



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

De publicación inmediata: 10 de diciembre de 2013

EL GOBERNADOR CUOMO ANUNCIA PROPUESTA QUE EXTIENDE ALIVIO EN LA FORMA DE UNA REDUCCIÓN DEL CAPITAL A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA CUYO VALOR HIPOTECARIO ES INFERIOR AL PRECIO DEL MERCADO

La reglamentación de DFS autorizaría modificaciones de hipotecas por ‘valoración compartida’ – lo cual beneficiaría tanto a los propietarios de viviendas como a los inversionistas.

Ofrece nuevas opciones a los propietarios de vivienda que anteriormente se les negó un alivio

El gobernador, Andrew M. Cuomo, anunció hoy que su administración propone expandir las opciones de alivio hipotecario a los propietarios de vivienda que enfrentan una situación económica debido a que adeudan más de lo que la propiedad vale en el mercado. El Departamento de Servicios Financieros (DFS, siglas en inglés) propone reglamentación que autorizaría y alentaría modificaciones de hipotecas por medio de lo que en Nueva York se denomina ‘valoración compartida’. Según la modificación de valoración compartida, los bancos y los prestadores de servicios hipotecarios reducirían el monto del capital adeudado en la hipoteca del propietario de vivienda a cambio de compartir en el futuro todo aumento de valoración de la propiedad.

«Para muchos propietarios de vivienda e inversionistas, este enfoque innovador de alivios hipotecarios podría ser una solución en la que todos salen ganando», dijo el gobernador Cuomo. «Sobre todo, permitirá que las familias permanezcan en sus hogares y que no tengan que enfrentar el embargo hipotecario; a la misma vez, los inversionistas reducirían posibles pérdidas». Ello es una buena noticia para los propietarios de vivienda, la comunidad; y a largo plazo, fortalecerá el mercado de la inmobiliaria».

El superintendente de Servicios Financieros, Benjamin M. Lawskey, comentó lo siguiente: «Una reducción en el monto del capital es como un salvavidas para el propietario de vivienda que tiene una hipoteca que sobrepasa el valor actual de la vivienda en el mercado. En Nueva York continuaremos explorando nuevas ideas de manera que podamos acomodar tantos propietarios de vivienda como nos sea posible para que puedan recibir un alivio ante el embargo hipotecario inminente».

La dramática caída de los precios de vivienda que acompañó la crisis financiera, dejó a millones de propietarios de vivienda con una deuda hipotecaria que sobrepasa el valor de la vivienda. Las familias

atrapadas con una deuda hipotecaria que sobrepasa el valor de la vivienda, generalmente corren un alto riesgo de perder la vivienda.

Los embargos hipotecarios son muy costosos tanto para las familias afectadas como para los inversionistas, quien muy a menudo se ven forzados a absorber pérdidas considerables y vender la propiedad en un mercado debilitado. Además, los embargos hipotecarios causan grandes daños a los vecindarios de alrededor, las comunidades y el valor de las viviendas debido al efecto negativo de una zona deprimida y casas vacías. El prevenir los embargos hipotecarios que se pueden evitar es ventajoso para los propietarios de vivienda, los inversionistas y los mercados locales de la inmobiliaria.

La administración del gobernador Cuomo propone nueva reglamentación que autoriza e insta a los bancos y servicios hipotecarios a ofrecer una modificación de valoración compartida a los propietarios de vivienda que enfrentan un embargo hipotecario debido a que la deuda hipotecaria sobrepasa el valor de la vivienda en el mercado. El propietario de vivienda apto según esta reglamentación sería aquel que no es apto para recibir alivio bajo los programas preventivos federales y privados vigentes de embargo hipotecario. Como tal, dicha reglamentación ofrece nuevas opciones para los propietarios de vivienda a quienes anteriormente se les negó asistencia hipotecaria.

La reglamentación propuesta cuenta con un número de requisitos importantes de protección al consumidor. Según el reglamento propuesto, los bancos y los suministradores de servicios hipotecarios deben revelar (a los prestamistas) claramente y a la vista los términos y la naturaleza de lo que significa una modificación hipotecaria con valoración compartida. Además, la porción de valorización del inversionista hipotecario se limitaría al menor de: (1) el monto de la reducción del capital, más los intereses; o (2) Cincuenta por ciento del monto de la valorización según el valor en el mercado.

Si desea leer una copia de la reglamentación propuesta por el DFS, ingrese a: [link](#).

###