



Hipotecas

[Respuestas sobre hipotecas](#)

El banco ejecutó una hipoteca sobre mi propiedad y quiere venderla en subasta judicial (o subasta). ¿Es posible que la OCC se comuniqué con el banco hoy mismo para detener la venta?

No, nuestra agencia no puede comunicarse con el banco hasta que usted nos presente una queja firmada. Si la subasta es inminente, debe considerar recurrir a un asesoramiento legal para detener la subasta o venta de su propiedad.

Si no tiene tiempo para comunicarse con nosotros antes de que se produzca la venta, de todos modos debe comunicarse con nuestra agencia si cree que el banco está actuando de manera inapropiada. Si desea realizar una consulta, por favor comuníquese con el Grupo de Asistencia al Consumidor de la OCC al 1-800-613-6743.

Según su acuerdo de préstamo, usted deberá realizar pagos en plazo. De lo contrario, el préstamo entra en mora y el banco puede ejecutar su derecho de ejecución sobre la propiedad aseguradora del préstamo.

El banco no está obligado a notificarle a usted su intención de tomar posesión de su propiedad, aunque sí debe informarle la fecha y hora de la venta para darle la oportunidad de adquirirla.

El banco me notificó que había una deficiencia en mi cuenta de depósito de garantía y que se incrementaron mis pagos. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. En cumplimiento con la Ley de procedimientos de liquidación de bienes raíces (Real Estate Settlement Procedures Act, RESPA), si el banco determina que existe una deficiencia (faltante) en el saldo de su cuenta de depósito de garantía, puede solicitar un nuevo pago por el valor faltante. En general, usted puede elegir volver a pagar el monto faltante en una suma fija o dividir los pagos en 12 meses.

El banco vendió mi préstamo hipotecario a otra institución financiera sin mi permiso. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. Las leyes y normativas bancarias federales permiten a las instituciones financieras vender los préstamos hipotecarios o transferir los derechos de servicio a otras instituciones.

No es necesario el consentimiento del consumidor.



Cuento con un préstamo hipotecario de construcción. El banco me informó que debo preñar un CD de USD50.000 para incrementar el depósito de garantía. ¿Puede el banco hacer esto?

Es necesario que consulte su acuerdo de préstamo. Todo requisito para asignar o preñar un depósito de garantía adicional durante el término de la construcción debe verse reflejado en el acuerdo.

Normalmente esto sucede cuando existe una deficiencia en el valor préstamo y el depósito de garantía.

Deberá comunicarse con el prestamista para recibir una aclaración.

El banco dejó de operar pero necesito que libere mi hipoteca. ¿Qué puedo hacer?

La entidad que asumió su hipoteca debería haberle notificado. Si no logra averiguar qué compañía lo hizo, comuníquese con el acreedor hipotecario de la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (FDIC) al 1-888-206-4662 (línea gratuita), o visite la página Cierre de Bancos y Venta de Activos de la FDIC.

[Respuestas sobre línea de crédito con garantía hipotecaria](#)

¿Qué es una línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC)?

Una HELOC es una línea de crédito generalmente asegurada por la residencia primaria del consumidor. Existen diferentes formas de obtener el dinero de una HELOC, incluyendo emitiendo cheques sobre la línea de crédito o transferencia de dinero de su HELOC a una cuenta corriente o de ahorro.

Recibí una carta del banco informándome que redujeron o congelaron el monto de la línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC). La carta explicaba que la decisión fue tomada debido a que el valor de mi propiedad había disminuido. ¿Puede el banco hacer esto?

La ley federal le permite al banco reducir el límite de crédito de su HELOC o congelar su cuenta y detener extensiones adicionales de crédito en determinadas situaciones, inclusive si se hubiera producido una “disminución significativa” en el valor de la propiedad aseguradora de su préstamo de la fecha en que su HELOC fuera aprobada.



Estoy de acuerdo que el valor de mi propiedad disminuyó, pero no creo que sea una disminución significativa. ¿Acaso la ley define qué significa una disminución significativa?

Según la ley federal, una disminución significativa varía de acuerdo con cada circunstancia. La regla general es que, si el valor de la propiedad disminuye de modo que la diferencia inicial entre el límite crediticio y la equidad disponible cuando la HELOC fue aprobada se redujo en un 50 por ciento, entonces la disminución es “significativa”.

A continuación presentamos un ejemplo:

Asumiendo un valor de tasación de la propiedad de **USD100.000**

La primera hipoteca sobre la propiedad en un monto de **USD50.000**

La HELOC sobre la propiedad en un valor de **USD30.000**

La diferencia entre el valor de tasación y ambos préstamos cuando la HELOC se aprobó es de **USD20.000**

El 50% de la diferencia es **x 0.5/USD10.000**

Por ejemplo, una disminución de USD10.000 en el valor de tasación de una propiedad de entre USD100.000 y USD90.000 se consideraría significativa y el banco podría prohibir mayores avances o reducir el límite del crédito. El banco tal vez necesite evaluar disminuciones menores en el valor de la propiedad basándose en circunstancias específicas para determinar si la disminución es “significativa”.

Recibí una carta del banco informándome que habían congelado o reducido mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) cuando ya emití cheques utilizando esa línea de crédito, aunque el pago de esos cheques aún está pendiente. ¿Qué puedo hacer?

Debe comunicarse con su banco de inmediato y consultar sobre los cheques pendientes de cobro.

El banco redujo mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) antes de informarme del hecho. ¿No establece la ley que ellos deben notificarme antes de reducir mi línea de crédito?

No es necesario que le notifiquen. Si al acreedor se le permite reducir o “congelar” una HELOC, debe informarle por escrito con un mínimo de tres días hábiles previos a la fecha que se implementara la acción. La notificación debe detallar la razón específica por esa acción.



Además, si el banco requiere que el cliente solicite la reanudación del crédito original debido a diferentes circunstancias, entonces la notificación también deberá incluir instrucciones sobre cómo solicitar la reanudación de privilegios crediticios.

Mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) se redujo o se congeló. ¿Qué puedo hacer para restituir la línea de crédito y apelar la decisión?

La ley federal ofrece dos opciones. La primera es que el prestamista puede solicitar la restitución de su crédito original cuando las circunstancias que permitieron la reducción o el congelamiento se hayan modificado, siempre y cuando se le informe cómo hacer la restitución. Si el banco le notifica cuál es el proceso para restituir la línea de crédito, usted debe cumplirlo. Si usted no está seguro sobre qué tipo de información requiere el banco, entonces debe comunicarse con el banco. Sin embargo, el banco podría requerir un valor de tasación nuevo y el costo podría ser la responsabilidad de usted.

La segunda opción es que el prestamista puede monitorear la HELOC para determinar si las circunstancias que permitieron la reducción o la suspensión continúan existiendo. Si el banco monitorea la HELOC, usted no necesita solicitar la restitución de la línea de crédito original.

El banco me informó que ya no puedo obtener adelantos sobre mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) debido a que el valor de mi propiedad disminuyó. En la notificación se me informaba también que yo podía apelar esa decisión a través de una tasación actualizada. El banco me indicó que debo pagar por esa tasación. ¿Se me puede solicitar el pago de la tasación?

Sí. Las leyes federales permiten a los prestamistas cobrar comisiones razonables y de buena fe (y comisiones de informe crediticio si corresponde) si tales comisiones son realmente generadas durante una revisión para determinar si la condición que produjo la reducción o la suspensión de la HELOC continúa existiendo. Sírvase tener en cuenta que una tasación actualizada también podría resultar en una decisión desfavorable.

El banco redujo mi línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) de modo que resulta equivalente al valor del saldo actual del préstamo. Me preocupa que, si reducen aun más el límite, se incrementara la cantidad de la mensualidad. ¿Puede el banco hacer esto?

No. La ley federal prohíbe la disminución de su HELOC a un monto por debajo de su saldo actual si eleva el pago solicitado.

Por ejemplo, asumiendo que la HELOC originalmente se aprobó por USD10.000 y el consumidor solicitó USD5.000. Si la ley federal le permite al prestamista reducir el límite de



crédito, no puede establecer el nuevo límite de crédito por debajo de los USD5.000 excepto si los pagos requeridos del consumidor se mantienen igual.

¿Qué es un préstamo con garantía hipotecaria?

Un préstamo con garantía hipotecaria le permite obtener fondos garantizados sobre la diferencia entre el monto en el que podría venderse su casa y el valor de lo adeudado.

Con frecuencia los propietarios utilizan un préstamo con garantía hipotecaria para realizar mejoras en su hogar, adquirir un nuevo vehículo o financiar la educación de sus hijos. El interés pagado generalmente es deducible en el informe de impuestos federales

Debido a que el préstamo está asegurado por la garantía hipotecaria, si usted entra en mora el banco puede ejecutar su propiedad y expropiarla.

Este tipo de préstamo en ocasiones es denominado segunda hipoteca o préstamo contra su propiedad.

Respuestas sobre pagos hipotecarios

El pago mensual de mi hipoteca es de USD500 (monto principal e interés). Envié un pago de USD1.000 con la intención de aplicar el excedente al monto principal, pero el banco aplicó ese excedente al interés. ¿Puede el banco hacer esto?

En general, los bancos nacionales le permiten pagar montos adicionales para deducir del saldo principal de su préstamo. Sin embargo, debe revisar el acuerdo de su préstamo o comunicarse con el banco para consultar cuál es el proceso específico para hacer esto.

Envié mi pago hipotecario antes de la fecha de vencimiento, aunque el banco lo recibió un día después de esta fecha me cobró una comisión por demora. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí. Debe enviar su pago con suficiente tiempo como para que el banco lo reciba el día de vencimiento o antes.

Al considerar el cumplimiento en los pagos, los bancos no están obligados a pagar posdatados. Al determinar la demora, el banco se guía por el momento en que se recibe el pago y no cuando éste fue enviado.



Estoy atrasado tres meses en el pago de mi préstamo hipotecario. Intenté realizar un pago pero el banco me solicita que haga los tres pagos para mantener al día la hipoteca. ¿Puede el banco hacer esto?

Sí, el banco puede rehusarse recibir cualquier pago que no ayude a mantener su préstamo al día.

Usted debe pagar el monto mensual especificado en los términos del contrato de su préstamo. Para mayor información, revise la documentación del préstamo.

Respuestas sobre hipotecas inversas

Estoy considerando la posibilidad de adquirir una hipoteca inversa. ¿Cuáles son los riesgos y qué debo considerar?

Las hipotecas inversas facilitan un ingreso o una línea de crédito a aquellos propietarios de 62 años o mayores permitiéndoles intervenir en su garantía hipotecaria. La Administración Federal de Viviendas asegura el 90 por ciento de las hipotecas inversas conocidas como Hipotecas de Conversión del Capital sobre la Vivienda o HECMs. En estas hipotecas no se requiere un nuevo pago hasta que el propietario se muera, se mude de manera permanente, no pueda mantener su propiedad o no pueda pagar los impuestos. El capital remanente pertenece al prestamista o a sus herederos.

Mientras que estos préstamos aparezcan apropiados en ciertos casos, los propietarios deberán comprender muy bien cuáles son sus responsabilidades y riesgos. Algunos de estos riesgos incluyen:

- Publicidad engañosa. La complejidad de estos productos y los incentivos que reciben algunos agentes pueden conducir a prácticas de mercadeo que se enfoquen más en otorgar el préstamo que en si resulta apropiado para el prestatario.
- Condicionar la disponibilidad de una hipoteca revertida sobre la compra de otros productos financieros. Debido a que las hipotecas inversas normalmente incluyen el pago de cantidades fijas de dinero, los prestatarios pueden ser vulnerables a la compra coactiva de rentas costosas o seguros de asistencia a largo plazo que pueden resultar caros y no cubrir las necesidades de los prestatarios.
- Comisiones elevadas. Los pagos de sumas fijas elevadas pueden provocar que los prestatarios no presten atención a comisiones sustanciales.
- Establecer requisitos de depósitos de garantía para impuestos y seguros. La imposibilidad de mantener la propiedad y pagar sus impuestos y seguros puede resultar en un embargo judicial, de modo que es importante asegurar la cobertura de esas responsabilidades.

¿Qué es una hipoteca inversa?



Una hipoteca inversa es un préstamo hipotecario especial que permite al propietario de 62 años o mayor tener acceso al capital acumulado en su hogar.

Para calificar, debe tener el pleno derecho de la propiedad o contar con un pequeño saldo hipotecario. Con frecuencia, el prestamista puede solicitar como parte del programa que se pague un monto hipotecario pequeño. Una hipoteca revertida no requiere de pagos a favor del prestamista mientras que este habite la propiedad. El inmueble en sí mismo es la fuente de la cancelación.

El préstamo se asegura basándose en el valor de la garantía (propiedad) y la expectativa de vida del prestatario. El préstamo puede volver a pagarse cuando usted se muere, vende su propiedad, o cuando ésta deja de ser su lugar de residencia principal.

¿Cómo puedo recibir pagos sobre una hipoteca inversa?

Una hipoteca inversa presenta opciones al prestatario de cómo tener acceso al dinero. Entre ellas se incluye:

- el pago de una suma fija
- un pago mensual fijo
- una línea de crédito para acceder como prefiera, o
- la combinación de estas opciones

Si usted decide contraer una hipoteca inversa, deberá decidir cuál de estas opciones cubre mejor sus necesidades.

¿Existen diferentes tipos de hipotecas inversas?

Existen dos tipos básicos de hipoteca inversa:

- Productos de propiedad ofrecidos de acuerdo con criterios específicos del prestamista,
- Hipotecas inversas aseguradas por la Administración Federal de Viviendas (FHA) denominadas “hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda” o HECM. Las HECM representan aproximadamente el 90 por ciento de todas las hipotecas inversas.

Otra opción disponible es el préstamo de pago diferido (DPL). Muchas agencias gubernamentales locales y estatales ofrecen DPL para reparaciones básicas en caso de que los propietarios cuenten con ingresos bajos o moderados. Los programas pueden presentar requisitos de elegibilidad y se ofrecen para realizar reparaciones básicas de techo, cableado, plomería o estructuras como porches o escaleras. Los DPL en general son la opción menos costosa. Algunos estados además ofrecen deducción sobre los impuestos de la propiedad.



¿Cuáles son los requisitos para obtener una hipoteca de conversión del capital sobre la vivienda (HECM)?

Para poder solicitar una FHA HECM usted debe:

- Tener 62 años o más
- Poseer el pleno derecho de la propiedad o contar con un pequeño saldo hipotecario. Normalmente, usted puede pagar la totalidad del saldo o bien puede pagarse a través de un adelanto de la hipoteca revertida al final
- No poseer deuda federal
- Participar de una sesión de información al consumidor impartida por un consejero aprobado

Viste la página <http://www.hud.gov> para mayor información.

Estoy pensando en contraer una hipoteca inversa y comprendo que no se me solicita realizar pagos. ¿Cuándo y cómo se cancela una HECM?

Una HECM se cancela en su totalidad cuando usted se muere o vende su propiedad. El prestamista recupera el dinero adelantado a usted más el interés al vender su casa. Si la propiedad se vende a un valor más alto del solicitado para cumplir con la obligación, el capital remanente se destina a usted o a sus herederos.

Una consideración importante es que la HECM se hace exigible y pagadera si:

- Usted no paga impuestos sobre su propiedad o un seguro de riesgos, o no cumple con otras obligaciones
- Se muda en forma permanente a otra propiedad
- Usted o el último prestamista no habitan la propiedad durante 12 meses seguidos
- Usted permite que su propiedad se deteriore y no le realiza las reparaciones necesarias

Es importante tener estos factores en cuenta al momento de decidir si una HECM es apropiada para usted. Debe considerar el tiempo que planea vivir en esa propiedad y si contará con los recursos financieros para mantenerla y pagar sus impuestos.

¿Quién es responsable del mantenimiento de una HECM en su hogar?

Es importante recordar que usted aún es el propietario y mantiene todas las responsabilidades de un propietario. Como tal, usted es responsable de mantener la propiedad, realizar las reparaciones correspondientes y pagar sus impuestos y seguros.

En el caso de una hipoteca inversa, no existen requisitos reglamentarios para una cuenta de depósito en garantía. Como propietario, usted debe pagar las reparaciones, impuestos y



seguros. La imposibilidad de mantener el hogar o pagar sus impuestos o seguros de riesgo podría resultar en un embargo judicial.

¿Cuáles son los riesgos para el consumidor de las hipotecas inversas?

Así como las hipotecas inversas permiten obtener beneficios reales, también tienen sus riesgos. Un riesgo importante se produce por la posibilidad del consumidor de acceder al capital del hogar a través de grandes sumas fijas. Con tales sumas disponibles, algunos consumidores pueden sentirse presionados para adquirir productos que no resultan apropiados. Otro de los riesgos implica la imposibilidad de pagar los impuestos, seguros y costos de mantenimiento. Y otra preocupación es que el prestatario podría no tener en cuenta comisiones y costos sustanciales asociados con el producto, normalmente pagado por adelantado.

Si usted no comprende por completo cuánto le costará el préstamo, cuánto puede pedir prestado o aquellas circunstancias por las cuales el préstamo puede vencer, el riesgo se incrementa respecto de lo que ya pudo haber acordado sobre un producto o una operación inapropiada o conveniente para usted.

¿Dónde puedo obtener mayor información sobre hipotecas inversas?

Puede obtener información sobre HECM en la página de Internet de la FHA <http://www.fha.gov>. Además, puede acceder a información de la AARP. La Fundación AARP también cuenta con un folleto denominado “Solicitud de Préstamos Hipotecarios Revertidos Contra su Hogar”, al que puede acceder a través de la página de Internet de la FHA o de la AARP en http://www.aarp.org/money/personal/reverse_mortgages/.