



# JUICIO HIPOTECARIO VS. VENTA CORTA

PRESTAMO	JUICIO HIPOTECARIO	VENTA CORTA EXITOSA
<b>PRESTAMOS FUTUROS - RESIDENCIAS PRIMARIAS</b>		
Fannie Mae <sup>1</sup>	Un dueño de casa que pierda la propiedad en un Juicio hipotecario es ineligible para un préstamo avalado por Fannie Mae por un período de 5 años.	Un dueño de casa que negocie y venda su propiedad en venta corta será elegible a un préstamo avalado por Fannie Mae después de sólo 2 años.
Préstamo FHA (Tarde)	Un dueño de casa que pierda la propiedad en un Juicio hipotecario es ineligible para un préstamo avalado por Fannie Mae por un período de 5 años.	3 años a partir de la fecha en que el reclamo del seguro FHA es pagado al prestamista y no a partir de la fecha de cierre de la venta corta.
Préstamo FHA (Al Día)	Un dueño de casa que pierda la propiedad en un Juicio hipotecario es ineligible para un préstamo avalado por Fannie Mae por un período de 5 años.	No hay tiempo de espera. El prestatario debe estar al día con todas las obligaciones, incluyendo las deudas a plazo.
Préstamo VA (Tarde)	Un dueño de casa que pierda la propiedad en un Juicio hipotecario es ineligible para un préstamo avalado por Fannie Mae por un período de 5 años.	3 años.
Préstamo VA (Al Día)	Un dueño de casa que pierda la propiedad en un Juicio hipotecario es ineligible para un préstamo avalado por Fannie Mae por un período de 5 años.	3 años.
Préstamo Convencional (Tarde)*	Un dueño de casa que pierda la propiedad en un Juicio hipotecario es ineligible para un préstamo avalado por Fannie Mae por un período de 5 años.	2 años.
Préstamo Convencional (Al Día)*	En una Aplicación 1003 futura, un prospecto prestatario tendrá que contestar "SI" a la pregunta C en la Sección VIII de la forma 1003 que pregunta: ¿Le han ejecutado alguna hipoteca o ha transferido el título de propiedad en los últimos 7 años? Esto afectará la tasa de interés futura.	No hay tiempo de espera. El prestatario debe estar al día con todas la obligaciones, incluyendo las deudas a plazo.
<b>PRESTAMOS FUTUROS - RESIDENCIA NO PRIMARIA</b>		
Préstamo Fannie Mae	Un inversionista que permite que a una propiedad se le ejecute la hipoteca se volverá ineligible para un préstamo de inversión avalado por Fannie Mae por un período de 7 años.	Un inversionista que negocie y venda con éxito la propiedad en una venta corta será elegible a un préstamo de inversión avalado por Fannie Mae después de sólo 2 años.
Préstamo Convencional (Tarde)	En una aplicación 1003 futura, un prospecto prestatario tendrá que contestar "SI" a la pregunta C en la Sección VIII de la forma 1003 que pregunta: ¿Le han ejecutado alguna hipoteca o ha transferido el título de la propiedad en los últimos 7 años? Esto afectará la tasa de interés futura.	7 años.
Préstamo Convencional (Al Día)	En una aplicación 1003 futura, un prospecto prestatario tendrá que contestar "SI" a la pregunta C en la Sección VIII de la forma 1003 que pregunta: ¿Le han ejecutado alguna hipoteca o ha transferido el título de la propiedad en los últimos 7 años? Esto afectará la tasa de interés futura.	5 años



# JUICIO HIPOTECARIO VS. VENTA CORTA

PROBLEMA	JUICIO HIPOTECARIO	VENTA CORTA EXITOSA
Puntuación de Crédito	La puntuación puede bajar hasta 200 puntos. Típicamente afectará la puntuación por más de 3 años.	Sólo pagos tardes en el préstamo se reflejarán y después de la venta el préstamo es reportado como "pagado de acuerdo a lo convenido", "pagado de acuerdo a lo negociado".
Historia de Crédito	El juicio hipotecario se mantendrá en Registro Público en el crédito de una persona por hasta 7 años.	Una venta corta no es reportada en el historial de crédito de una persona. No existe un término específico para las ventas cortas. En la mayoría de los casos, el préstamo es típicamente reportado como "completamente pagado" o "pagado de acuerdo a lo negociado".
Habilitaciones de Seguridad	El juicio hipotecario es uno de los problemas más difíciles y retador en contra de una habilitación de seguridad, apartando la convicción de una falta grave o delito. Si un cliente ha tenido un juicio hipotecario y es un Policía, Militar, Agente de la CIA, Seguridad y ocupa cualquier posición que requiera de la habilitación de seguridad, probablemente y en la mayoría de los casos, esta habilitación le es revocada y la posición será terminada.	Por sí sola, una venta corta no cuestiona la mayoría de las habilitaciones de seguridad. <sup>3</sup>
Empleador Actual	Los empleadores tienen el derecho y constantemente revisan el crédito de los empleados que ocupan posiciones sensitivas. Un juicio hipotecario es suficiente razón para que el empleado sea inmediatamente reasignado o despedido.	La venta corta no es reportada en el Reporte de crédito, por lo tanto no representa un reto para emplear. <sup>4</sup>
Empleador Futuro	Muchos empleadores requieren una revisión del crédito en las aplicaciones de trabajo. El juicio hipotecario es una de las cosas más perjudiciales que un aplicante puede tener y en muchos casos puede convertir en un reto el empleo.	La venta corta no es reportada en el Reporte de crédito, por lo tanto no representa un reto para emplear. <sup>5</sup>
Deficiencia de Sentencia	En 100% de los juicios hipotecarios (con la excepción de aquellos Estados que no tienen deficiencia) el banco tiene el derecho a perseguir un juicio por la deficiencia.	En algunos casos de venta corta exitosa, es posible convencer al prestamista que renuncie al derecho a perseguir un juicio por la deficiencia en contra del propietario de la casa.
Deficiencia de Sentencia (Monto)	En un juicio hipotecario, si la propiedad no se vende en subasta entonces tendrá que pasar por el proceso REO. En la mayoría de los casos, esto resultará en una venta a menor precio y en un mayor tiempo para vender en un mercado en retroceso por lo que resultará en una posibilidad mayor que el banco quiera perseguir un juicio por la deficiencia.	En una venta corta negociada apropiadamente, el precio de la venta de la propiedad debería estar cerca del valor del mercado y en la mayoría de los casos será mayor que venderla a través del proceso REO resultando la deficiencia en un monto menor.

1 Fannie Mae Announcement 08-16: Michael A. Quinn, Senior Vice President, Single-Family Risk Officer

2 Fannie Mae Announcement 08-16: Michael A. Quinn, Senior Vice President, Single-Family Risk Officer

3 Short sales are currently not explicitly reported on a credit report.\*\*\*

4 Short sales are currently not explicitly reported on a credit report.\*\*\*

5 Short sales are currently not explicitly reported on a credit report.\*\*\*

\*Availability varies by lender

\*\*Does not offer second-property loans

\*\*\*May vary due to your particular situation.

SOURCES:

MORTGAGEE LETTER 09-52, 4155.1 CHAPTER 4.C.2 effective date Dec 16 2009

<http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/letters/mortgagee/2009ml.cfm>