EL FHFA PREGUNTA:

¿SON LOS PRÉSTAMOS DE PASO UNA AMENAZA PARA LOS GSE?

La Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda (FHFA, por sus siglas en inglés) está solicitando información sobre los programas de modernización de energía residencial financiados a través de una legislación estatal especial que permite un "gravamen de prioridad super" sobre las primeras hipotecas existentes y posteriores. La FHFA está particularmente interesada en recibir aportes sobre posibles cambios en sus políticas para sus entidades reguladas basadas en preocupaciones de seguridad y solidez, también conocida como Energía limpia de propiedad evaluada (PACE).

Los programas PACE permiten a los municipios proporcionar financiamiento para la modernización eficiente de la energía a través de la evaluación del impuesto a la propiedad, lo que otorga a los gravámenes la llamada súper prioridad sobre el titular de la hipoteca de primer gravamen, asegurando el estado de prioridad sobre cualquier hipoteca de primer gravamen en cualquier venta de impuestos o ejecución hipotecaria .

La FHFA está solicitando aportes sobre posibles cambios en sus políticas para las GSE (empresas patrocinadas por el gobierno) basadas en preocupaciones de seguridad y solidez, ya que los programas PACE "presentan una amenaza para la calidad y la estabilidad de grandes cantidades de préstamos empresariales".

"Uno de los principios fundamentales en este proceso es que las hipotecas respaldadas por Fannie Mae y Freddie Mac deben permanecer en la posición de primer gravamen, lo que significa que tienen la primera prioridad en recibir los ingresos de la venta de una casa en ejecución hipotecaria", dijo la FHFA. "Como resultado, cualquier gravamen de un préstamo agregado después de la originación no debería poder adelantarse a una hipoteca de Fannie Mae o Freddie Mac para cobrar el producto de la venta de una propiedad embargada".

Además, la FHFA quiere saber si debe indicar a las GSE que disminuyan las relaciones préstamo-valor para todas las compras de préstamos nuevos en los estados o en las comunidades donde los préstamos PACE están disponibles, y por cuánto.

La FHFA pregunta a los encuestados si los administradores de préstamos hipotecarios para Fannie Mae y Freddie Mac deben proporcionar un aviso anual o más frecuente a los prestatarios existentes en las comunidades elegibles para PACE informándoles que, según los términos de su hipoteca, los gravámenes PACE no están permitidos.

La FHFA también solicitó información sobre otras acciones con respecto a los estándares para que los bancos federales de préstamos hipotecarios acepten préstamos hipotecarios con garantía anticipada elegibles en comunidades donde los préstamos PACE están disponibles, y cómo estas normas abordan mejor el mayor riesgo de dicha garantía.

Fuente: https://www.clta.org/news/489748/FHFA-Asks-Are-PACE-Loans-a-Threat-to-GSEs.htm

PROVIDENT TITLE COMPANY