

Hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda (HECM)
Información contra la refinanciación excesiva de hipotecas

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos
Oficina de Vivienda

N.º de aprobación de la OMB 2502-0524
Vence el 30/04/2024

Aviso sobre la Ley de Privacidad: la Administración Federal de Vivienda, que forma parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, está autorizada a pedir la información que se solicita en el formulario en virtud del artículo 1701 y ss. del título 12 del Código de los Estados Unidos y las normas que se promulgan en virtud de estos en el título 12 del Código de Reglamentos Federales. Aunque no se garantiza la confidencialidad a los encuestados, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de los Estados Unidos solo suele divulgar estos datos en respuesta a una solicitud de acuerdo con la Ley de Libertad de Información.

AVISO AL PRESTATARIO

De acuerdo con el artículo 255 de la Ley Nacional de la Vivienda, los prestamistas deben facilitar a los propietarios que deseen refinanciar una hipoteca para la conversión del capital acumulado en la vivienda (HECM, por sus siglas en inglés) información sobre el coste total de la nueva hipoteca según el saldo total futuro previsto del préstamo. El prestamista debe informar de todas las comisiones y los gastos asociados a la refinanciación de la HECM, facilitar al prestatario el nuevo límite máximo de la hipoteca y calcular la nueva financiación de la que dispondrá el prestatario.

El objetivo de esta información es evitar «refinanciaciones excesivas», la práctica crediticia irresponsable por medio de la cual los prestamistas refinancian múltiples préstamos para obtener beneficios adicionales con las comisiones y los cargos del préstamo. Las «hipotecas refinanciadas» no se hacen en interés del prestatario y no le aportan ningún beneficio financiero.

Para garantizar que los prestamistas no incentiven a los prestatarios de la HECM que no se beneficiarían de la refinanciación de su hipoteca HECM existente al realizar este tipo de transacción, la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) exige que los prestamistas proporcionen a los prestatarios de HECM la mejor estimación de las siguientes opciones:

1. El coste total de la refinanciación para el deudor hipotecario.	Cantidad de dinero que el acreedor hipotecario debe ingresar: importe total en dólares de la prima de seguro hipotecario (MIP, por sus siglas en inglés) por adelantado, además de otros gastos de cierre y la reserva de servicios.	\$
2. El aumento del límite de capital del deudor hipotecario, medido por el límite de capital inicial estimado de la hipoteca a asegurar menos el límite de capital actual sobre la HECM que se está refinanciando.	Cantidad de dinero que el acreedor hipotecario debe ingresar: importe en dólares del nuevo límite de capital menos el importe en dólares del límite de capital HECM existente.	\$

Además, el acreedor hipotecario deberá proporcionar al prestatario la mejor estimación de los fondos disponibles menos los gastos de cierre u otras comisiones. Es el importe en dólares del nuevo límite de capital menos el importe total en dólares del bloque n.º 1 mencionado con anterioridad menos el monto de cancelación de la HECM que se va a refinanciar. \$_____.

Cualquier prestamista aprobado por la FHA que participe en «refinanciaciones excesivas» de hipotecas será objeto de una acción administrativa por parte de la Junta de Revisión de Acreedores Hipotecarios (Mortgagee Review Board) de conformidad con la parte 25 del título 24 del Código de Regulaciones Federales.

Número de caso de la FHA: _____ Dirección del inmueble en consideración: _____

Firma del prestamista: _____ Fecha: _____

Yo, el prestatario, he recibido la mejor estimación del prestamista del coste total de la refinanciación de mi hipoteca HECM y el nuevo límite de capital. Entiendo el importe de la nueva financiación de la que dispondré después de haber pagado los gastos de cierre y otras comisiones para obtener este nuevo préstamo.

Nombre completo del prestatario: (en letra de imprenta o a máquina) _____

Nombre completo del prestatario: (en letra de imprenta o a máquina) _____

Firma del prestatario: _____ Fecha: _____

Firma del prestatario: _____ Fecha: _____