

Consejos para los compradores de vivienda

Saque el máximo beneficio de las nuevas normas hipotecarias del CFPB

A partir de enero del 2014, comienzan a regir las nuevas normas diseñadas para lograr un objetivo de sentido común: Cuando se trata de buscar y comparar hipotecas, debe ser fácil para que los consumidores encuentren la información que necesitan para tomar buenas decisiones. Las normas del CFPB simplemente exigen a los prestamistas que documenten la capacidad del prestatario para pagar el préstamo y seguir otras normas de sentido común para proteger a los consumidores.

Las normas del CFPB aseguran que cualquier persona que reciba pago para ayudarle a encontrar una hipoteca, lo trate de manera justa durante los momentos claves del proceso. Las normas lo empoderan para buscar y comparar préstamos para comprar y tener una casa con más confianza.

Como las normas del CFPB le pueden ayudar cuando esté buscando un préstamo hipotecario

Consejo #1: Sólo usted puede decidir con qué cantidad de pago de su hipoteca se siente cómodo.

Las nuevas normas hipotecarias harán el mercado más seguro y más fácil de entender. Por ejemplo, los prestamistas ahora tienen que hacer un esfuerzo de buena fe para determinar si usted tiene la capacidad de pagar el préstamo. Pueden cumplir con este estándar haciendo un préstamo denominado "hipoteca calificada" ("qualified mortgage, o QM" en inglés) que no tiene altos cargos y ciertas características de riesgo como la amortización negativa o los periodos de sólo interés. Pero al final, sólo usted puede decidir con qué cantidad de pago hipotecario se siente cómodo.

Consejo #2: Use la información del mercado.

Usted recibirá una copia de cualquier tasación ("appraisal") por lo menos tres días laborales antes de ir al cierre. Las tasaciones le pueden dar una estimación de lo que vale una vivienda. Usted también puede obtener su propia tasación independiente. Si la tasación está muy por debajo del precio que ofreció pagar, es posible que desee considerar la renegociación del precio o la revisión del trabajo del tasador cuidadosamente para entender cómo el tasador llegó al valor estimado.

Consejo #3: Obtenga ayuda confiable.

Cualquier empresa que reciba pago para ayudarle a encontrar u obtener una hipoteca debe capacitar a sus agentes, corredores y originadores de préstamos y asegurarse de que han pasado una verificación de antecedentes ("background check"). Con pocas excepciones, las personas que contrata para ayudarle a encontrar una hipoteca deben tener licencia o estar registrados a nivel estatal o federal. Pregúntele a su originador de préstamos sobre sus credenciales.

Consejo #4: Cuidado con los cargos.

Las nuevas normas hipotecarias del CFPB limitan los cargos que un prestamista puede cobrar y hacer lo que se llama una hipoteca calificada. En general, las hipotecas calificadas no tienen características particularmente riesgosas y los puntos y cargos son menores del 3% del total del préstamo, aunque los cargos pueden ser más altos para los préstamos de menos de \$100,000. Estas normas no exigen a los prestamistas que limiten los cargos. Usted todavía tiene que decidir por sí mismo si es buena idea pagar altos cargos para obtener un préstamo. Y asegúrese de revisar su declaración de cierre cuidadosamente para asegurarse de que no hay cargos allí que no aceptó pagar.