

Short Sale

Preguntas & Respuestas



Foreclosure Vs Short Sale

SHORT SALE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

¿Qué es un Short Sale?

Una Short Sale es un programa de resultados que permite al cliente vender su casa por menos de la cantidad adeudada. Tras su aprobación final, una Short Sale puede ayudar a los propietarios evitar la actividad de recolección o la acción de ejecución hipotecaria.

Típicamente, ¿cuánto tiempo tome una Short Sale?

Todas las situaciones son únicas Short Sale y siguen su propia línea de tiempo, pero una estimación general es de 2-4 meses. Muchas variables se asocian con el calendario:

- ¿Con qué rapidez una oferta se genera y es aceptada por el vendedor
- ¿Con qué rapidez el prestamista responde a la oferta (en función de la cantidad de otros Short Sale que el prestamista este procesando)
- ¿Cuántos prestamistas necesitan dar la aprobación?

Cuando debo empezar el proceso de Short Sale?

El tiempo es la esencia, las situaciones de Short Sale tienden a ser sensibles al tiempo y a la velocidad de negociación, mientras mas rápido se iniciar la negociación, mayores serán las posibilidades de una resolución favorable. Si usted prevé problemas en hacer su pago mensual de la hipoteca, entonces usted debe empezar a considerar sus opciones. El mejor momento para empezar el proceso de Short Sale es antes de que pierda su primer pago para así tener más tiempo para obtener la aprobación de su prestamista, no hay necesidad de esperar hasta que el prestamista le envía una notificación de incumplimiento o inicie el procedimiento formal de ejecución hipotecaria (Foreclosure). Si una notificación de incumplimiento se ha presentado o un administrador venta se ha asignado, póngase en contacto con nosotros lo antes posible. No es raro que un prestamista aplase una venta del administrador cuando se le presenta una oferta.

¿Tengo que salir de mi casa?

Si el prestamista (s) aprueba el Short Sale, no es necesario desalojar su hogar hasta que el prestamista (s) cierre tu cuenta.

¿Cómo una Short Sale afectar mi crédito?

No somos expertos de crédito y la especulación varía mucho en cuanto al impacto de un Short Sale tendrá en un informe de crédito. En un Short Sale y una situación de ejecución hipotecaria (Foreclosure), la delincuencia en el pago de la hipoteca probablemente tendrá un impacto negativo, pero en general se entiende que una ejecución hipotecaria (Foreclosure) afectará más gravemente su crédito. Algunos expertos hipotecarios y de crédito sugieren que una ejecución hipotecaria (Foreclosure) puede afectar su puntuación de crédito hasta 250 puntos, mientras que un Short Sale puede resultar en una reducción de 100 puntos o menos.

- **Reportes de créditos Después de un Short Sale** - Todos los prestamistas informan el Short Sale de manera diferente y algunas nunca informan a las agencias de crédito en absoluto.
- **Informes de créditos Después de una ejecución hipotecaria (foreclosure)** - Si un empleador realiza una comprobación de su crédito, su solicitud de empleo puede ser negada si usted tiene una ejecución hipotecaria (Foreclosure) en su historial.
- **Dinero Perdido por el banco(s) (Deficiency Judgments) Después de un Short Sale** - Estas Son a menudo negociadas entre el vendedor y el banco del Short Sale. En algunos Estados, si la casa es su residencia personal y se financió a través del precio de compra, no hay juicio de la deficiencia.
- **Dinero Perdido por el banco(s) (Deficiency Judgments) Después de una ejecución hipotecaria (Foreclosure)** - los bancos no están dispuestos a negociar sentencias de deficiencia con el dueño de casa después de una ejecución hipotecaria.
- **Preguntas sobre aplicación de préstamos después de un Short Sale** - Las solicitudes de préstamo no hacen preguntas acerca de un Short Sale. Usted puede informar que vendió su casa.
- **Preguntas sobre aplicación de préstamos después de una ejecución hipotecaria (foreclosure)** - Usted está obligado a responder a la pregunta: "¿Has tenido alguna vez una propiedad de una ejecución hipotecaria o dado una escritura en su lugar en los últimos 7 años." Si el banco considera que usted ha tenido una ejecución de una hipoteca, su préstamo muy probablemente será denegada. Si usted miente, usted puede estar sujeto a investigación por el FBI por fraude hipotecario.

LEYES SOBRE SHORT SALE & EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Los vendedores que son capaces de negociar la aprobación de un Short Sale con su prestamista (s) pueden tener consecuencias y ramificaciones a nivel estatal y federal. Hemos proporcionado alguna información sobre la legislación relativa a la condonación de la deuda, pero es conveniente que los vendedores consigan asesoría legal y / o de los taxes de un profesional de confianza para una completa comprensión de las ramificaciones de su situación particular.

Perdón de la deuda de la hipoteca.

Algunos prestamistas pueden reclamar deuda que han perdonado como una pérdida para efectos fiscales, y así expedir al prestatario un formulario 1099 de las pérdidas.

Taxes después de un Short Sale

Una residencia personal está exenta del alivio de la deuda hipotecaria hasta el final de 2012 a nivel federal. Algunos estados todavía le exigen taxes a menos que usted califique para una exención. Un inversionista no está exento de alivio de la deuda hipotecaria, sujeto a ciertas condiciones.

Taxes después de un Ejecución Hipotecaria (Foreclosure).

Igual que un Short Sale. Salvo que algunos prestamistas inmediatamente enviar un 1099, incluso si el propietario está exento. En el cierre siempre obtenga asesoramiento legal & y de taxes antes de tomar una decisión entre un Short Sale o una ejecución hipotecaria.

¿Por qué los prestamistas aceptan Short Sale?

- Cuesta una fortuna a los prestamistas una ejecución hipotecaria. Un Short Sale ayuda a absorber las pérdidas adicionales y les da recompensa inmediata por parte del comprador.
- Ellos son prestamistas, y no están en el negocio de compra y venta de bienes raíces.
- Un REO (Propiedades que los bancos son los dueños) es un pasivo, no un activo al banco.
- La mayoría de los prestamistas están **obligados** a tener un monto de hasta seis veces el valor de venta de cada REO en las reservas, por lo que un Short Sale les da un alivio inmediato.
- Protección de su status bancario.

¿Cuánto me costará que usted pueda hacer un Short Sale a mi casa?

No hay ningún costo para usted.

Estoy atrasado con mis pagos de hipoteca, pero todavía no en ejecución hipotecaria. ¿Puedo hacer un Short Sale?

Sí, y esto está sucediendo con bastante frecuencia en la Florida. A veces, estos son en realidad las ventas más atractivas para un inversionista y un prestamista porque un prestamista puede evitar todos los costos de ejecución de una hipoteca con un Short Sale antes de la ejecución hipotecaria se ejecute. Es más importante tener muy buena "dificultades o razones" para explicar al prestamista por qué no puede hacer los pagos.

¿Cómo yo, propietario de una casa, me beneficio de un Short Sale?

En primer lugar sobre todo, alivia el estrés que genera un embargo y siendo perseguido por el prestamista de la hipoteca, y le permite tomar el control de su pago de hipoteca grande y seguir adelante con su vida. Un Short Sale le permite detener la ejecución hipotecaria y empezar de nuevo. Este es el principal beneficio para usted. Un Short Sale también evita los daños adicionales a su crédito. El tener un algunos pagos tardíos y una ejecución hipotecaria presente ya le ha hecho daño a su crédito. Sin embargo, una ejecución hipotecaria completada hará mucho más daño y disminuirá su puntaje de crédito enormemente. Un Short Sale aparece que la hipoteca realmente se pagó, lo que se refleja de manera positiva en comparación con una ejecución hipotecaria. También, es importante señalar que el Short Sale no le cuesta nada de dinero. Puede quitar esta carga de forma gratuita.

Comprando otra vez después de:

SHORT SALE - Si sus pagos no se han quedado atrás 30 días de retraso y el prestamista no requiere que usted pague el préstamo, la directrices de Fannie Mae le puede permitir comprar otra casa inmediatamente. La espera para un préstamo FHA es de 3 años. Si sus pagos están en mora sin embargo, un Short Sale es concedida por su prestamista, usted puede calificar para comprar otra casa con una garantía hipotecaria, Fannie Mae en un plazo de dos años, independientemente de si la casa es su residencia principal.

EJECUCION HIPOTECARIA - Con ciertas restricciones, usted puede ser elegible para comprar otra casa en cinco años si la vivienda fue su residencia principal. Sin restricciones, la espera es de 7 años. Si usted es un inversionista y no ocupa la vivienda, la espera para comprar con un préstamo de Fannie Mae es de 7 años.

Foreclosure Vs. Short Sale Homeowner Consequences



FORECLOSURE VS SHORT SALE

LOAN	FORECLOSURE	SUCCESSFUL SHORT SALE
FUTURE LOANS - PRIMARY RESIDENCES		
Fannie Mae Loan	A homeowner who loses a home to Foreclosure is ineligible for a Fannie Mae backed mortgage for a period of 5 years .	A homeowner who successfully negotiates and closes a short sale will be eligible for a Fannie Mae backed mortgage after only 2 years .
FHA Loan LATE OR CURRENT ?	A homeowner who loses a home to Foreclosure is ineligible for a Fannie Mae backed mortgage for a period of 5 years .	LATE: 3 years from the date the FHA insurance claim is paid to the lender - not the date of the short sale closing. CURRENT: No Wait (for Freddie & Fannie- backed loan)
VA Loan LATE OR CURRENT ?	A homeowner who loses a home to Foreclosure is ineligible for a Fannie Mae backed mortgage for a period of 5 years .	LATE: 3 years CURRENT: 3 years
Conventional Loan LATE OR CURRENT ?	A homeowner who loses a home to Foreclosure is ineligible for a Fannie Mae backed mortgage for a period of 5 years .	LATE: 2 years CURRENT: No Wait (for Freddie & Fannie- backed loan)
FUTURE LOANS - NON-PRIMARY RESIDENCES		
Fannie Mae Loan	An Investor who allows a property to go to Foreclosure is ineligible for a Fannie Mae backed investment mortgage for a period of 7 years .	An investor who successfully negotiates and closes a short sale will be eligible for a Fannie Mae backed investment mortgage after only 2 years .
Future Loan with any Mortgage Company LATE OR CURRENT ?	On any future 1003 application, a prospective borrower will have to answer YES to question C in Section VIII of the standard 1003 that asks "Have you had property foreclosed upon or given title or deed in lieu thereof in the last 7 years?" this will affect future rates.	LATE = 7 YEARS CURRENT = 5 YEARS

FORECLOSURE VS SHORT SALE

ISSUE	FORECLOSURE	SUCCESSFUL SHORT SALE
Credit Score	Score may be lowered anywhere from 250 to over 300 points. Typically will affect score for over 3 years .	Only late payments on mortgage will show and after sale mortgage will be reported as paid or negotiated. This will lower the score as little as 50 points if all other payments are being made. A short sale's affect can be a brief as 12 to 18 months .
Credit History	Foreclosure will remain as a public record on a person's credit history for 10 years or more .	Short sale is not reported on a credit history . There is no specific reporting item for 'short sale'. The loan is typically reported 'paid in full, settled' or "paid as negotiated".
Security Clearances	Foreclosure is the most challenging issue against a security clearance outside of a conviction of a serious misdemeanor or felony. If a client has a foreclosure and is a police officer, in the military, in the CIA, Security, or any other position that requires a security clearance in almost all cases clearance will be revoked and position will be terminated .	A Short Sale on its own does not challenge most security clearances.
Current Employment	Employers have the right and are actively checking the credit regularly of all employees who are in sensitive positions. A foreclosure in many cases is ground for immediate reassignment or termination .	A short sale is not reported on a credit report and is therefore not a challenge to employment .
Future Employment	Many employers are requiring credit checks on all job applicants. A foreclosure is one of the most detrimental credit items an applicant can have and in most cases will challenge employment .	A short sale is not reported on a credit report and is therefore not a challenge to employment .
Deficiency Judgment	In 100% of foreclosures (except in those states where there is no deficiency) the bank has the right to pursue a deficiency judgment.	In some successful short sales it is possible to convince the lender to give up the right to pursuit a deficiency judgment against the homeowner.
Deficiency Judgment (amount)	In a foreclosure the home will have to go through an REO process if it does not sell at auction. In most cases this will result in a lower sales price and longer time to sale in a declining market. This will result in a higher possible deficiency judgment .	In a properly managed short sale the home is sold at a price that should be close to market value and in almost all cases will be better than an REO sale resulting in a lower deficiency .

FIVE REASONS WHY LOAN MODIFICATIONS *SIMPLY DON'T WORK*



5 razones porque las modificaciones de préstamos no funcionan.

Por: Omar J. Arcia/Attorney at Law

Hay opiniones diferentes sobre las causas de la crisis inmobiliaria. Algunos culpan a los prestamistas por la aprobación imprudente & temeraria de prestamos "sin ingresos-no activos". Otros culpan a los prestatarios para tomar más deuda de lo que podían. Para cualquier lado que tiene la culpa, una cosa es cada vez más evidente - modificaciones en los préstamos a través de un broker o "rescate hipotecario" negociar el préstamo claramente no es la respuesta. Más de la mitad (55%) de los préstamos modificados en los primeros nueve meses de 2008 fueron en 30 días o más retrasados en el pago en seis meses, de acuerdo con la Oficina de la Contraloría de la Moneda (OCC). A pesar de que los prestamistas afirman estar más dispuestos a modificar los préstamos de los prestatarios, muchos no están ofreciendo ofertas que los prestatarios pueden pagar en el largo plazo. Estas son las cinco principales razones por lo que las modificaciones de préstamos fallan:

1. **Prestamos modificados llevan a menudo saldos más altos que el préstamo original.** Debido a que muchos prestamistas agregan el interés y los honorarios pendientes de pago al saldo del préstamo, los propietarios a menudo dejan la deuda hipotecaria más grande de lo que originalmente era. Un estudio reciente encontró que un promedio de 10.800 dólares se agregó a las hipotecas cuando se sometió a una modificación. Los prestamistas que reducen el capital del préstamo son pocos y distantes entre sí.

2. **Prestamos modificados llevan a menudo pagos mensuales más altos.** No debería ser ninguna sorpresa que como pocos prestamistas reducen el principal y la mayoría cargando los honorarios del prestamos al saldo del préstamo así casi la mitad de todas las modificaciones de préstamos en realidad resultaron en el aumento del pago mensual del prestatario. Cuando una modificación de préstamo no hace disminuir el pago mensual, o reducir lo suficiente, las posibilidades de que las personas se atrasen en los pagos de nuevo son bastante altas.

3. **A pesar de las modificaciones, muchos propietarios de viviendas siguen debiendo mas de lo que su casa vale.** Como todos sabemos, los valores de bienes raíces en Florida siguen derrumbándose a un ritmo asombroso. La mayoría de los prestatarios deben a su prestamistas mucho más que lo que su casa en realidad vale. A pesar de que el prestatario pasa por un largo proceso para modificar el préstamo, a menudo es un acto inútil porque al final, sigue siendo sólo pagar intereses a su prestamista.

4. **Los propietarios aceptan términos inasequibles, y renunciar a importantes derechos legales.** Desesperado por salvar sus casas, muchos dueños de casa aceptarán ofertas para modificar el préstamo que no son realmente asequibles. En tan sólo varios meses después de firmar un convenio de modificación del préstamo, la mayoría de los propietarios estarán de vuelta a la misma situación o peor que cuando comenzó el proceso. Casi todos los acuerdos de modificación de préstamo contiene una renuncia de derechos en los que el dueño de casa desligan al prestamista de cualquier responsabilidad por violaciones graves a leyes estatales y / o federales.

5. **Navegar en el sistema es difícil.** A pesar de que los representantes de servicio al cliente son normalmente los primeros a los que los propietarios tienen acceso por teléfono, por lo general no están autorizados a modificar un préstamo. Estas decisiones tienen que ser realizadas por funcionarios y directores de la entidad crediticia. Los propietarios de viviendas podrían estar vinculados en el proceso de modificación de préstamo durante meses, completar varias rondas de aplicaciones y declaraciones financieras, y esperar horas en el teléfono y todo ser en vano. Peor aun, muchos propietarios buscan ayuda de los llamados "especialistas en modificación de préstamos", que pueden ser auténticas estafas, Recibiendo por adelantado dinero del propietario y no hacer nada a cambio.

ADOPTA UN ENFOQUE PRO-ACTIVO: PONGA A SU ACREEDOR A LA DEFENSIVA.

En primer lugar, realice una auditoría detallada de su operación de préstamo a través de una empresa de auditoría calificada.

auditorías forenses revelan a menudo graves violaciones de las leyes federales y estatales cometidas por los prestamistas y las compañías de servicio que iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria, y hostigar a los propietarios de los pagos hipotecarios tarde. Los bancos, prestamistas y compañías de servicio sólo negociará equitativo y justo con los propietarios si se puede demostrar que han violado la ley y puede estar expuesto a un juicio por daños y perjuicios significativos. Sólo una firma de abogados calificados, con conocimientos sobre los tipos de reclamaciones que el consumidor tiene contra su prestamista; puede exponer y usar esta amenaza real contra los bancos , prestamistas y compañías de servicio.

La Verdad federal en el Acto (TILA) obliga a las entidades a facilitar datos veraces, la divulgación detallada de propietarios de viviendas en el cierre sobre el cobro de las finanzas y la Tasa de Porcentaje Anual (APR). Las sanciones por el incumplimiento de estos requisitos puede ser muy grave si se presenta adecuadamente, y podrán llegar hasta la rescisión. Rescisión significa que toda la transacción hipotecaria se desenvuelve.

Todos los honorarios, el pago inicial, costos de cierre, y el director y los pagos de intereses se puede devolver al propietario. Si su compra de la vivienda no reúne las condiciones para una demanda de rescisión en virtud de TILA, usted todavía puede tener un reclamo válido contra el fraude al consumidor su prestamista en virtud de la Ley de Crédito Justo de la Florida (FFLA).

Ambos TILA y FFLA proporcionan a los propietarios de la Florida con sus reclamaciones medidas positivas en contra de sus prestamistas.

Ejercer debidamente estas demandas a través de un abogado calificado, el prestamista se pone a la defensiva, y al instante el dueño de casa se pone en una posición mucho más fuerte para negociar mejores términos de préstamo, que aseguran que el propietario no se retrasa en los pagos. Incluso si usted no tiene una reclamación en virtud de la FFLA o TILA, su prestamista puede colocarse a la defensiva si usted puede demostrar que no tienen la nota original del préstamo. Si bien afirmó, esta defensa puede evitar que su prestamista de nunca tomar su casa en una acción de ejecución hipotecaria.

Keyes

REAL ESTATE • MORTGAGE • TITLE



Minerva Strum
strumrealty@yahoo.com
(754) 366-3072



Manfredo Manon
(754) 245-0296
manfredo@me.com

Certified Distressed Property Expert

Certified Distressed Property Expert