

Los Estándares “Fair and Safe” de la Fair Mortgage Collaborative

¿Cuales son los Estándares “Fair and Safe” de la Fair Mortgage Collaborative?

La organización Fair Mortgage Collaborative se creó para proporcionar a los prestatarios información confiable sobre cómo identificar un préstamo justo. El documento de los Estándares enumera los protocolos a los cuales los prestatarios y prestamistas se deben de adherir, las prácticas que deben realizar cuando hacen préstamos y los productos hipotecarios que deben ofrecer o bien no ofrecer.

Para ver el texto completo de los Estándares de la Fair Mortgage Collaborative, dé clic [aquí](#).

¿Cómo se aplican los Estándares?

Los Estándares son una herramienta útil para averiguar que un prestamista o intermediario (bróker) está ofreciendo préstamos justos. Uno debe evitar los prestamistas y los brokers que promueven productos prohibidos por los Estándares o por lo menos tratarlos con mucho cuidado. Por otro lado, los prestamistas y brokers que sí ayudan al cliente a prepararse para cumplir con los requisitos para un préstamo “prime”, de una plaza de treinta años, probablemente sí intentan servir a los intereses del consumidor.

En todos los casos, es difícil para el consumidor constatar si el prestamista o broker realmente sigue los Estándares. Por lo tanto, el Fair Mortgage Collaborative ha formado una sección dictaminadora para certificar los prestamistas y brokers que aceptan adherirse a los Estándares. El proceso dictaminador consta de una auditoría rigurosa y de un monitoreo permanente de todos los préstamos que hace cada prestamista o broker, mediante el Sistema de Revisión Automática de Transacciones (Automated Transaction Review System) de la Fair Mortgage Collaborative. Los prestamistas y brokers que pasan estas pruebas reciben la calificación de “Fair and Safe” de la FMC –un signo que indica que el consumidor puede confiar en ellos–.

¿Quiénes elaboraron los Estándares de la Fair Mortgage Collaborative?

Los Estándares de la Fair Mortgage Collaborative fueron redactados por un grupo de los prestamistas más respetados, de defensores de la justicia en el crédito, y de fundaciones de beneficencia, entre ellos los siguientes:

- La Fundación Calvert
- The Center for Responsible Lending (Centro para Préstamos Responsables)
- The Federation of Appalachian Housing Enterprises
- La Fundación Ford
- National Council of La Raza
- The National Federation of Community Development Credit Unions
- NeighborWorks
- Neighborhood Housing Services of America

¿En qué principios se basan los Estándares?

Los Estándares se basan en la idea de que un prestamista o broker debe actuar en favor de los intereses del consumidor. Prestamistas y brokers no tienen ninguna obligación legal de privilegiar los intereses del consumidor. El prestamista o broker que acepta adherirse a los Estándares lo hace voluntariamente.

El principio que dice que los intereses del consumidor tienen que ser tomados en cuenta queda claro en el primer Estándar, donde se declara que el prestamista certificado por la FMC “enseñará al consumidor los productos para los cuales esté elegible, sin consideración por lo que podría ganarse el prestamista al vender el producto”. En otras palabras, el prestamista debe proporcionar al prestatario información completa sobre sus opciones. No debe “canalizarlo” hacia el producto que más conviene al prestamista.

¿Porqué se hace hincapié en los beneficios de un “Prime Thirty Year Fixed” Loan?

Hay acuerdo entre prestamistas y economistas que para el consumidor, tiene muchas ventajas el préstamo de treinta años de interés fijo, en inglés “thirty-year fixed loan”. La palabra “prime” significa que el pago total se mantiene constante durante la vida del préstamo. Así, el consumidor no tiene que preocuparse por un incremento inesperado después de unos años. Además, el préstamo de treinta años pone límites a su pago mensual, reduciéndolo a un monto manejable.

Para algunas personas, el préstamo de treinta años no será el producto idóneo. Si Usted cuenta con los ingresos suficientes, probablemente preferirá terminar de pagar en un plazo de quince años. Esto reduce el monto total de intereses pagados durante la vida del préstamo. En otro escenario, si ya sabe que venderá la casa después de unos años, es posible que le convenga otro tipo de préstamo.

Pero en la mayoría de los casos, un préstamo fijo “prime” de treinta años es el producto más seguro y más económico disponible. Usted debe saber si cumple con los requisitos para conseguir uno, y cuánto le costará antes de buscar otros tipos de préstamo.

¿Cuáles son los “Productos Prohibidos” (Prohibited Products)?

Los Estándares de la FMC prohíben ciertos tipos de productos hipotecarios: los que según nuestra perspectiva ofrecen pocas ventajas al consumidor, y de los cuales, los prestamistas depredadores han abusado demasiado en el pasado reciente. La Fair Mortgage Collaborative ha determinado que el riesgo al consumidor de estos productos es mucho mayor que sus posibles ventajas. Tan es así, que ningún prestamista responsable debe ofrecerlos. Ejemplos de los productos “prohibidos” son préstamos con penas por prepago, y préstamos con base en ingresos declarados (y no constatados): los “stated income loans”. Si un prestamista intenta venderle un producto que está en la lista de prohibidos, tenga muchísimo cuidado, y procure obtener cotizaciones de otros prestamistas.

¿Cuáles son los “Non-Standard Products?”

Existe una categoría de productos hipotecarios y extras con posibles beneficios para el consumidor, que sin embargo resultan peligrosos o caros si no se usan de la manera correcta. La Fair Mortgage Collaborative los denomina “Non-Standard Products”, o Productos No-Estándar. Los prestamistas y brokers certificados como “Fair and Safe” no

tienen prohibido recurrir a estos productos, pero sí están obligados a documentar precisamente cómo van a beneficiar al consumidor.

Por ejemplo, los préstamos en que el prestatario dedica más de 35% de sus ingresos en gastos de vivienda, son “non-standard”. Aquellos préstamos son riesgosos tanto para el prestamista como para el consumidor, porque el consumidor ya no cuenta con recursos suficientes en caso de un problema inesperado. Por otro lado, algunos prestamistas han diseñado productos hipotecarios especialmente para facilitar al cliente la compra por primera vez de un hogar, o a quien tenga bajos ingresos. Si puede documentar que el paquete tiene las características adecuadas para que sea seguro para el consumidor y para el prestamista, la FMC puede aprobarlos.