STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Para publicación inmediata: 9 de abril de 2013

LA ADMINISTRACIÓN DE CUOMO EXIGE A FANNIE MAE Y A FREDDIE MAC QUE CAMBIEN LAS RESTRICTIVAS PAUTAS QUE PODRÍAN GOLPEAR A LAS VÍCTIMAS DE SANDY CON GRANDES ALZAS EN SUS PAGOS DE HIPOTECA

Miles de víctimas de Sandy con préstamos respaldados por Fannie y Freddie podrían enfrentar alzas inasequibles en los pagos de hipoteca

La Administración Cuomo le solicita a Fannie, Freddie y a su regulador, el Organismo Federal de Financiamiento de Viviendas (FHFA, por sus siglas en inglés), que cambien inmediatamente sus disposiciones

El Gobernador Andrew M. Cuomo anunció el día de hoy que su administración está exigiendo que Fannie Mae y Freddie Mac cambien sus restrictivas pautas las cuales podrían golpear a miles de víctimas de la súper tormenta Sandy con grandes alzas en sus pagos de hipoteca. Las políticas actuales de Fannie y Freddie podrían dar como resultado que una familia típica se vea forzada a realizar un pago de hipoteca inflado en forma inmediata por más de $6.000 o ver un alza en el pago de hipoteca de más de $500 o el 50 por ciento.

El Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York (DFS, por sus siglas en inglés), envió cartas el día de hoy a los directores ejecutivos de Fannie Mae y Freddie Mac – así como a su regulador, el Organismo Federal de Financiamiento de Viviendas (FHFA, por sus siglas en inglés), instándolos a cambiar esas pautas restrictivas para los propietarios de viviendas afectados por la súper tormenta Sandy.

“Las políticas propias de Fannie y Freddie permitirían a los bancos aumentar repentinamente los pagos de hipoteca para miles de víctimas de Sandy, quienes aún están luchando para recuperarse, reconstruirse y permanecer en sus hogares”, dijo el Gobernador Cuomo. “Si no se toma medida alguna, estos propietarios de viviendas estarán en riesgo de caer por el precipicio de la ejecución hipotecaria. Mi administración está convocando a Fannie Mae y Freddie Mac para que tomen medidas inmediatas para cambiar estas pautas injustas para que las víctimas de Sandy puedan continuar avanzando en el camino de la recuperación, en vez de ser enviados de vuelta al principio”.

Las pautas actuales de Fannie Mae y Freddie Mac podrían forzar a las víctimas de Sandy, quienes recibieron periodos temporales de 'contención' en sus pagos de hipoteca tras la tormenta, para realizar

pagos inflados inmediatos por el monto completo de reparación que recibieron o que vean *un pico inmediato* en sus pagos de hipoteca mensuales. La carta del DFS solicita una respuesta rápida por parte de Fannie Mae, Freddie Mac y FHFA, teniendo en cuenta las urgentes necesidades de los propietarios de viviendas.

Benjamin M. Lawsky, superintendente de servicios financieros dijo, "hemos trabajado con Fannie Mae y Freddie Mac en el pasado para tratar instancias en las que sus pautas habrían perjudicado injustamente a las víctimas de Sandy y esperamos que ahora hagan lo correcto una vez más. Es crítico que estas compañías tomen medidas en forma inmediata para que las víctimas de Sandy no queden atrapadas en la burocracia mientras continúan su arduo trabajo para reparar sus viviendas y reconstruir sus vidas".

La Administración Cuomo, a través del DFS, llegó a un acuerdo con una cantidad de bancos y agencias hipotecarias a fines del 2012 para ofrecer un periodo de contención sobre los pagos de hipotecas a los propietarios de viviendas impactados por la súper tormenta Sandy. Ahora que los periodos de contención iniciales están llegando a su fin, el DFS ha recibido reportes y quejas sobre los planes de pago ofrecidos a los propietarios de viviendas. Si bien, en muchas instancias, los bancos y agencias hipotecarias están ofreciendo una extensión de la duración del préstamo o la elección de pagos sin intereses al final del préstamo, los bancos y agencias hipotecarias también han reportado que solo pueden ofrecer estas opciones por préstamos sobre los que tienen propiedad en su totalidad. Ellos han citado rigurosas restricciones en préstamos respaldados por Fannie Mae y Freddie Mac como prevención de ofrecer esas opciones a todos los propietarios de viviendas.

Para ayudar a solucionar este problema, la Administración Cuomo está instando a Fannie Mae y Freddie Mac que brinde a los bancos y agencias hipotecarias la flexibilidad de tratar los pagos de contención sobre los préstamos de Fannie Mae y Freddie Mac para las víctimas de Sandy en la misma forma que aquellos bancos y agencias hipotecarias tratan los pagos de préstamos sobre los que tienen propiedad en su totalidad. Al emitir esta guía, Fannie Mae y Freddie Mac estarían siguiendo el antecedente que establecieron en febrero del 2013, cuando esas compañías, a instancia de la Administración Cuomo, exigió a los bancos y agencias hipotecarias que implementen políticas de conciliación de reclamos de seguros sobre préstamos de Fannie Mae y Freddie Mac en forma consistente con las políticas utilizadas en préstamos sobre los que tienen propiedad en su totalidad.

La Administración Cuomo ha trabajado arduamente a través de una cantidad de áreas para cortar la burocracia de los propietarios de viviendas afectados por la súper tormenta Sandy. Una investigación del DFS encontró que muchas víctimas de la súper tormenta Sandy que reciben cheques de reclamos de seguro enfrentan un obstáculo que a menudo no han anticipado: el cheque es emitido conjuntamente al propietario y a su banco o agencia hipotecaria, requiriendo así el endoso del banco en el cheque antes que el propietario pueda acceder a los fondos. En diciembre del 2012, el Departamento de Servicios Financieros y los bancos más importantes llegaron a un acuerdo que mejoraba la situación al acelerar los cheques de adelanto a los propietarios de viviendas. El departamento también envió cartas a los bancos y agencias hipotecarias en febrero del 2012 proponiendo un grupo de mejores prácticas para ayudar a brindar alivio a los propietarios de viviendas de manera más rápida.

Si bien la mayoría de bancos y agencias hipotecarias respondieron a estos cambios y siguieron el ritmo, el DFS realizó una investigación más profunda en marzo del 2013 e identificó a los diez bancos con la peor estadística en relación al pago de reclamos del seguro a las víctimas de la súper tormenta Sandy y

los instó a acelerar el desembolso de esos fondos a los propietarios de viviendas afectados. En esa oportunidad, el Superintendente Lawsky instó a los bancos y a las agencias hipotecarias una vez más a implementar las mejores prácticas que presentó el DFS en su carta de febrero del 2012.

Esas mejores prácticas incluyen:

1. Publicar información clara y de fácil acceso en sus sitios web describiendo los procedimientos requeridos para liberar los fondos, proporcionando copias de los formularios requeridos e indicando información de contacto directo de los representantes del consumidor.
2. Designar un único punto de contacto para los propietarios de viviendas.
3. Entregar inmediatamente todos los fondos designados por la compañía de seguros como fondos de "emergencia" o "adelanto".
4. Permitir la entrega de la documentación requerida por fax y correo electrónico. Los faxes y correos electrónicos relacionados a la tormenta Sandy deben tener un número de fax y dirección de correo electrónico designado para acelerar su procesamiento.
5. Minimizar la cantidad de documentación requerida durante cada fase de la reparación.
6. Mantener todas las recaudaciones del seguro en una cuenta de depósito en custodia con intereses a beneficio del propietario de la vivienda.
7. Procesar toda la correspondencia el día de su recepción.
8. Al recibir la documentación completa, liberar las recaudaciones el día de su recepción.
9. En el caso que reciban documentación incompleta, notificar al propietario de la vivienda inmediatamente con instrucciones detalladas sobre los requisitos adicionales.
10. Para aquellos con sucursales, aceptar la documentación y endosar los cheques en todos sus locales.
11. Cuando las recaudaciones no puedan ser entregadas en persona en una sucursal, entregar los fondos por vía de transferencia electrónica o entrega de un día para el otro.
12. Exigir inspección únicamente si se requiere así específicamente en las pautas del inversionista.
13. Cuando se requiera una inspección, desplegar a los inspectores dentro de los dos días desde que se enteran de la solicitud del propietario de la vivienda para tal inspección.
14. Realizar todas las inspecciones por cuenta y gasto del agente.
15. Al recibir la prueba que el propietario de vivienda está procurando únicamente el reembolso de dinero ya gastado en reparaciones en su vivienda, emitir el cheque o la transferencia electrónica directa y exclusivamente al propietario.
16. Mantener personal suficiente para cumplir con todas las prácticas indicadas más arriba.

###

Noticias adicionales disponibles en www.governor.ny.gov
Estado de Nueva York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418