

Reg Z

§ 226.5b Requisitos de planes sobre el valor de su hogar.

Los requisitos de esta sección se aplican a planes de crédito abierto asegurados por la vivienda del consumidor. Para los fines de esta sección, una tasa de porcentaje anual es la que corresponde a la tasa periódica, según lo determinado conforme a § 226.14(b).

(a) *Forma de divulgaciones.* (1) *General.* Las divulgaciones requeridas por el párrafo (d) de esta sección se realizarán de manera clara y evidente, y se agruparán juntas y separadas de toda información no relacionada. Las divulgaciones se podrán proporcionar en el formulario de solicitud o en un formulario por separado. La divulgación descrita en el párrafo (d)(4)(iii), el desglose de los cargos de terceros descritos en el párrafo (d)(8) y la información sobre la tasa variable descrita en el párrafo (d)(12) de esta sección se podrán proporcionar por separado de las otras divulgaciones requeridas.

(2) *Precedencia de ciertas divulgaciones.* Las divulgaciones descritas en el párrafo (d)(1) al (4)(ii) de esta sección precederán las otras divulgaciones requeridas.

(b) *Fecha y hora de las divulgaciones.* Las divulgaciones y el folleto requeridos por los párrafos (d) y (e) de esta sección se proporcionarán en el momento en que se proporcione la solicitud al consumidor. {10a}

{10a. Las divulgaciones y el folleto se pueden entregar o enviar al correo antes de los tres días hábiles posterior a la recepción de la solicitud del consumidor en el caso de las solicitudes contenidas en revistas u otras publicaciones, o cuando la solicitud se recibe por teléfono o mediante un corredor o agente intermediario.}

(c) *Obligaciones de terceros.* (1) *General.* Las personas que no sean el acreedor que proporciona solicitudes a los consumidores para planes sobre el valor de su hogar deben proporcionar el folleto requerido conforme al párrafo (e) de esta sección en el momento en que se proporciona una solicitud. Si dichas personas requieren las divulgaciones conforme al párrafo (d) de esta sección para el plan sobre el valor de su hogar del acreedor, también proporcionarán las divulgaciones en dicho momento. 10a

(2) *Comunicación electrónica.* Las personas que no sean el acreedor que deben cumplir con los párrafos (d) y (e) de esta sección pueden usar la comunicación electrónica de acuerdo con los requisitos de § 226.36, según corresponda.

(d) *Contenido de las divulgaciones.* El acreedor proporcionará las siguientes divulgaciones, según corresponda:

(1) *Retención de información.* Una declaración de que el consumidor deberá realizar, o de lo contrario conservar, una copia de las divulgaciones.

(2) *Condiciones para los plazos divulgados.* (i) Una declaración del tiempo por el que el consumidor deberá presentar una solicitud para obtener plazos específicos divulgados y una identificación de cualquier plazo divulgado que esté sujeto al cambio antes de la apertura del plan.

(ii) Una declaración de que, si un plazo divulgado cambia (que no sea un cambio debido a las fluctuaciones en el índice en un plan de tasa variable) antes de la apertura del plan y el consumidor por lo tanto elige no abrir el plan, el consumidor podrá recibir un reembolso de todos los cargos pagados en relación con la solicitud.

(3) *Interés de garantía y riesgo para el hogar.* Una declaración de que el acreedor adquirirá un interés de garantía en la vivienda del consumidor y que la pérdida de la vivienda se puede producir en el caso de mora.

(4) *Acciones posibles por parte del acreedor.* (i) Una declaración de que, conforme a ciertas condiciones, el acreedor podrá terminar el plan y requerir el pago del saldo pendiente en su totalidad en un solo pago e imponer cargos a la terminación, prohibir las extensiones adicionales de crédito o reducir el límite de crédito e implementar ciertos cambios en el plan, según lo especificado en el acuerdo inicial.

{{10-31-01 p.6652.01}}

(ii) Una declaración de que el consumidor podrá recibir, a pedido, información sobre las condiciones bajo las cuales dichas condiciones se podrán producir.

(iii) En lugar de la divulgación requerida conforme al párrafo (d)(4)(ii) de esta sección, una declaración de dichas condiciones.

(5) *Plazos de pago.* Los plazos de pago del plan, incluso lo siguiente:

(i) La duración del período de disponibilidad y cualquier período de pago.

(ii) Una explicación de cómo se determinará el pago periódico mínimo y la fecha de los pagos. Una declaración de que si se

realizan solo los pagos periódicos mínimos, no se podrá pagar el capital del préstamo o se podrá pagar menos que el saldo pendiente, como así también una declaración de que se podrá realizar un pago global. {10b}

{10b. Un pago global se produce si al realizar los pagos periódicos mínimos, no amortiza por completo el saldo pendiente a una fecha u hora especificada y el consumidor debe pagar el saldo pendiente completo en dicho momento. }

(iii) Un ejemplo, sobre la base de un saldo pendiente de \$10,000 y una tasa de porcentaje anual reciente, {10c}

{10c Para los planes de tasas fijas, una tasa de porcentaje anual reciente es una tasa que ha estado en vigencia conforme al plan dentro de los 12 meses anteriores a la fecha en que se proporcionan las divulgaciones al consumidor. Para los planes de tasas variables, una tasa de porcentaje anual reciente es la tasa más reciente proporcionada en el ejemplo histórico descrito en el párrafo (d)(12)(xi) de esta sección o una tasa que ha estado en vigencia conforme al plan desde la fecha de la tasa más reciente en la tabla. }, que muestra el pago periódico mínimo, todos los pagos globales y el tiempo que se requerirá para pagar el saldo pendiente de \$10,000 si el consumidor solo realizó dichos pagos y no obtuvo extensiones adicionales del crédito.

Si se aplican diferentes plazos de pago al período de disponibilidad y a cualquier período de pago, o si se aplican diferentes plazos de pago dentro de cualquier período, las divulgaciones reflejarán los diferentes plazos de pago.

(6) *Tasa de porcentaje anual.* Para los planes de tasas fijas, una tasa de porcentaje anual reciente impuesta conforme al plan y una declaración de que la tasa no incluye costos que no sean los intereses.

(7) *Cargos impuestos por el acreedor.* Un desglose de todos los cargos impuestos por el acreedor para abrir, usar o mantener el plan, establecidos como un monto en dólares o un porcentaje, y cuándo dichos cargos sean pagaderos.

(8) *Cargos impuestos por terceros para abrir un plan.* Una estimación de buena fe, establecida como un monto único en dólares o intervalo, de cualquier cargo que podrá ser impuesto por personas que no sean el acreedor para abrir el plan, como así también una declaración de que el consumidor podrá recibir, a pedido, un desglose de buena fe de dichos cargos. En lugar de la declaración, se podrá proporcionar el desglose de dichos cargos.

(9) *Amortización negativa.* Una declaración de que se podrá producir una amortización negativa y que esta aumenta el saldo del capital y disminuye la equidad del consumidor en la vivienda.

(10) *Requisitos de transacciones.* Todas las limitaciones en la cantidad de extensiones de crédito y el monto de crédito que se podrá obtener durante cualquier período, como así también cualquier saldo pendiente mínimo y requisitos de disponibilidad mínimos, establecidos según los porcentajes o montos en dólares.

(11) *Implicaciones de impuestos.* Una declaración de que el consumidor deberá consultar a un asesor de impuestos con respecto a la deducibilidad de intereses y cargos conforme al plan.

(12) *Divulgaciones para los planes de tasas variables.* Para un plan en el que la tasa de porcentaje anual sea variable, las siguientes divulgaciones, según correspondan:

(i) El hecho de que la tasa de porcentaje anual o el plazo puede cambiar debido a la característica de tasa variable.

(ii) Una declaración de que la tasa de porcentaje anual no incluye los costos que no sean el interés.

(iii) El índice usado para realizar ajustes de tasas y una fuente de información sobre el índice.

(iv) Una explicación de cómo se determinará la tasa de porcentaje anual, incluso una explicación de cómo se ajusta el índice, como por ejemplo por el agregado de un margen.

(v) Una declaración de que el consumidor debería preguntar por el valor del índice actual, el margen, el descuento o la prima y la tasa de porcentaje anual.

{{10-31-01 p.6652.02}}

(vi) Una declaración de que la tasa de porcentaje anual inicial no se basa en el índice y el margen usados para realizar ajustes de tasas posteriores, y el período en que dicha tasa inicial entrará en efecto.

(vii) La frecuencia de los cambios en la tasa de porcentaje anual.

(viii) Todas las reglas relacionadas con los cambios en el valor del índice y la tasa de porcentaje anual, y los cambios que resultan del monto de pago, incluso, por ejemplo, una explicación de las limitaciones de pago y el saldo anterior de la tasa.

(ix) Una declaración de todas las limitaciones periódicas más frecuentes o anuales sobre los cambios en la tasa de porcentaje anual (o una declaración de que no existe una limitación anual), así como también una declaración de la tasa de porcentaje anual máximo que se podrá imponer bajo cada opción de pago.

(x) El pago periódico mínimo requerido cuando la tasa de porcentaje anual máximo para cada opción de pago esté en vigencia

para un saldo pendiente de \$10,000, y una declaración de la primera fecha o momento en que se podrá imponer la tasa máxima.

(xi) Un ejemplo histórico, sobre la base de una extensión de \$10,000 de crédito, que ilustra cómo las tasas de porcentaje anual y los pagos se verían afectados por los cambios del valor del índice implementados de acuerdo con los plazos del plan. El ejemplo histórico se basará en los 15 años más recientes de valores del índice (seleccionados por el mismo período cada año) y reflejarán todos los plazos del plan significativos, como amortización negativa, saldo anterior de la tasa, descuentos de tasas y limitaciones de pagos y tasas, que se verían afectados por el movimiento del índice durante el período.

(xii) Una declaración de que la información de la tasa se proporcionará en cada estado de cuenta periódico.

(e) *Folleto*. Se proporcionará el folleto sobre el valor de su hogar publicado por la Junta o un sustituto adecuado.

(f) *Limitaciones de los planes sobre el valor de su hogar*. Mediante contrato o de otra forma, ningún acreedor podrá realizar lo siguiente:

(1) Cambiar la tasa de porcentaje anual, a menos que:

(i) dicho cambio se base en un índice que no esté bajo el control del acreedor; y

(ii) dicho índice esté disponible para el público general.

(2) Terminar un plan y demandar el pago del saldo pendiente completo por adelantado del plazo original (excepto para las transacciones de hipotecas inversas que están sujetas al párrafo (f)(4) de esta sección), a menos que:

(i) exista fraude o declaraciones falsas importantes por parte del consumidor en relación con el plan;

(ii) el consumidor no cumpla con los plazos de pago del contrato para cualquier saldo pendiente;

(iii) cualquier acción o no acción por parte del consumidor afecte de manera negativa la garantía del acreedor para con el plan o cualquier derecho del acreedor en dicha garantía; o

(iv) la ley federal que trata con el crédito extendido por una institución de depósitos para sus funcionarios ejecutivos requiera específicamente como una condición del plan que el crédito se venza y se pague a pedido, siempre que el acreedor incluya dicha disposición en el acuerdo inicial.

(3) Cambiar ningún plazo, excepto que el acreedor pueda realizar lo siguiente:

(i) Establecer en el acuerdo inicial que podrá prohibir la extensión adicional de crédito o reducir el límite de crédito durante cualquier período en que se alcance la tasa de porcentaje anual máxima. Un acreedor también podrá proporcionar en el acuerdo inicial que los cambios especificados se producirán si un evento específico se llevara a cabo (por ejemplo, que la tasa de porcentaje anual aumentara un monto específico si el consumidor dejara el empleo del acreedor).

(ii) Cambiar el índice y el margen usados conforme al plan si el índice original ya no está disponible, el nuevo índice tiene un movimiento histórico considerablemente similar al del índice original, y el nuevo índice y margen hubieran tenido como resultado una tasa de porcentaje anual considerablemente similar a la tasa en vigencia en el momento en que deja de estar disponible el índice original.

(iii) Realizar un cambio específico si el consumidor acuerda específicamente esto por escrito en dicho momento.

(iv) Realizar un cambio que beneficiará claramente al consumidor en el resto del plan.

{{8-31-01 p.6652.03}}

(v) Realizar un cambio insignificante a los plazos.

(vi) Prohibir las extensiones adicionales de crédito o reducir el límite de crédito aplicable a un acuerdo durante cualquier período en que:

(A) el valor de la vivienda que asegura el plan disminuya significativamente por debajo del valor tasado de la vivienda para los fines del plan;

(B) el acreedor considere razonablemente que el consumidor no podrá completar las obligaciones de pago conforme al plan debido a un cambio importante en las circunstancias financieras del consumidor;

(C) el consumidor se encuentre en mora de cualquier obligación importante conforme al acuerdo;

(D) el acreedor esté impedido mediante acción gubernamental de imponer la tasa de porcentaje anual proporcionada en el contrato;

(E) la prioridad del interés de seguridad del acreedor se vea afectada negativamente por la acción gubernamental en la medida en que el valor del interés de garantía sea inferior al 120 % de la línea de crédito; o

(F) la agencia de regulación informe al acreedor que los avances continuos constituyen una práctica no segura y poco sólida.

(4) Para las transacciones de hipoteca inversa que están sujetas a § 226.33, terminar un plan y demandar el pago del saldo

pendiente completo por adelantado del plazo original, excepto lo siguiente:

- (i) en el caso de mora;
 - (ii) si el consumidor transfiere el título a la propiedad para asegurar el pagaré;
 - (iii) si el consumidor deja de usar la propiedad que asegura el pagaré como la vivienda principal; o
 - (iv) ante el fallecimiento del consumidor.
- (g) *Reembolso de cargos*. Un acreedor reembolsará todos los cargos pagados por el consumidor a cualquier persona en relación con una solicitud si cambia cualquier plazo requerido para ser divulgado conforme al párrafo (d) de esta sección (que no sea un cambio debido a las fluctuaciones en el índice en un plan de tasa variable) antes de que se abra el plan y, como resultado, el consumidor elige no abrir el plan.
- (h) *Imposición de los cargos no reembolsables*. Ni un acreedor ni ninguna otra persona podrán imponer un cargo no reembolsable en relación con una solicitud hasta tres días hábiles posteriores a que el consumidor reciba las divulgaciones y el folleto requeridos conforme a esta sección. {10d}
- {10d Si las divulgaciones y el folleto se envían por correo al consumidor, este último se considera que los recibió a los tres días hábiles posteriores a que se enviaron.}

[Codificado para el Código de Regulaciones Federales (C.F.R.), Título 12, § 226.5b]

[Sección 226.5b agregada a la Regulación Federal, Título 54, 24686, 9 de junio de 1989, en vigencia el 7 de junio de 1989, pero el cumplimiento es opcional hasta el 7 de noviembre de 1989; enmendado en la Regulación Federal, Título 55, 38312, 18 de septiembre de 1990, en vigencia el 18 de septiembre de 1990, pero el cumplimiento es opcional hasta el 1 de octubre de 1991; Regulación Federal, Título 57, 34681, 6 de agosto de 1992, en vigencia el 29 de junio de 1992, pero el cumplimiento es opcional hasta el 1 de octubre de 1993; Regulación Federal, Título 60, 15471, 24 de marzo de 1995, en vigencia el 22 de marzo de 1995, pero el cumplimiento es opcional hasta el 1 de octubre de 1995; Regulación Federal, Título 66, 17338, 30 de marzo de 2001, en vigencia el 30 de marzo de 2001]

§ 226.16 Publicidad.

- (a) *Plazos realmente disponibles*. Si una publicidad para el crédito establece plazos de créditos específicos, indicará solo los plazos que el acreedor realmente dispone u ofrece, o dispondrá u ofrecerá.
- (b) *Publicidad de plazos que requieren divulgaciones adicionales*. Si alguno de los plazos requeridos para divulgar conforme a § 226.6 se establece en una publicidad, la publicidad también establecerá de manera clara y evidente lo siguiente: {36d}
- {36d Las divulgaciones proporcionadas de acuerdo con § 226.5a no constituyen los plazos de publicidad para los fines de los requisitos de esta sección.}
- (1) Cualquier transacción o actividad fija mínima, o cargo similar que se pudiera imponer.
- (2) Cualquier tasa periódica que se podrá aplicar expresada como una tasa de porcentaje anual según lo determinado conforme a § 226.14(b). Si el plan proporciona una tasa periódica variable, dicho hecho se divulgará.
- (3) Cualquier cargo de participación o membresía que se pudiera imponer.
- (c) *Catálogos u otras publicidades de múltiples páginas; publicidades electrónicas*. (1) Si un catálogo u otra publicidad de múltiples páginas o una publicidad que usa comunicación electrónica brindan información en una tabla o cronograma en detalles suficientes para permitir la determinación de las divulgaciones requeridas por el párrafo (b) de esta sección, se considerará una publicidad única si:
- (i) la tabla o el cronograma están establecidos de manera clara y evidente; y
 - (ii) cualquier declaración de plazos establecidos en § 226.6 que aparece en cualquier parte en el catálogo o la publicidad claramente hace referencia a la página o la ubicación en donde comienza la tabla o el cronograma.
- (2) Un catálogo u otra publicidad de múltiples páginas o una publicidad que usa comunicación electrónica cumplen con este párrafo si la tabla o el cronograma de plazos incluyen todas las divulgaciones para una escala representativa de montos hasta el nivel de la propiedad o los servicios ofrecidos de mayor precio más comúnmente vendidos.
- (d) *Requisitos adicionales para los planes sobre el valor de su hogar*. (1) Publicidad de plazos que requieren divulgaciones

adicionales. Si se establece cualquiera de los plazos requeridos para divulgar conforme a § 226.6(a) o (b) o los plazos de pago del plan, de manera afirmativa o negativa, en una publicidad para un plan sobre el valor de su hogar sujeto a los requisitos de § 226.5b, la publicidad también establecerá de manera clara y evidente lo siguiente:

(i) Todo cargo del préstamo que sea un porcentaje del límite de crédito conforme al plan y un cálculo de cualquier otro cargo impuesto para la apertura del plan, establecido como un monto único en dólares o un intervalo razonable.

(ii) Cualquier tasa periódica usada para computar el cargo financiero, expresada como una tasa de porcentaje anual según lo determinado conforme a § 226.14(b).

(iii) La tasa de porcentaje anual máximo que se podrá imponer en un plan de tasa variable.

(2) *Tasas descontadas y de primas.* Si una publicidad establece una tasa de porcentaje anual inicial que no se base en el índice y el margen usados para realizar ajustes de tasas posteriores en un plan de tasa variable, la publicidad también establecerá el período en que dicha tasa estará en vigencia y, con igual importancia a la tasa inicial, una tasa de porcentaje anual actual razonablemente que hubiera estado en vigencia mediante el uso del índice y el margen.

(3) *Pago general.* Si una publicidad contiene una declaración sobre cualquier pago periódico mínimo, la publicidad también establecerá, si corresponde, que un pago global podrá surgir.{36e}

{36e Consulte la nota a pie de página 10b.}

{{4-30-02 p.6661}}

(4) *Implicaciones impositivas.* Una publicidad que establece que cualquier gasto de intereses incurridos conforme al plan sobre el valor de su hogar es o pueda ser deducible de impuestos no podrá ser engañosa en este aspecto.

(5) *Plazos engañosos.* Una publicidad no podrá referirse a un plan sobre el valor de su hogar como "dinero gratis" o contener un plazo engañoso de manera similar.

[Codificado para el C.F.R., Título 12, § 226.16]