

Mortgage Bankers Association of Puerto Rico

NUEVOS REQUERIMIENTOS DEL HMDA

Luz E. Batista Santiago, Gerente / Vice Presidente
Cumplimiento Regulatorio Hipotecario - Popular, Inc.

Disclaimer

Esta presentación está actualizada al 8 de septiembre de 2016. Esta presentación no representa interpretación legal, orientación o asesoramiento de Popular, Inc. ni la MBA de PR. Aún cuando se han realizado esfuerzos para garantizar la exactitud de la misma, esta presentación no es un sustituto de la reglamentación. Sólo la regla y sus interpretaciones oficiales pueden proveer información completa y definitiva con respecto a los requisitos.



Agenda

- Aplicabilidad (*HMDA Institutional and Transactional Coverage*)
- Fechas de Efectividad (*HMDA Rule Key Date Timeline*)
- Cambios a los campos de información requerida (*Reportable HMDA Data*)
- Impacto en Fair Lending considerando la información de HMDA (*Fair Lending Considering the HMDA Data*)
- Retos tecnológicos (*Getting Ready*)



Discusión General de los Cambios

Trasfondo

Aplicabilidad

Efectividad





Trasfondo

Promulgada por el Congreso en 1975

Enmendada en el 2010 por el *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*



Resumen de los Cambios

- Cambios en:
 - ▣ los tipos de instituciones financieras que están sujetas al Reglamento C,
 - ▣ los tipos de transacciones que están sujetas al Reglamento C,
 - ▣ la información que las instituciones están obligadas a recopilar, registrar y reportar, y
 - ▣ los procesos para reportar y divulgar la información.



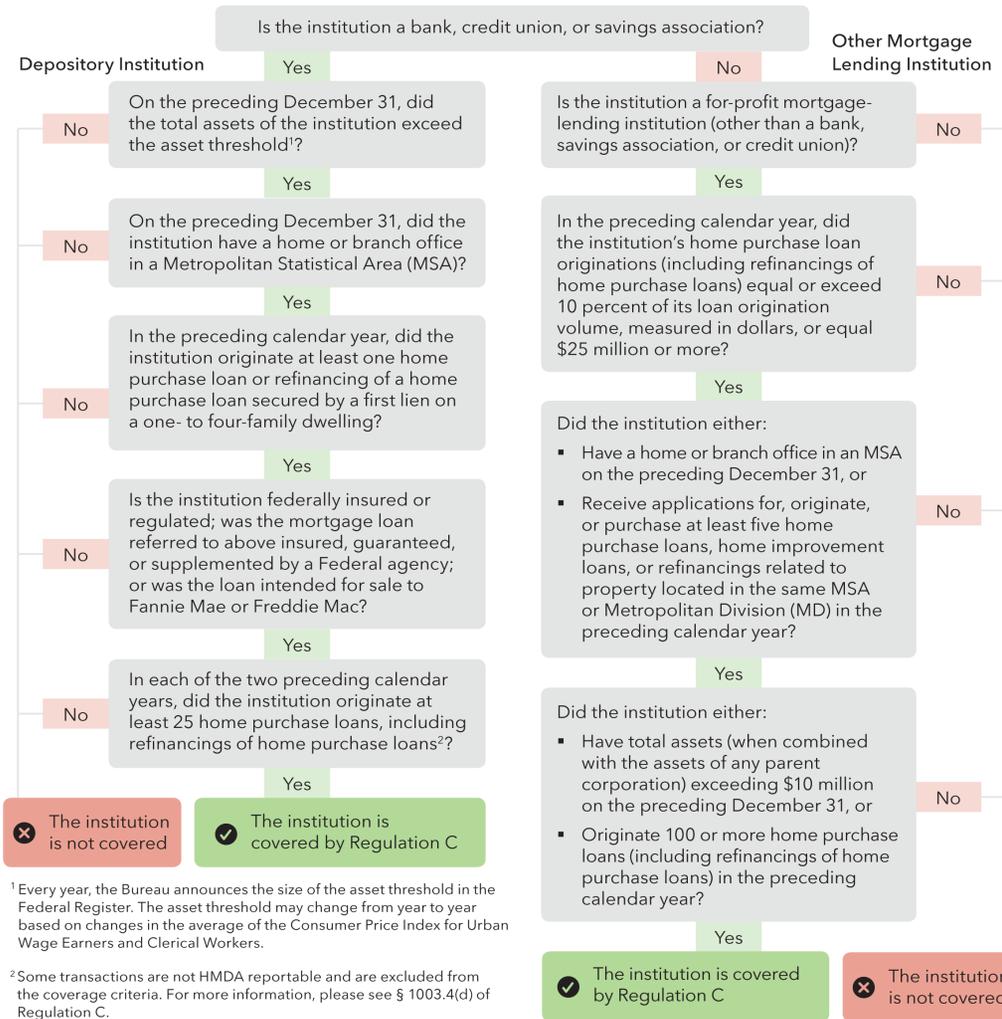
Instituciones Cubiertas

- ❑ Disminuye el alcance para las instituciones depositarias, efectivo el 1 de enero de 2017
- ❑ Expande el alcance para las instituciones no depositarias, efectivo el 1 de enero de 2018
- ❑ Crea una prueba uniforme de volumen para ambos tipos de instituciones



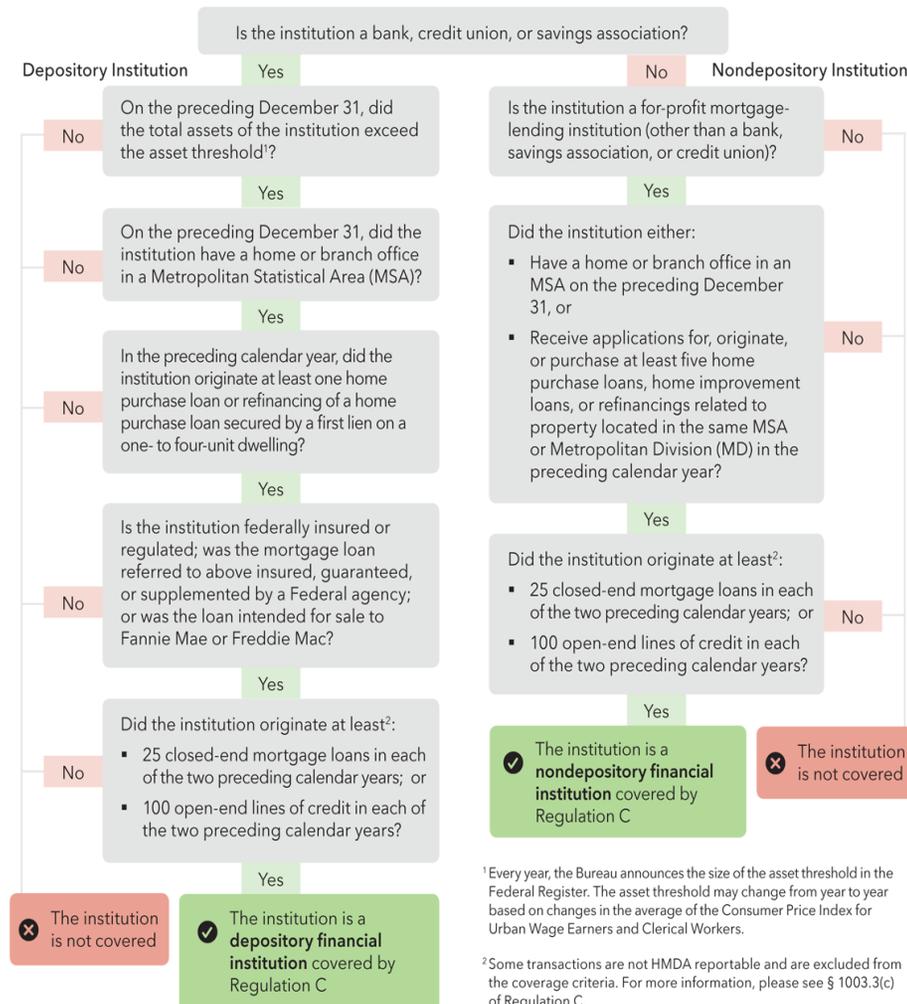
Instituciones Cubiertas 2017

Coverage criteria | Effective January 1 - December 31, 2017



Instituciones Cubiertas 2018

Coverage criteria | Effective January 1, 2018



Transacciones Cubiertas

- Transacciones de consumo
 - ▣ Aplica a extensiones de crédito de tipo “closed-end” u “open end” que estén garantizadas con una vivienda.
- Transacciones comerciales o de negocio
 - ▣ Aplica a extensiones de crédito de tipo “closed-end” u “open end” que estén garantizadas con una vivienda y que sean préstamos para compra de hogar, mejoras al hogar o refinanciamientos.



Fechas de Efectividad

HMDA Rule Key Dates Timeline

	2016	2017	2018	2019	2020
Effective Dates	No new regulatory requirements go into effect	1/1 Effective date for excluding low volume depository institutions from coverage	1/1 Effective date for most provisions related to institutional and transactional coverage, and data collection, recording, reporting, and disclosure	1/1 Effective date for changes to enforcement provisions and additional amendments to reporting provisions	1/1 Effective date for quarterly reporting provisions
Data Collection	Q1 – Q4 Collect 2016 data as required under the current rule ¹ (for reporting in 2017)	Q1 – Q4 Collect 2017 data as required under the current rule ¹ (for reporting in 2018)	Q1 – Q4 Collect 2018 data as required under the new rule ² (for reporting in 2019)	Q1 – Q4 Collect 2019 data as required under the new rule ² (for reporting in 2020)	Q1 – Q4 Collect 2020 data as required under the new rule ² (for reporting in 2021 and, if FI is quarterly reporter, 2020)
Data Submission	1/1 – 3/1 Submit 2015 data as required under the current rule , ¹ and submit to the Federal Reserve Board	1/1 – 3/1 Submit 2016 data as required under the current rule , ¹ and submit to the Federal Reserve Board	1/1 – 3/1 Submit 2017 data as required under the current rule , ¹ and submit to the CFPB	1/1 – 3/1 Submit 2018 data as required under the new rule , ² and submit to the CFPB	1/1 – 3/1 Submit 2019 data as required under the new rule , ² and submit to the CFPB 4/1 – 5/30 Quarterly FI reporters report Q1, 2020 data as required under the new rule , ² and submit to the CFPB



Nuevos Campos de Información



Resumen Campos de Información

Regla Actual

- ❑ 23 campos de información
- ❑ Información agregada para los campos de raza y étnia
- ❑ Incluye información limitada en relación con el precio de la transacción

Regla Nueva

- ❑ 48 campos de información
- ❑ Información segregada para los campos de raza y étnia
- ❑ Incluye información detallada en relación con precio de la transacción



Campos de Información

- **Existentes**
 - *Application Date*
 - *Loan Type*
 - *Action Taken*
 - *Action Taken Date*
 - *State*
 - *County*
 - *Census Tract*
 - *Income*
 - *HOEPA Status*



Campos de Información

- **Existentes con Modificaciones**

- *Legal Entity Identifier*
- *Universal Loan Identifier*
- *Loan Purpose*
- *Preapproval*
- *Construction Method*
- *Occupancy Type*
- *Loan Amount*
- *Ethnicity*
- *Race*
- *Sex*
- *Type of Purchaser*
- *Rate Spread*
- *Lien Status*
- *Reason for Denial*



Campos de Información

- **Nuevos**
 - *Property Address*
 - *Age*
 - *Credit Score*
 - *Total Loan Costs or Total Points & Fees*
 - *Origination Charges*
 - *Discount Points*
 - *Lender Credits*
 - *Interest Rate*
 - *Prepayment Penalty Term*
 - *Debt-to-Income Ratio*
 - *Combined Loan-to-Value*
 - *Loan Term*
 - *Introductory Rate Period*
 - *Non-Amortizing Features*
 - *Property Value*
 - *Manufactured Home Secured Property Type*
 - *Manufactured Home Land Property Interest*
 - *Total Units*
 - *Multifamily Affordable Units*
 - *Application Channel*
 - *MLO NMLSR Identifier*
 - *Automated Underwriting System*
 - *Reverse Mortgage*
 - *Open-End Lines of Credit*
 - *Business or Commercial Purpose*



Otros Cambios



Registro y Reporte

- Las instituciones financieras deben registrar la información de una transacción cubierta bajo HMDA dentro de 30 días luego de terminado el trimestre en el se tomó acción con la transacción.
- El informe anual debe ser sometido electrónicamente a partir del 2018.
 - ▣ Retener copia del registro sometido por lo menos tres (3) años.
- Ciertas instituciones financieras estarán obligadas a reportar la información trimestralmente efectivo el 1 de enero de 2020.



Requisitos de Divulgación

- Disponibilidad de la Declaración de Divulgación dentro de tres (3) días laborables de ser notificado por el FFIEC.
- Notificación al público sobre la disponibilidad del registro modificado (Modified LAR).
- Afiche en la recepción de las oficinas principales y las sucursales.



Divulgación Público (ejemplo)

Below is a sample notice that can be provided to members of the public upon request to satisfy § 1003.5(b)(2) and (c). The following language is suggested, but is not required.

Home Mortgage Disclosure Act Notice

The HMDA data about our residential mortgage lending are available online for review. The data show geographic distribution of loans and applications; ethnicity, race, sex, age and income of applicants and borrowers; and information about loan approvals and denials. These data are available online at the Consumer Financial Protection Bureau's Web site (www.consumerfinance.gov/hmda). HMDA data for many other financial institutions are also available at this Web site.



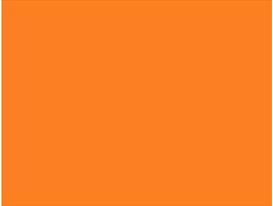
Divulgación Afiche (ejemplo)

Below is a sample posted notice that can be used to satisfy § 1003.5(e) and inform the public of availability of HMDA data. The following language is suggested, but is not required.

Home Mortgage Disclosure Act Notice

The HMDA data about our residential mortgage lending are available online for review. The data show geographic distribution of loans and applications; ethnicity, race, sex, age and income of applicants and borrowers; and information about loan approvals and denials. HMDA data for many other financial institutions are also available online. For more information, visit the Consumer Financial Protection Bureau's Web site (www.consumerfinance.gov/hmda).





Impacto *Fair Lending*



Impacto *Fair Lending*

- La información obtenida se utiliza para detectar y establecer disparidades en el tratamiento de los solicitantes y deudores mediante el examen de otros solicitantes y deudores similares en de igualdad condiciones
 - Inconsistencias en políticas de crédito
 - Inconsistencias en políticas de precio
 - *Redlining*
 - *Steering*



Hallazgos *Fair Lending*

- ❑ Sistemas de Manejo de Cumplimiento pobres o inexistentes
- ❑ Políticas de precio y/o crédito que consideran bases prohibidas de discrimen
- ❑ Información de HMDA inexacta
- ❑ Incumplimiento con los requisitos de notificación de decisión adversa



Retos Tecnológicos



Retos Tecnológicos

- Cambios en los sistemas son inevitables
 - ▣ Deben estar listos para el 2017
- Más campos de información implica mayor información para revisar y registrar
- Control de calidad
 - ▣ Cambios en procedimientos
 - ▣ Más personal
 - ▣ Adiestramiento



Recomendaciones

- Analizar detalladamente la reglamentación
- Crear el plan de implementación
- Realice pruebas y análisis de la información

¡Comience ya!



Información de Referencia

- *CFPB's Guidance*

<http://www.consumerfinance.gov/policy-compliance/guidance/implementation-guidance/hmda-implementation/>

- *Final Rule*

- *Small Entity Compliance Guide*

- *Institutional Coverage Charts*

- *Transactional Coverage Charts*

- *CFPB's Resources for HMDA Filers*

<http://www.consumerfinance.gov/data-research/hmda/for-filers>



¿Preguntas?

Luz.Batista@popular.com
(787) 707-7077, extensión 1013

