



Departamento de Bienes Raíces de Arizona

Información sobre Ventas por Menos del Valor de la Hipoteca (Short Sales)

Una fuente informativa para los clientes, presentada por

La Asociación de REALTORS® de Arizona

Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) es una transacción en la cual el precio de venta es insuficiente para pagar el/los préstamo(s) que gravan la propiedad, además de los costos de venta y el propietario no puede pagar la diferencia. Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) acarrea numerosas dificultades al igual que riesgos legales y financieros. Este informe está diseñado para abordar algunos de los problemas y riesgos, sin embargo no pretende tener un enfoque global.

Antes de proceder con una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale)

Entienda las opciones de la entidad crediticia cuando el préstamo está en mora

Existen muchas clases de préstamos asegurados en bienes raíces. Pueden ser préstamos para la compra, préstamos de refinanciación, préstamos sobre el valor agregado o cualquier otro tipo de préstamo. La clase de préstamo y la clase de propiedad determinará qué recurso puede tener la entidad crediticia si el propietario no cumple con los pagos. Los recursos disponibles, la posible solidez financiera presente o futura del propietario, el costo que representa para la entidad crediticia el adquirir el préstamo y cualquier pérdida compartida o acuerdo similar en caso de que el préstamo se hubiera adquirido por compra o consolidación, son algunos de los muchos factores que puede considerar la entidad crediticia al decidir cómo proceder cuando un préstamo está en mora.

Para una vista panorámica de estos asuntos, visite www.aaronline.com/AZR/Dec/09LoanDefaults.aspx

Tenga cuidado con estafas predatorias de “Rescate” y fraudes

Los propietarios que están preocupados por una ejecución hipotecaria pueden ser susceptibles a estafas predatorias de “rescate” que pueden costarles dinero sin recibir beneficios, perder la propiedad por completo o pueden ser víctimas de una estafa o fraude. Para obtener mayor información visite

www.efanniema.com/utility/legal/antifraud.jsp o www.efanniema.com/utility/legal/pdf/fraudnews/mortgagefraudnews0709.pdf

Algunas de las “Señales de Alerta” de estafas o fraudes incluyen:

- Garantía de interrumpir una ejecución hipotecaria
- Altas tarifas por adelantado
- Instrucciones de no contactar a la entidad crediticia
- Transferencia del título o contrato de arrendamiento de la propiedad
- El supuesto comprador es una empresa de responsabilidad limitada [por sus siglas en inglés LLC]
- Exige que el propietario que firme un poder
- El supuesto comprador contrata a una tercera persona, por cuenta únicamente del propietario, para negociar la venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) para beneficio del vendedor.

Reporte sospechas de estafas

- Financial Fraud Enforcement Task Force www.stopfraud.gov (Un sitio en la red que enseña cómo protegerse del fraude y cómo reportar un incidente de fraude. También explica los tipos de fraude que existen.)
- HUD, en colaboración con la red para la prevención de fraude en los préstamos (Loan Modification Scam Prevention Network) tiene un sitio en la red donde explica las posibles estafas en modificaciones de préstamos, ayuda con juicios hipotecarios y demás: www.PreventLoanScams.org
- Departamento de Instituciones Financieras en: fraudline@azdfi.gov
- la Oficina del Fiscal General en www.azag.gov/consumer/foreclosure/index.html#Complaint
- NeighborWorks© en www.loanscamalert.org/default.aspx

Contacte un asesor de viviendas gratis, aprobado por la oficina de HUD o contacte directamente a su entidad crediticia.

- Contacte a una agencia aprobada por HUD de asesoría sobre vivienda en: www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=AZ o llame al (800) 569-4287 o TDD (800) 877-8339 para obtener consejos sobre sus opciones. Para obtener recursos adicionales de HUD: http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/avoiding_foreclosure
- Contacte a Neighborhood Assistance Corporation of America en: www.naca.com/refinance/refinanceTenStep.jsp
- Contacte directamente a la entidad crediticia. Para averiguar con quién puede hablar en la entidad crediticia, revise los estados de cuenta o libro de cupones de pago. Diríjase al departamento de retención de viviendas, departamento de mitigación de pérdidas (u otro departamento que se encargue de negociar préstamos en mora); explique la situación y averigüe si la empresa está dispuesta a hablar sobre qué opciones pueda tener.

Utilice los servicios gratis disponibles para los residentes de Arizona

- Contacte la línea telefónica de asistencia en casos de ejecución hipotecaria de Arizona (Arizona Foreclosure Helpline) al 1-877-448-1211 (por cobrar) o visite: www.housingaz.com/ShowPage.aspx?ID=248
- Revise el libreto que publica el grupo asignado a la prevención de ejecuciones hipotecarias de Arizona (Arizona Foreclosure Prevention Task Force Workbook) en www.dbtaz.org/flyers/2009.9.1.State.Task.Force.Wrkbk.pdf. Este libreto le ayudará a evaluar sus opciones y pondrá a su alcance las herramientas para actuar. Existen recursos adicionales en: www.azforeclosureprevention.org.

Obtenga asesoría legal

Un abogado puede indicarle cuáles son sus opciones y su responsabilidad legal.

- Para averiguar si es elegible para recibir asesoría legal gratis o a bajo costo, contacte una organización de ayuda legal en su condado o alguna de las organizaciones que aparecen en: www.azbar.org/LawyersHelpingYou/freelegal.cfm o www.azlawhelp.org/housing.cfm
- Contacte el servicio de asesoría legal (Lawyer Referral Service) en su condado; donde puede consultar con un abogado por media hora a una tarifa reducida.
Condado de Maricopa: www.maricopabar.org/displaycommon.cfm?an=16 (602) 506-3296.

Condado de Pima: www.pimacountybar.org/web/lawyer-referral-service-lrs (520) 623-4625.

- Puede encontrar abogados especialistas certificados por el colegio de abogados estatal en: www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm.

Obtenga Asesoría Tributaria

- Para obtener información tributaria relacionada con la Ley de Condonación y Alivio de Deudas Hipotecarias y Cancelación de Deudas (Mortgage Forgiveness Debt Relief Act and Debt Cancellation) visite: www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html
- Puede encontrar abogados certificados por el Colegio de Abogados del estado, especializados en leyes tributarias en: www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm.

Esté enterado de las consecuencias de causar daños

El dueño puede ser responsable por causar daños a la propiedad o por quitar artefactos tales como lavamanos, inodoros, gabinetes, aparatos de aire acondicionado y calentadores de agua. Es decir, que la entidad crediticia puede demandarle por daños si ha abusado físicamente, dañado o destruido alguna parte de la propiedad.

Otras opciones

Considere todas las opciones

Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) puede no ser su mejor camino. Piense en otras opciones antes de tomar una decisión.

Resolución del préstamo

- Restablecimiento: Pagar la deuda en una fecha específica para que la entidad crediticia no ejecute la hipoteca.
- Indulgencia: Un acuerdo de reducir o suspender las cuotas por un corto período de tiempo.
- Plan de Amortización: Un acuerdo para reanudar los pagos mensuales añadiendo una cantidad para reducir los dineros atrasados hasta ponerse al día.
- Adelanto/Parcial: Si el préstamo está asegurado, el propietario puede ser elegible para que el garante de la hipoteca le haga un préstamo sin intereses con el fin de actualizar el préstamo.

Modificación del Préstamo

La entidad crediticia puede cambiar los términos del préstamo para rebajar las cuotas. Por ejemplo, puede sumar los pagos faltantes al saldo del préstamo, puede modificar la tasa de interés o extender el término del préstamo. Los recursos de modificación de préstamos incluyen:

- Programa de Viviendas Accesibles (Making Home Affordable): www.makinghomeaffordable.gov
- Programa Nacional de Asesoría para Mitigación y Ejecución Hipotecaria (National Foreclosure Mitigation Counseling Program): <http://findaforeclosurecounselor.org/network/home.asp>
- Fundación para la Preservación de la Vivienda Propia (Home Ownership Preservation Foundation): www.995hope.org 1-888-995-HOPE™ Hotline.

Refinanciación

Si la entidad crediticia no accede a modificar el préstamo, es posible que el propietario pueda refinanciar el préstamo con otra entidad crediticia. El programa HOPE refinancia hipotecas para aquellos propietarios que pueden pagar un préstamo nuevo asegurado por la Administración Federal de Viviendas [por sus siglas e inglés HUD]. Infórmese en: www.hud.gov/hopeforhomeowners/index.cfm.

Escritura en vez de Ejecución Hipotecaria

La entidad crediticia puede permitirle al propietario que le “devuelva” la propiedad. Esta opción puede no estar disponible si existen otros gravámenes contra la propiedad. Revise los requisitos de HUD en www.hud.gov/offices/hsg/sfh/nsc/rep/dilfact.pdf.

Venta de Resolución

La entidad crediticia puede conceder un período de tiempo específico para vender la propiedad y cancelar el préstamo. Además, la entidad crediticia puede permitirle al comprador asumir el préstamo para comprar la propiedad aún si el préstamo fuera no asumible.

Bancarrota

Si está considerando declarar bancarrota como opción, consulte con un abogado que se especialice en casos de bancarrota: www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm. Obtenga información de la Corte de Bancarrota de Arizona llamando al 866-553-0893 o visite: www.azb.uscourts.gov/default.aspx?PID=78#866

Ejecución Hipotecaria

Otra opción es permitir que la entidad crediticia ejecute la hipoteca. La línea de ayuda para casos de ejecuciones hipotecarias de Arizona (Arizona Foreclosure Help Line) puede explicarle el proceso, llame al: 1-877-448-1211. Por último, solamente usted y su abogado pueden decidir si un juicio hipotecario es la mejor opción para usted. Puede localizar abogados especializados en bienes raíces, certificados por el colegio de abogados en: www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm. Consulte con su abogado sobre la posibilidad de una demanda por déficit después del juicio hipotecario. Suponiendo que se hayan satisfecho todos los requisitos estatuarios, los estatutos antidéficit de Arizona pueden limitar los recursos de la entidad crediticia para ejecutar la hipoteca, aún si el saldo a favor de la entidad crediticia excede el valor de la propiedad. Debe asesorarse de un profesional en asuntos tributarios acerca de las consecuencias de una ejecución hipotecaria y revisar la información de la Dirección Recaudadora de Impuestos [por sus siglas en inglés IRS] en: www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html.

Consideraciones de una Venta por Menos del Valor de la Hipoteca (Short Sale)

Si usted decide seguir adelante con una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale), considere lo siguiente:

Contacte a un profesional de bienes raíces capacitado

Entreviste varios profesionales de bienes raíces y hágalas preguntas sobre qué experiencia tienen en ventas por menos del valor de la hipoteca; cuántas han conducido y qué educación y capacitación han recibido en esta materia.

- Revise la trayectoria profesional y educación posterior del profesional de bienes raíces en la página web de ADRE: <http://services.AZRE.gov/publicdatabase>
- Averigüe si el profesional de bienes raíces ha obtenido un certificado en ventas por menos del valor de la hipoteca; por ejemplo el Certificado de Ventas por Menos del valor de la Hipoteca y Ejecuciones Hipotecarias (Short Sales and Foreclosure Resource Certification [por sus siglas en inglés SFR]. Visite: www.realtorsfr.org/
- Encuentre un REALTOR® en: www.aaronline.com/ConsumerAssistance/FindARealtor

Investigue la documentación y elegibilidad

El criterio para la documentación y elegibilidad para las ventas por menos del valor de la hipoteca varía según las pautas de la entidad crediticia y del inversionista. Por lo general, usted debe probar que no tiene la capacidad de pagar el préstamo y la entidad crediticia está convencida de que sería más conveniente llegar a un acuerdo de venta por menos del saldo del préstamo que una ejecución hipotecaria.

Determine el saldo que debe en la propiedad

Toda la deuda y los costos deben factorizarse antes de determinar la viabilidad de la venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale). Tenga en cuenta el préstamo en mora, préstamo sobre el valor agregado y otros préstamos registrados en la propiedad, tarifas atrasadas de la asociación de propietarios, impuestos sobre la propiedad sin pagar, además de los costos de la venta; por ejemplo costos de cierre, tarifas de plica y comisiones del corredor. Si tiene más de un préstamo en la propiedad, tenga en cuenta que una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) por lo regular requiere que todos los prestamistas la aprueben.

Determine el valor justo de la propiedad en el mercado

Usted debe probarle a la entidad crediticia que la propiedad vale menos que el saldo a pagar en el préstamo. Consulte con un profesional de bienes raíces o un evaluador para calcular el valor de la propiedad.

Consulte con un abogado

No puede recalcarse lo suficiente la importancia de obtener la asesoría de un abogado competente al decidir si una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) es la mejor opción para usted. Vea los recursos legales listados en la página 2 o visite: www.azbar.org.

Entienda que es posible que una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) no liquide la deuda

Aún si la entidad crediticia está de acuerdo a una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale), la misma, la VA o la FHA puede rehusarse a perdonar la deuda en su totalidad y puede exigir que usted pague la diferencia como deuda personal. La deuda personal pudiera resultar posteriormente en una demanda para colectar la misma. Por ejemplo, una entidad crediticia puede aceptar el precio de compra de la venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) para “descargar el gravamen” en la propiedad, pero no aceptar el precio de compra como “liquidación total y final de la deuda” de la propiedad. Por consiguiente, esté seguro de los términos de cualquier venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) antes de tomar una decisión, consulte con un abogado para ver si la entidad crediticia tiene derecho de entablar una demanda por el déficit y obtenga por escrito un documento de cancelación de la deuda.

Obtenga consejo tributario

Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) que cancela la deuda es una exención de la misma y puede considerarse como ingreso para propósitos tributarios. En el Decreto de Exención de Deudas Hipotecarias de 2007 estableció una exoneración limitada para permitir no gravar a los propietarios por deudas perdonadas. Sin embargo, únicamente las deudas exoneradas para comprar, construir o mejorar una residencia principal o refinanciar una deuda que se adquirió para esos fines reúne los requisitos para tal exención tributaria. Para más información sobre las consecuencias de la exención de deudas obtenga asesoría tributaria profesional y visite: www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html

Esté consciente del impacto en su puntaje crediticio

El impacto de una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) en su puntaje crediticio depende de varios factores, incluyendo pagos retrasados u omitidos. Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) puede aparecer en su informe crediticio como “rescate antes de ejecución hipotecaria”, “pagado en su totalidad por menos del saldo completo” o algún término similar.

Entienda que puede haber un período de espera antes de que pueda comprar otra propiedad

Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) impactará su elegibilidad para un préstamo en la compra de otra propiedad y puede haber un período de espera antes de poder comprar otra propiedad.

Programa de Alternativas al Juicio Hipotecario [por sus siglas en inglés HAFA]

Este programa fue diseñado para dar a los propietarios otras alternativas al juicio hipotecario, las cuales incluyen incentivos para finalizar una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale). Para mayor información sobre las opciones disponibles, visite el sitio web del programa HAFA

www.makinghomeaffordable.gov/hafa.html

Averigüe para cuál opción reúne los requisitos visitando

www.makinghomeaffordable.gov/eligibility.html

Para averiguar si su entidad financiera participa en el programa de HAFA visite

www.makinghomeaffordable.com/contact_servicer.html

El folleto de la Asociación Nacional de REALTORS® relacionado con HAFA:

www.realtor.org/wps/wcm/connect/3400520042baa210a512b5d4db880d7c/H+AFA+Consumer+Brochure+6.3.10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3400520042baa210a512b5d4db880d7c

Pautas y formularios:

www.hmpadmin.com/portal/programs/foreclosure_alternatives.htm

Fannie Mae's HAFA program

www.efanniemae.com/sf/servicing/hafa/index.jsp (Alternativas al Juicio Hipotecario a Bajo Costo.)

Revise los formularios de Venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) de la Asociación de REALTORS® de Arizona [por sus siglas en inglés AAR]

AAR ha desarrollado un Apéndice al contrato de compra-venta en casos de ventas por menos del valor de la hipoteca (Short Sale Addendum to the Listing Agreement) www.aaronline.com/documents/SSAListing.pdf, y un Apéndice de ventas por menos del valor de la hipoteca para el Contrato de compra-venta de propiedades residenciales en reventa (Short Sale Addendum to the Residential Resale Real Estate Purchase Contract)

www.aaronline.com/documents/SSARPC.pdf, para ayudarle en una transacción. Revise estos formularios y cualquier otro que deba firmar para entender claramente sus derechos y obligaciones.

Para más información visite:

- El sitio en la red del Departamento de Bienes Raíces de Arizona en: www.re.state.az.us/index.html
- Los enlaces de Ayuda al Consumidor en casos de Ejecución Hipotecaria de AAR (Consumer Foreclosure Assistance Links) en: www.aaronline.com/documents/ForeclosureLinks.aspx

Departamento de Bienes Raíces de Arizona

**Información para Ventas por Menos del
Valor de la Hipoteca**

Una fuente informativa para los clientes, presentada por

La Asociación de REALTORS® de Arizona



CONFIRMACIÓN DEL VENDEDOR

El vendedor acusa recibo de este folleto de asesoría y reconoce que pudieran existir otros asuntos serios que no se mencionan en el mismo. La información en este folleto de asesoría se proporciona con el entendimiento de que no pretende servir como consejo o servicio legal o profesional. Estos materiales se han preparado con el propósito de dar información general únicamente. Es posible que la información y enlaces que contiene no se hayan actualizado o verificado su exactitud. Si usted tuviera preguntas adicionales o necesitara asesoría, favor de contactar a su propio abogado.



Firma del vendedor *Fecha*

Firma del vendedor *Fecha*