

ENERO DEL 2014

¿Buscando una hipoteca? Lo que puede esperar bajo las normas federales



Consumer Financial
Protection Bureau

Le ofrecerán una hipoteca que sea asequible.

Cuando usted solicita una hipoteca, puede tener dificultades para entender qué tanto puede pagar mensualmente. Usted puede suponer que los prestamistas y los corredores de hipoteca no le harán un préstamo que no puede pagar. Antes de la reciente crisis financiera, algunas hipotecas parecían asequibles al principio, pero después aumentaban los pagos. Los prestamistas muy a menudo hacían hipotecas a los consumidores que no podían pagar. Como resultado, muchos consumidores no pagaron sus cuotas y acabaron en ejecución hipotecaria (“foreclosure”).

Bajo las normas federales de hipotecas, antes de que un prestamista conceda un préstamo hipotecario, debe mirar su información financiera y hacer una determinación de que usted puede pagar el préstamo. La norma de capacidad para pagar se aplica a los préstamos hipotecarios realizados por la mayoría de los prestamistas. (Se excluyen ciertos tipos de préstamos, como las líneas de crédito hipotecario, los planes de casas de tiempo compartido, las hipotecas inversas y los préstamos temporales). También hay una categoría de préstamos, llamada “hipotecas calificadas” (“QM”, por sus siglas en inglés), que tienen términos y características más controlados.

Las normas ayudan a asegurarse de que usted obtenga un préstamo hipotecario que pueda pagar. Las normas también ayudan a garantizar que los prestamistas responsables no estén obligados a competir con los prestamistas irresponsables, dedicados a prácticas riesgosas.

Aunque las normas le proporcionan medidas de protección, es importante hacer su propio análisis. Fíjese en qué cantidad de préstamo es asequible para usted dadas sus otras prioridades, no cuánto puede recibir. Para saber cuánto puede pagar, tendrá que mirar sus prioridades de ingresos, gastos y ahorros para ver lo que se adapta cómodamente a su presupuesto.

El prestamista debe determinar su “capacidad de pago”.

Antes de obtener un préstamo hipotecario, el prestamista por lo general tiene que determinar que usted tiene la capacidad para pagar el préstamo.

El prestamista debe reunir y verificar su información financiera.

Cuando usted solicita un préstamo hipotecario, tiene que dar al prestamista cierta información financiera. El prestamista tiene que verificar la información mediante documentos fiables, como un recibo de pago o W-2. El prestamista generalmente debe considerar ocho tipos de información:

1. Sus ingresos o bienes actuales
2. Su situación laboral actual
3. Su historial de crédito
4. El pago mensual de la hipoteca
5. Sus pagos mensuales de otros préstamos hipotecarios que obtenga al mismo tiempo sobre la misma propiedad
6. Sus pagos mensuales para otros gastos relacionados con hipotecas (tales como impuestos a la propiedad)
7. Sus otras deudas
8. Sus pagos mensuales de la deuda, incluidos el hipotecario, en comparación con sus ingresos mensuales ("relación deuda-ingreso")

El prestamista también puede mirar cuánto dinero le sobra cada mes después de pagar sus deudas.

Usted debe tener suficientes bienes o ingresos para pagar el préstamo.

El prestamista debe determinar que usted puede pagar el préstamo. El prestamista puede analizar sus ingresos y bienes actuales (excepto el valor de la propiedad hipotecada en sí). El prestamista también debe mirar a su relación deuda-ingreso o la cantidad de dinero que le sobra cada mes para pagar cosas como los alimentos y la calefacción.

Un prestamista no puede determinar su capacidad de pago mediante tasas "teaser".

El prestamista no puede utilizar una tasa baja temporalmente, como una tasa introductoria o "teaser", al calcular su pago mensual de la hipoteca para determinar si usted puede pagar la hipoteca. Por ejemplo, si el préstamo es una hipoteca de tasa ajustable, el prestamista por lo general tendrá que considerar la tasa de interés más alta que puede que tenga que pagar.

Excepción: Si el prestamista lo está refinanciando para salir de un préstamo riesgoso.

En determinadas circunstancias, los requisitos de la "capacidad de pago" ("ability-to-repay") no se aplican a un prestamista que lo está refinanciando para pasar de una hipoteca de mayor riesgo a una hipoteca más estable. Un ejemplo de un préstamo riesgoso podría ser un préstamo de sólo intereses. Un ejemplo de una hipoteca más estable podría ser una hipoteca de tasa fija. Esta excepción hace que sea fácil para usted refinanciar a un préstamo menos riesgoso.

El prestamista puede ofrecerle una hipoteca calificada.

Se asume que un prestamista ha verificado los requisitos de "capacidad de pago" ("ability-to-repay") si el prestamista hace una hipoteca calificada. Una hipoteca calificada debe cumplir con ciertos requisitos. Por ejemplo, el préstamo no puede tener ciertas características de riesgo que contribuyen a problemas que tuvieron los consumidores durante la crisis hipotecaria.

Las hipotecas calificadas no pueden tener ciertas características del préstamo.

Las hipotecas calificadas no pueden tener las siguientes características del préstamo:

- Un período de "sólo interés", cuando paga sólo el interés sin abonar a capital
- "Amortización negativa", cuando el capital del préstamo aumenta con el tiempo, a pesar de que usted está haciendo los pagos
- Los pagos "balloon", que son pagos mayores que los habituales al final del plazo del préstamo, aunque éstos se permiten en algunas circunstancias limitadas.

- Los términos del préstamo que son de más de 30 años

Las hipotecas calificadas limitan cuánto de sus ingresos se destinará a la deuda.

Las hipotecas calificadas generalmente requieren que su deuda mensual, incluida la hipoteca, no sea mayor del 43 por ciento de sus ingresos mensuales antes de impuestos. En algunas circunstancias, ciertos prestamistas pequeños también pueden decidir que la deuda de más de 43 % es apropiada.

Temporalmente, las hipotecas calificadas también pueden ser préstamos que pueden ser comprados por Fannie Mae o Freddie Mac o asegurados por ciertos organismos gubernamentales, como el Departamento de Agricultura (“USDA”), aunque la relación de deuda es superior al 43 por ciento. Además, los préstamos que están asegurados o garantizados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (“HUD”), incluso a través de la Administración Federal de Vivienda (“FHA”), son también las hipotecas calificadas bajo las normas emitidas por dicho organismo.

Las hipotecas con altos puntos y cargos iniciales no son hipotecas calificadas.

Las hipotecas calificadas no permiten que los prestamistas le cobren puntos y cargos excesivos por adelantado. Los límites de costos dependen del tamaño del préstamo. Los cargos de terceros, tales como el costo de un informe de crédito, generalmente no se incluyen en el límite. Las hipotecas calificadas también tienen límites en los puntos de descuento (un porcentaje del préstamo que se paga por adelantado a cambio de un tipo de interés reducido).

Algunas hipotecas calificadas pueden tener un pago “balloon”.

Mientras que un préstamo con un pago “balloon” en general no puede ser una hipoteca calificada, un pequeño prestamista puede hacer un préstamo con un pago “balloon” que es una hipoteca calificada en determinadas circunstancias. Usted todavía puede optar por una hipoteca de pago “balloon” cuando el prestamista cumple con los requisitos para ser considerado un "pequeño acreedor", y su hipoteca cumple con otros criterios.

Las hipotecas calificadas protegen a los prestamistas también.

Los prestamistas que hacen hipotecas calificadas obtienen ciertas medidas de protección legal, incluso si el prestatario no paga el préstamo. Para las hipotecas calificadas, los prestamistas reciben un "puerto seguro" para los préstamos que no tienen tasas de interés más altas que las tasas promedio. Esto significa que si el préstamo cumple con la definición de hipotecas calificadas, el prestamista se considera que está en conformidad con la norma de "capacidad de pago". Usted todavía puede legalmente reclamar a su prestamista bajo esta norma si puede demostrar que el préstamo no cumple con la definición de una hipoteca calificada.

Para las hipotecas calificadas que son de mayor precio, con altas tasas de interés que las promedio, la norma funciona de forma diferente. Para los préstamos, los prestamistas reciben una "presunción refutable" ("rebuttable presumption") de que cumplen con la norma de "capacidad de pago" ("ability-to-repay"). Sin embargo, usted puede impugnar esa presunción. Usted tendría que probar que el prestamista tenía información cuando cerró su hipoteca que le muestra, de hecho, que no tenía ingresos suficientes para pagar su hipoteca y sus deudas y todavía manejar sus otros gastos. La norma de "capacidad de pago" no afecta sus derechos para reclamar a un prestamista por violar otras leyes federales de protección al consumidor.

Usted tendrá una idea más precisa del valor de la vivienda.

Muchos factores pueden entrar en la estimación de un valor de una vivienda. Estos factores incluyen la venta de viviendas similares en la zona, y otra información acerca de la propiedad y sus alrededores. Por ejemplo, el tasador puede estimar un valor más alto si la vivienda o el patio es más grande, o si la vivienda tiene más cuartos de baño o una cocina más nueva que otras casas vendidas recientemente. Si la vivienda es más pequeña, necesita reparaciones o le faltan características (como un segundo cuarto de baño, por ejemplo), el tasador puede asignar un valor inferior. El tasador determina entonces el valor de la vivienda con base en las diferencias entre la vivienda y las viviendas vendidas recientemente en la zona.

Usted recibirá copias de las tasaciones que el prestamista obtenga.

Usted tiene formas convenientes de revisar una valoración —la estimación del valor de la vivienda— antes de obtener un préstamo. Si usted solicita una primera hipoteca sobre una vivienda, su prestamista:

- Tiene que decirle en un plazo de tres días de haber recibido su solicitud de préstamo hipotecario que usted obtendrá de inmediato una copia de cualquier tasación
- Tiene que darle una copia gratuita de cualquier valoración, que podrá incluir informes de uso común, como informes de tasación, informes modelo de valoración automatizada o las opiniones del corredor sobre los precios
- Tiene que proporcionar estas copias con prontitud después que completar los informes o tres días antes del cierre de su préstamo, lo que sea primero

- Puede pedirle que renuncie a la fecha límite para que todas las copias se puedan proporcionar al cierre
- Tiene que proporcionarle estas copias a usted de inmediato, incluso si su préstamo no se cierra
- Puede requerir que usted pague un cargo razonable por el costo de obtener la valoración

Usted puede elegir no mirar las tasaciones (“appraisals”) por anticipado.

Un prestamista puede pedirle que "renuncie" a su derecho a obtener una copia de las valoraciones (“valuations”) tres días laborales antes del cierre. Esto significa que usted acepta que el prestamista no tiene que proporcionar una copia al menos tres días antes del cierre. Incluso si usted renuncia a este derecho, el prestamista tiene que darle una copia de las valoraciones. Si renuncia a este derecho y su préstamo se cierra, el prestamista puede entonces darle una copia, dos días antes, un día antes o el día del cierre.

Piense con cuidado antes de aceptar no recibir una copia de las valoraciones tres días antes del cierre. Por ejemplo, podría tomar tiempo revisar toda la información de una tasación y decidir si tiene sentido para usted.

Las tasaciones “(appraisals)” podrían ayudarle a detectar la discriminación ilegal de préstamos.

Los prestamistas hipotecarios consideran el valor de su vivienda antes de darle un préstamo hipotecario. El valor debe basarse en las características de su vivienda, no en los factores que darían lugar a discriminación ilegal.

La discriminación en los préstamos se puede producir cuando la tasación o estimación del valor de la vivienda se basa en factores impropios: por ejemplo, el origen racial o religioso de los residentes de la vecindad. La consideración de factores indebidos en una valoración de vivienda es a menudo difícil de detectar. Esa es una razón por la que es importante revisar las estimaciones del valor de la vivienda proporcionadas por el prestamista. Asegúrese de entender los informes y ver si alguna parte de ellos no tiene sentido para usted.

Las leyes federales contra la discriminación en los préstamos incluyen la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (“Equal Credit Opportunity Act”) y la Ley de Vivienda Justa (“Fair Housing Act”). Bajo estas leyes, los prestamistas hipotecarios no pueden discriminarlo debido a:

- Raza
- Color de piel
- Origen nacional
- Sexo
- Religión
- Estado civil
- Edad (si el solicitante tiene la edad suficiente para firmar un contrato)
- Recepción de los ingresos de cualquier programa de asistencia pública
- Ejercitar en buena fe un derecho bajo la Ley de Protección de Crédito al Consumo (“Consumer Credit Protection Act”)
- Situación familiar (por ejemplo, tener hijos menores de 18 años de edad)
- Impedimento o discapacidad

Los prestamistas generalmente no pueden considerar estos factores al decidir si ofrecer un préstamo. Los prestamistas también pueden generalmente no considerar estos factores al fijar los términos del préstamo. Hay normas especiales que restringen cuándo los prestamistas pueden considerar la edad y la recepción de asistencia pública.

Usted estará protegido contra conflictos de interés.

Los consumidores suelen sacar sólo pocos préstamos hipotecarios durante sus vidas. Como resultado, a menudo dependen de los originadores de préstamos (como funcionarios de crédito o corredores hipotecarios) que les ayudan a elegir un préstamo. Pero antes de la crisis financiera, algunos originadores de préstamos recibían más dinero cuando los consumidores aceptaban préstamos con tasas más altas o condiciones desfavorables. Además, los niveles de formación y cualificación para los originadores de préstamos variaban ampliamente.

Ahora, bajo la ley federal, ciertas prácticas de pagos están prohibidas y los originadores de préstamos deben cumplir con ciertos requisitos.

Su prestamista no puede cobrarle cargos ocultos.

En el pasado, a veces las empresas pagaban a sus originadores de préstamos más para persuadir a los consumidores hacia las hipotecas con tasas más altas o características desfavorables.

Puede que usted no se haya dado cuenta de que su originador de préstamos hipotecarios haría más dinero si usted aceptaba una tasa de interés más alta u otros términos más costosos.

Las empresas ya no pueden hacer eso. Ellos no pueden atar el pago del originador de préstamos a la tasa de interés de su préstamo. Asimismo, no puede pagar a un originador de préstamos para que consiga que usted utilice una empresa con la que están asociados, como una compañía de títulos particulares. Si usted está pagando a un corredor de hipotecas para que le ayude a encontrar un préstamo hipotecario, el corredor hipotecario en general tampoco puede ser pagado por el prestamista por su préstamo.

Los empleados de su prestamista tendrán que tener credenciales profesionales.

Los originadores de préstamos deben estar calificados para hacer préstamos hipotecarios. Se supone que deben tener licencia o estar registrados bajo la ley estatal o federal, pero si no cumplen con estos requisitos, violan la norma. Los empleados de prestamistas particulares, como los bancos o ciertas organizaciones no lucrativas, no tienen que tener una licencia del estado. Estos empleados generalmente tienen que pasar verificaciones de antecedentes y referencias. Ellos también tienen que tener una capacitación sobre cómo hacer correctamente los préstamos.

Su prestamista no puede exigir el arbitraje.

El arbitraje es una forma de resolver los conflictos fuera de los tribunales. En el arbitraje, una persona llamada árbitro escucha cada lado y decide cómo resolver la disputa. Algunas herramientas que un demandante podría utilizar en el tribunal no pueden estar disponibles en el arbitraje. Además, frente a una demanda en el tribunal, su capacidad de apelar la decisión de un árbitro es mucho más restringida.

Las partes a veces aceptan someter a arbitraje una controversia después de haber surgido. Esto es a menudo llamado "arbitraje postconflicto" porque el conflicto se produce primero y las partes sólo entonces se ponen de acuerdo para arbitrarlo. Usted y su prestamista pueden utilizar el arbitraje postconflicto, si ambos están de acuerdo.

Las cláusulas de arbitraje "preconflicto", que a menudo son llamadas "cláusulas de arbitraje obligatorio", funcionan a la inversa. Antes de que ocurra cualquier disputa, una cláusula en el contrato entre las partes establece que resolverán ciertos tipos de disputas en arbitraje en lugar de hacerlo en los tribunales. En general ya no se les permite a los prestamistas poner cláusulas de arbitraje obligatorio en los contratos de préstamos hipotecarios y líneas de crédito hipotecario.

Su prestamista no puede agregar el costo del seguro de crédito a la cantidad del préstamo.

El seguro de crédito paga la totalidad o parte de su préstamo o suspende todos o parte de los pagos de su préstamo si usted muere, queda discapacitado, pierde su trabajo o en otras circunstancias específicas. Si usted pide prestado el dinero a través de su préstamo hipotecario para pagar por una póliza de seguro de crédito, la cantidad total del préstamo sube y usted paga más interés. No se les permite a los prestamistas incluir el costo del seguro de crédito en la cantidad de su préstamo.

Usted todavía puede comprar una póliza de seguro de crédito y pagarla por adelantado o realizar pagos de prima mensual por separado de su pago hipotecario. Se aplican normas especiales al seguro de desempleo de crédito.

Usted estará más protegido si su préstamo tiene costos más altos.

Si un prestamista le ofrece una hipoteca de alto costo por su casa principal, donde la tasa anual efectiva (TAE) o puntos y cargos cobrados exceden ciertas cantidades límite, se aplican medidas de protección al consumidor más fuertes. Usted obtendrá medidas adicionales de protección al consumidor si se trata de una hipoteca para comprar su vivienda, un préstamo para refinanciar la hipoteca de su casa o un préstamo hipotecario o una línea de crédito hipotecario (HELOC, por sus siglas en inglés) que cumpla una de las siguientes descripciones:

- Una primera hipoteca con una TAE de más de 6.5 puntos porcentuales más que la tasa de oferta preferencial promedio, que es una estimación de la tasa que la gente con muy buen crédito por lo general paga por una primera hipoteca similar
- Un préstamo de menos de \$ 50,000 para una vivienda de propiedad personal (como por ejemplo una casa prefabricada) que tampoco está garantizado por cualquier propiedad inmobiliaria, con una TAE de más de 8.5 puntos porcentuales más que la tasa de oferta preferencial promedio para una hipoteca similar
- Una segunda hipoteca subordinada o júnior con una TAE de más de 8.5 puntos porcentuales más que la tasa de oferta preferencial promedio para una segunda hipoteca similar
- Un préstamo de menos de \$20,000, con puntos y cargos que suman el 8 por ciento de su préstamo o \$1,000 (lo que sea menor) o un préstamo de \$20,000 o más con puntos y cargos en exceso del 5 por ciento de su préstamo

Por ejemplo, antes de tomar un préstamo que sea una hipoteca de alto costo, su prestamista debe:

- Proporcionarle de antemano información que explica que está recibiendo una hipoteca de alto costo e indica los términos, los costos y los cargos asociados al préstamo
- Obtener la certificación de un asesor de vivienda de que usted ha recibido asesoramiento sobre la hipoteca particular de alto costo que el prestamista le está ofreciendo

Tendrá menos cargos, incluso si su préstamo es de mayor costo.

La ley federal también limita o prohíbe algunas características de préstamos para las hipotecas de alto costo. Por ejemplo, si usted tiene una hipoteca de alto costo, los prestamistas ya no pueden añadir muchos tipos de cargos y cobros a la cantidad que usted pide prestado, una práctica que condujo a abusos en el pasado.

Para las hipotecas de alto costo, los siguientes cargos no están permitidos:

- Cargos por pagar la totalidad o parte de su préstamo antes de tiempo (como cuando usted refinancia su hipoteca), comúnmente llamada una multa por pago anticipado
- Los pagos “balloon” —grandes pagos al final de los préstamos que son más de dos veces las cantidades del pago regular— excepto en circunstancias especiales
- Los cargos por mora de más de 4 por ciento de su pago regular
- La mayoría de los cargos para obtener un estado de cuenta de la cantidad que todavía debe de su hipoteca (llamado un estado de cuenta de pagos)
- Los cargos por modificaciones de préstamos, por ejemplo si tiene problemas y no puede pagar su hipoteca

Los acreedores o corredores están prohibidos aconsejar a propietarios de viviendas que estén refinanciando a hipotecas de alto costo que no hagan sus pagos del préstamo existente.

Usted se beneficiará de requisitos más estrictos para las tasaciones (“appraisals”).

Para ciertos préstamos hipotecarios de mayor precio, que generalmente son préstamos con un tipo de interés anual de 1.5 o más puntos porcentuales por encima de la tasa promedio de oferta preferencial, sus medidas de protección incluyen:

- Su prestamista tiene que utilizar un tasador certificado o con licencia para valorar su vivienda.
- El tasador tiene que ver el interior de su vivienda.
- Tres días antes del cierre de su préstamo, su prestamista tiene que darle una copia gratuita de todas las tasaciones que obtuvo.

Verá información más completa si compra una vivienda “flip”.

Si usted solicita una hipoteca de mayor precio que el que se aplica en la norma, entonces se requiere una tasación adicional cuando la vivienda que está comprando es una vivienda “flip”. Una vivienda “flip” es cuando:

- Usted compra una vivienda de un vendedor que compró la vivienda hace menos de seis meses, y
- Usted paga cierta cantidad más que la que el vendedor pagó por la vivienda:
 - 10% más si el vendedor compró la vivienda en los últimos 90 días.
 - 20% más si el vendedor compró la casa en los últimos 91 a 180 días.

Cuando usted compra una vivienda “flip”, el prestamista tiene que pagar una segunda tasación de la vivienda, que también incluye una inspección de su interior. El prestamista no puede cobrarle esta segunda tasación.

Sin embargo, no todas las viviendas “flip” están sujetas a este requisito. Las viviendas “flip” en zonas rurales, por ejemplo están exentas.

Puede que tenga que utilizar una cuenta de depósito en garantía (“escrow”) para mantener el dinero de los impuestos y el seguro.

Las cuentas de depósito en garantía tienen el dinero que algunos prestamistas hipotecarios cobran todos los meses junto con su pago hipotecario y utilizan para pagar sus cuentas grandes como impuestos a la propiedad y las primas de seguro de propietario.

Las cuentas de depósito en garantía pueden ser una manera conveniente de administrar sus costos. Le ayudan a ahorrar un poco cada mes para las cuentas grandes que su prestamista le paga a su vencimiento. Tener una cuenta de depósito en garantía ayuda a garantizar que los propietarios de viviendas entiendan mejor los costos generales de mantenimiento de su vivienda.

Algunos prestamistas tienen que cobrarle los pagos mensuales de depósito de garantía de los préstamos hipotecarios de mayor precio, por lo menos durante los cinco primeros años que tiene la hipoteca.

Si su vivienda está en una asociación comunitaria que compra un seguro de vivienda para todos en el proyecto urbanístico, puede que el prestamista tenga que poner en reserva solamente los impuestos de propiedad. Las clases de comunidades que pueden tener una asociación que mantiene una póliza de seguro de propietario de vivienda principal para todas las viviendas en la comunidad incluyen:

- Proyectos urbanísticos de unidades planificadas
- Condominios
- Otras comunidades de “interés común”

Excepción: Algunos préstamos no requieren cuentas de depósito en garantía (“escrow deposit accounts”).

El requisito de depósito en garantía no puede aplicarse a algunos prestamistas, en particular a los prestamistas que operan principalmente en las zonas rurales o áreas donde se realizan pocos préstamos. Si su prestamista cumple cuatro condiciones, puede que no tenga que cobrarle los pagos de depósito en garantía. En general, las cuatro condiciones son:

1. Presta sobre todo en las zonas rurales o lugares donde se hacen pocos préstamos.
2. Junto con cualquiera de sus afiliados, hace no más de 500 hipotecas al año.
3. Cuenta con activos de menos de \$2 mil millones.
4. Él y sus afiliados en general no mantienen cuentas de depósito en garantía para los préstamos hipotecarios que actualmente atienden.

Si su prestamista cumple los cuatro requisitos, pero que planea vender su préstamo a otra compañía que tampoco cumple con los mismos cuatro requisitos, el prestamista tendrá que establecer una cuenta de depósito en garantía para usted si su préstamo es un préstamo hipotecario de alto precio objeto cubierto por la norma.

Excepción: Algunos préstamos hipotecarios de mayor precio no están cubiertos.

Las normas para préstamos hipotecarios de mayor precio no se aplican a todos los préstamos hipotecarios. La norma correspondiente a las tasaciones no se aplica cuando usted solicita un préstamo hipotecario de mayor precio que es:

- Una hipoteca inversa
- Una hipoteca calificada
- Garantizado por una casa prefabricada, en condiciones especificadas
- Para una embarcación, remolque o casa móvil que no es una casa prefabricada
- Para la construcción de una vivienda nueva
- Un préstamo temporal o préstamo puente durante 12 meses o menos
- Una hipoteca de refinanciamiento modernizado, en condiciones especificadas
- Por un monto de \$25,000 o menos

La norma aplicable a las cuentas de depósito en garantía no se aplica a un préstamo hipotecario de mayor precio que es:

- Garantizado por acciones de una cooperativa
- Para financiar la construcción inicial de una vivienda
- Una hipoteca inversa
- Garantizado por un embargo segundo, subordinado o júnior
- Crédito de duración indefinida (como una línea de crédito hipotecario)
- Un préstamo temporal o préstamo puente durante 12 meses o menos

Dónde obtener más información

Información acerca de estas y otras normas es disponible en <http://consumerfinance.gov/regulations> (página en inglés).

Puede obtener más datos y ayuda sobre hipotecas en <http://consumerfinance.gov/es>. ¿Ya tiene una hipoteca? Mire al folleto, *¿Tiene una hipoteca? Lo que puede esperar bajo las normas federales*, por visitar esa página.

Si tiene un problema con su hipoteca, puede presentar una queja ante la CFPB:

En línea: www.consumerfinance.gov/complaint (en inglés)

Por teléfono: (proporcionamos servicios en más de 180 idiomas)

De lunes a viernes, de 8 a. m. a 8 p. m., Hora Este:

(855) 411-CFPB (2372)

Español (855) 411-CFPB (2372)

TTY/TDD (855) 729-CFPB (2372)

Por correo: Oficina para la Protección Financiera del Consumidor
P.O. Box 4503
Iowa City, Iowa 52244

Por fax: (855) 237-2392