

Venta Corta

Cuando hablamos de venta corta en bienes raices, sabemos bien que esto puede consumir mucho de nuestro tiempo Borgia Law quiere ayudarlo a maximizar sus listados y mejorar las oportunidades de cerrar los casos.

Mientras usted esta recibiendo mas negocios, nosotros le podemos ayudar con sus listados de venta corta mediante negociar con el prestamista hipotecario del vendedor.

Aqui estan algunos de los documentos requeridos para empezar el proceso de venta corta:

1. "Carta de Autorizacion" (Letter of Authorization) – una forma que le da a Borgia Law permiso de contactar los Prestamistas Hipotecarios y los abogados de ejecución hipotecaria.
2. Listado de Derecho Exclusivo de Venta / Contrato de Venta (Listing Agreement / Sales Contract – Algunos prestamistas hipotecarios empezaran el proceso de la venta corta con el listado de derecho exclusivo de venta, otros requeriran un contrato de venta.
3. Estado Financiero (Financial Statement) – Provisto por el vendedor para el prestamista hipotecario para dar un panorama completo de la situacion financiera del vendedor.
4. Carta de dificultad (Hardship Letter) – Provista por el vendedor para el prestamista hipotecario para explicar la dificultad en pagar el prestamo.

En la mayoria de los casos, nuestros honorarios, titulo y costos de mitigacion seran deducidos de los ingresos del prestamista, lo mismo que la comision del agente de bienes raices y cualquier otro gasto del vendedor.

Por favor dejenos saber si podemos ayudarle a hacer su proxima transacción de venta corta una exitosa.

Buena Suerte!!

Que es una Venta Corta?

El concepto detrás de una venta corta es simple: Convencer a el/los prestamista(s) hipotecario(s) del vendedor a aceptar un saldo menor del balance actual del prestamo.

Trabajando con el propietario. Usted no podra llegar a ningun lado sin la cooperaci3n del propietario. El propietario de casa con quien usted esta trabajando obviamente ha gastado todas las opciones, pero usted necesitara su confianza si planea listar propiedades para la venta corta. Recuerde, en estas situaciones, usted es catalogado como el "rescatista". Asegurese de explicarle al propietario de casa su parte en el proceso. Una vez decida que usted trabaje con el, hay cierta documentacion que hay que completar y firmar:

1. "Authorization to Release" (Autorizacion para Liberar) – forma que le da permiso a Borgia Law para contactar a los prestamistas hipotecarios y a los abogados de ejecuci3n hipotecaria;
2. "Listing Agreement " (Listado de Derecho Exclusivo de Venta) – firmado y fechado por ambas partes los vendedores y el agente;
2. "Sales Contract" (Contrato de Venta) – algunos prestamistas permiten empezar el proceso de la venta corta sin un comprador en lugar, otros requieren un comprador antes de empezar el proceso de la venta corta;
3. "Financial Statement" (Estado Financiero) – Provisto por el vendedor para darle a el prestamista una panorama completo de la situaci3n financiera del vendedor; y
4. "Hardship letter" (Carta de Adversidad) - Provisto por el vendedor para darle al prestamista explicacion de la dificultad en pagar el prestamo.

Luego de la venta corta, los duenos de la propiedad aun le deberian dinero al banco hipotecario? Esa es una buena pregunta. La meta de una negociacion de venta corta exitosa, es hacer que el banco acepte lo acordado sobre el precio como saldo completo y para que el banco renuncie a el derecho de perseguir la deficiencia.

Sin embargo, esto no es siempre posible y algunos duenos de casa pueden quedar debiendo la diferencia entre el balance hipotecario y la cantidad descontada del saldo de la venta corta. El banco puede buscar un "juicio monetario por la deficiencia" a traves de la corte. Si es concedido, esta sentencia afectara el dueno de casa y su reporte de credito como cualquier otra sentencia.

Si el banco no persigue el juicio por deficiencia, el dueño de casa podría pagar el juicio por deficiencia o más adelante declararse en bancarrota para remover la sentencia.

Que es la demanda por deficiencia? El banco podría demandar, a través de la corte, por la diferencia entre la cantidad actual recibida y la cantidad total adeudada por el vendedor hacia el prestamista hipotecario. Por ejemplo, si la deuda con el banco es \$100,000 y acuerda en aceptar \$65,000 en una venta corta, la sentencia puede ser obtenida y grabada en contra del dueño de casa por \$35,000.

Debera el dueño de casa dinero al IRS despues de una venta corta de bienes raices? En el evento que el banco acepte “pago completo sin perseguir la deficiencia” la cantidad de la deuda ha sido perdonada es generalmente considerado por el IRS “ganancias gravables”. En el evento de perdon de la deuda, el banco enviara una 1099-C.

Que es una 1099-C? La forma 1099-C, Cancelacion de Deuda, es provisto al dueño de casa y reportado al IRS del tal modo que permite que la porcion perdonada de la deuda se trate como un ingreso que el dueño de casa recibio. Por ejemplo, si se le debe al banco \$100,000 y acepta \$65,000 en una venta corta, el dueño de casa recibio un “ingreso” en la cantidad de \$35,000 (la cantidad de la venta corta) y puede recibir una 1099-C por esa cantidad.

Sin embargo, si usted recibe una 1099-C de parte del banco, “El Acta de Alivio de Deuda Hipotecaria” generalmente permite a los pagadores de impuestos excluir el ingreso de la descarga de la deuda de su residencia primaria. La deuda reducida con la reestructuración de la hipoteca, como también el perdon de la deuda hipotecaria en conexión con una ejecución hipotecaria, cualifica para el alivio. *as mortgage debt forgiven in connection with a foreclosure, qualifies for the relief. **Tenga en cuenta que la situacion es mas compleja que eso, y deberia de discutirlo con un consejero de impuestos.***

Que tal si el dueño de casa tiene mas de un prestamo hipotecario? What if the homeowners have more than one mortgage? Múltiples préstamos hipotecarios pueden complicar significativamente el proceso de la venta corta especialmente bajo circunstancias donde el valor actual de la propiedad es insuficiente para cubrir la primera hipoteca (porque, dentro de estas circunstancias, habría que convencer a el primer prestamista hipotecario de compartir algunos de los ingresos netos con el segundo prestamista hipotecario).

Generalmente, a el segundo prestamista se le ofrece un pequeño porcentaje del balance del préstamo, típicamente el 6%. Esto no parece ser mucho cuando se compara con el balance del segundo préstamo, sin embargo, si el segundo prestamista hipotecario rechaza esto, en última instancia no recibe nada. El

segundo prestamista hipotecario debe estar de acuerdo en liberar el segundo prestamo. Si no, la venta corta sera denegada, y el primer prestamista hipotecario probablemente obtendra la propiedad en ejecucion, eliminando el segundo prestamo.

Que hay si el dueno de casa tiene seguro privado de hipoteca (PMI)? Esta es una combinacion peligrosa! PMI es un seguro que lo prestamistas requieren de los compradores de casa que obtienes prestamos que son mas del 80 por ciento del valor de su nuevo hogar. En otras palabras, compradores con menos de un deposito del 20 por ciento se les requiere pagar PMI.

PMI no cubre la exposicion completa del prestamista hipotecario. El asegurador PMI cubre la rebanada superior (tal vez el 20% en este caso) mas algunos honorarios. En el caso de un prestamo 80%, entonces el PMI es usualmente el 20% de la cantidad del prestamo. De manera que el Prestamista no anule su reclamo para la cobertura del PMI, varias cosas deben pasar. El prestamista debe manejar el defecto a su terminacion, usualmente ejecucion de hipoteca, trabajar un plan o venta corta. Cualquier acuerdo excepto ejecucion de hipoteca debe ser aprobado por la compania PMI.

El asegurador del PMI puede que quiera la casa para atras seguido de la ejecucion de la hipoteca, para intentar recuperar cualquier perdida que ha sido afectada por un reclamo. En ese caso, el asegurador del PMI no pueda aprobar la venta corta.

El asegurador del PMI a menudo aprobara una venta corta si el Mercado indica que puede que no tenga la oportunidad de recuperar la perdida o reclamo. O a menudo, puede haber una posibilidad, por lo cual el Prestamista pueda vender la propiedad por 85 a 90% de la cantidad original del prestamo, de tal modo reduciendo cualquier reclamo al PMI. Como cualquier caso de ejecucion de hipoteca y trabajar con Mitigacion de Perdida (Loss Mitigation), cada caso es unico y complejo.

Solo sepa que a menos que usted este pagando el 100% de lo que se le debe al prestamista, necesitara que la aseguradora del PMI este de acuerdo con cualquier desicion, para que asi el prestamista no anule la oportunidad de archivar un reclamo al seguro.

El prestamista podra coleccionar la cantidad asegurada de la compania de seguros del PMI en el evento de ejecucion de hipoteca. Por lo tanto el prestamista tiene muy poco incentivo para negociar una venta corta donde el precio de compra es menos que le pago potencial del seguro PMI.

Que hay si la propiedad es una inversion y no la residencia primaria? El proceso de la venta corta es identico a como si fuera la residencia primaria, sin embargo, para el inversionista, no hay la mas remota oportunidad de que la

deficiencia sea perdonada. Por lo tanto, al inversionista se le requerira traer efectivo al cierre, firmar un Pagare y/o tiene que pagar al IRS cuando la forma 1099-C sea publicada (recuerde que el Acta de Alivio de Deuda Hipotecaria aplica solamente a propiedad residencial primaria).

Calificara el dueno de propiedad para el HAFA? Para el dueno de una casa residencial unifamiliar hay un incentive Gubernamental Federal llamado Home Affordable Foreclosure Alternatives (“HAFA”) cual puede proveer al vendedor proteccion de una demanda por deficiencia y algunas veces permite al vendedor recibir tanto como \$3000.00 en efectivo dados en dia del cierre para asistencia con la relocalización.

El prestatario puede ser elegible para HAFA si se han cumplido todos los siguientes requerimientos:

- 1) La casa este ocupada por el dueno o relocalización de empleo 100 millas o mas de la Propiedad;
- 2) Hipotecada antes de Enero 1, 2009;
- 3) Hipoteca menos de \$729,000;
- 4) Pagos hipotecarios mensuales exceden el 31% de ingreso bruto mensual;
- 5) El prestatario ha aplicado para HAMP (Home Affordable Modification Program) o ha seguido denegado para Modificacion HAMP;
- 6) El prestatario no se ha declarado en bancarrota.

Cualquier primer prestamo con gravamen antes de Enero 1, 2009 y asegurado por la residencia principal del prestatario puede ser elegible – hasta un prestamo en estado actual de ejecucion de hipoteca o (a discrecion del banco) envuelto en procedimientos de bancarrota, EXCEPTO:

- 1) Prestamos previamentes modificados bajo el programa Home Affordable Modification;
- 2) Prestamos asegurados por propiedades inhabitables; y
- 3) Prestamos sujetos a recurso complete del prestamista.

El programa de HAMP ha sido extendido por el Gobierno Federal hasta Diciembre 31, 2013. Sin embargo, si estan en proceso de una venta corta esa venta tiene que tener una fecha de cierre de antes de Septiembre 30, de 2014.

Es importante notar que aunque el programa HAFA es una iniciativa Federal, NO es una ley. Asi que prestamistas hipotecarios e inventores pueden escoger no participar del mismo. El gobierno Freddie MAC y Fannie MAE ya no esta participando en el progama de HAFA desde Diciembre 31, del 2012.

Favor de mirar hace abajo para mas información sobre calificaciones de hipoteca y reparacion de credito.

	FHA	USDA	VA	Conventional
Bankruptcy Chapter 7	24 months	36 months	24 months	48 months
Bankruptcy Chapter 13	12 months has elapsed since the BK. On time payments made while in CHP 13 and written permission from court to enter into a new mortgage	36 Months from Discharge or Dismissal	12 months has elapsed since the BK. On time payments made while in CHP 13 and written permission from court to enter into a new mortgage	Extenuating Circumstance 24 months from dismissal or discharge date
Foreclosure	36 months	36 months	2 years, with exceptions on extenuating circumstances -can be less	7 years
Short Sale	36 months	36 months	2 years, with exceptions on extenuating circumstances -can be less	*2 years- 80% LTV *4 years- 90% LTV *7 years- can follow standard guides
Re-established Credit	3 trade lines open active for 24 months paid as agreed. No derogatory accounts since the event. 12 month verified residential NO lates	3 trade lines open active for 24 months paid as agreed. No derogatory accounts since the event. Must have a 24 month verifiable residential history NO lates.	3 trade lines open active for 24 months paid as agreed. No derogatory accounts since the event. 12 month verifiable residential NO lates	3 trade lines open active for 24 months paid as agreed. No derogatory accounts since the event. 12 month verifiable residential history NO lates