



Módulo 5.3 Guía de estudio

Capacitación de asesores de vivienda del HUD



Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.

CONTENIDO

Introducción al módulo.....	3
Introducción al módulo.....	3
Objetivos de la lección.....	3
Ejecución hipotecaria, venta al descubierto y escritura en lugar de ejecución hipotecaria.....	4
Costos y consecuencias de la ejecución hipotecaria, venta al descubierto y escritura en lugar de ejecución hipotecaria.....	4
Alternativas a la modificación del préstamo.....	5
Costos y consecuencias de la ejecución hipotecaria, venta al descubierto y escritura en lugar de ejecución hipotecaria.....	5
Evaluación 1.....	9
Evaluación 2.....	9
Evaluación 3.....	10
Transición para dejar la casa.....	10
Pasos de la transición para dejar la propiedad.....	10
Programas de alternativas a la ejecución hipotecaria.....	11
Determinación de opciones del administrador de préstamos.....	14
Programas estatales de ayuda con la transición.....	15
Seleccionar un programa de ayuda con la transición.....	15
Programa de asistencia con la transición de la FHA.....	16
Evaluación 4.....	17
Evaluación 5.....	18
Evaluación 6.....	18
Cronología de transición, proceso y pasos siguientes	18
Obstáculos y soluciones de la transición.....	19
Evaluación 7.....	22
Evaluación 8.....	22
Evaluación 9.....	22
Resumen.....	23
Apéndice.....	24
Respuestas de las evaluaciones	24
Recursos.....	28
Centro Nacional de Administración de Préstamos de la FHA.....	28
Guía de HUD para Propietarios de Vivienda.....	28
IRS.....	28
Mitigación de Pérdidas para los Propietarios de Vivienda.....	28
Plan de acción del cliente: Penélope.....	28

MÓDULO 5.3 EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA/ OPCIONES DE DISPOSICIÓN

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

En el Módulo 5.1 se ofreció un resumen de la ejecución hipotecaria, las medidas normativas para proteger a los consumidores e información acerca de dónde los asesores pueden encontrar más información sobre programas y recursos para la retención y la mitigación de pérdidas. El Módulo 5.2 cubrió las estrategias de retención para que los clientes puedan permanecer en sus viviendas, así como las estafas motivadas por el incumplimiento del pago hipotecario y cómo reportarlas.

En este módulo, aprenderá cómo los asesores de vivienda pueden ofrecer opciones y recursos para ayudar a los clientes que no pueden permanecer en su vivienda o deciden dejarla. Aprenderá sobre los costos y consecuencias de las opciones de disposición (es decir, cesión de derechos sobre la propiedad), como la ejecución hipotecaria, la venta al descubierto y la opción de “escritura en lugar de ejecución hipotecaria” (en inglés, deed-in-lieu). Aprenderá también sobre los pasos de transición para dejar la vivienda mediante ejecución hipotecaria u otros métodos, y los programas que pueden ayudarle en el proceso.

OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, el asesor será capaz de:

1. Explicar los costos y las consecuencias de una ejecución hipotecaria (judicial y no judicial), la venta al descubierto o la entrega de la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria.
2. Analizar la información de un cliente que está en el proceso de dejar la propiedad, demostrando conocimiento de los programas que ofrecen alternativas a la ejecución hipotecaria.
3. Aplicar el conocimiento de la cronología de la ejecución hipotecaria, sus procesos y los pasos a seguir cuando un cliente no puede permanecer en la vivienda, elaborando medidas de acción apropiadas para ayudarle a recuperarse a la brevedad del incumplimiento de su hipoteca.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA, VENTA AL DESCUBIERTO Y ESCRITURA EN LUGAR DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

COSTOS Y CONSECUENCIAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA, VENTA AL DESCUBIERTO Y ESCRITURA EN LUGAR DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

A veces, la situación económica de un cliente cambia tan drásticamente que el ser propietario se vuelve demasiado costoso, lo que obliga al cliente a dejar la vivienda. En esos casos, los asesores de vivienda pueden ofrecer orientación sobre cómo hacer la transición.

Cada opción conlleva costos y consecuencias que deben considerarse, y los asesores deben tenerlos presentes para ayudar a sus clientes a tomar la decisión más acorde a su situación. Echemos un vistazo a las opciones.

Ejecución hipotecaria

Proceso legal en el que la propiedad hipotecada se vende para pagar el préstamo de un prestatario en incumplimiento. Las leyes de ejecución hipotecaria varían con la legislación de cada estado.

Venta al descubierto/Preejecución hipotecaria

Llamada también venta preejecución hipotecaria, la venta al descubierto es un procedimiento que permite al prestatario vender una propiedad en una cantidad menor que el saldo pendiente de la hipoteca para evitar la ejecución hipotecaria. Básicamente, la compañía hipotecaria permite al propietario vender la vivienda en un monto inferior a la cantidad que aún debe al prestamista. Excepto en ciertos estados, o por acuerdo entre el propietario y el administrador de préstamos, la venta de la vivienda no necesariamente cubre la deuda del prestatario y puede dar lugar a un **fallo por deficiencia**.

Fallo por deficiencia

Evaluación que hace un tribunal de la obligación de un propietario de vivienda por el saldo que todavía debe al administrador de préstamos después de una ejecución hipotecaria, venta al descubierto o el método de escritura en lugar de ejecución hipotecaria, si la venta no cubre todo el monto de la deuda.

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

Proceso que permite a un propietario de vivienda evitar la ejecución hipotecaria, entregando a cambio la escritura al prestamista. El propietario devuelve el título y traspasa de hecho (cede los derechos de) la propiedad a la compañía hipotecaria. Excepto en ciertos estados, o por acuerdo entre el propietario y el administrador de préstamos, la venta de la vivienda no necesariamente cubre la deuda del prestatario y puede dar lugar a un fallo por deficiencia. Aunque ayuda a evitar la ejecución hipotecaria, el proceso no permite que el propietario permanezca en la vivienda.

ALTERNATIVAS A LA MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO

Entremos en la sesión donde una asesora, Michele, ayuda a una de sus clientes, Penélope, a decidir la mejor opción para hacer la transición de dejar la propiedad, teniendo presentes los costos y las consecuencias relacionadas.

Penélope se atrasó un año en su hipoteca, a causa de enfermedad, y no podrá volver a trabajar de tiempo completo. Ha intentado dos modificaciones del préstamo para evitar la ejecución hipotecaria. Acerquémonos ahora.

MICHELE. Hola, Penélope. No le tengo buenas noticias. Su segunda petición de modificación también le fue negada. Puesto que está atrasada un año en su hipoteca y no puede regresar al trabajo por su enfermedad, al banco le preocupa su capacidad para pagar incluso cantidades bajas. Creo que tenemos que empezar a considerar otras opciones.



Una cliente, Penélope, y una asesora, Michele

PENÉLOPE. Si el banco no quiere aceptar mi nuevo presupuesto, creo que no tendré más opción que mudarme a otra parte.

MICHELE. Lamento tener que estar de acuerdo con usted. Su ingreso ha bajado a \$1800 mensuales y sus gastos han aumentado a \$2,800 mensuales: no podrá pagar sus facturas. La sola hipoteca representa el 80% de su ingreso, una proporción mucho mayor de lo que debería ser.

PENÉLOPE. En realidad, estoy lista para acabar con esto. ¿Qué opciones tengo?

MICHELE. Entiendo. Su hipoteca es del tipo convencional, de modo que sus opciones consisten en ejecución hipotecaria, venta al descubierto y escritura en lugar de ejecución hipotecaria, pero cada una tiene sus costos y consecuencias. Lamentablemente, no es posible hacer una venta convencional, porque la propiedad no tiene capital acumulado.

COSTOS Y CONSECUENCIAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA, VENTA AL DESCUBIERTO Y ESCRITURA EN LUGAR DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Michele explica luego los costos y consecuencias que suelen relacionarse con la opción de ejecución hipotecaria. Explica también las formas en que Penélope puede evitar algunos costos y consecuencias, para facilitar la carga económica de la ejecución hipotecaria.

Costos y consecuencias de la ejecución hipotecaria

- Permanece hasta siete años en el informe de crédito y reduce considerablemente el puntaje de crédito
- Por lo general, impide por varios años la opción de comprar otra vivienda. Circunstancias atenuantes como la muerte del coprestatario, enfermedad, lesión grave o traslado del trabajo pueden disminuir el período de espera
- Puede limitar el tiempo que queda para desocupar la propiedad después de la fecha de venta
- Puede exigir el pago de impuestos sobre las pérdidas del prestamista a causa del proceso
- Puede dar lugar a un fallo por deficiencia si la venta no cubre todo el monto de la deuda
- Causará pérdida de capital acumulado o inversión
- Puede obligar a cambiar de escuela a los niños

Opciones para reducir la carga económica de la ejecución hipotecaria

- Recibirá ayuda económica con la cual puede cubrir los costos de reubicación u otros gastos
- Puede obtener **reducción fiscal** en el pago de impuestos sobre las pérdidas del banco en la ejecución hipotecaria. Consulte la página web de IRS.gov y busque “Forgiven Mortgage Debt” para mayor información sobre disponibilidad
- Puede hacerle una solicitud al prestamista para que retire la opción de un fallo por deficiencia

Reducción en los impuestos

Acuda al Servicio de la Renta Pública, o IRS, para obtener información sobre las consecuencias de cada opción de disposición en el pago de los impuestos.

PENÉLOPE. ¿Qué pasa si intento una venta al descubierto o el método de escritura en lugar de ejecución hipotecaria, en vez de la ejecución hipotecaria? ¿Alguna de ellas sería mejor?

MICHELE. Muchos de los costos y consecuencias son los mismos; la principal diferencia es el impacto en su situación de crédito. Cualquiera de esas opciones le haría más fácil obtener su próximo préstamo para vivienda, en comparación con la ejecución hipotecaria, pero en las tres opciones la información negativa permanece siete años en su informe de crédito.

Podemos llamar juntas al banco y preguntar qué aprobaciones exige, los procedimientos, y ver si aceptaría alguna de esas opciones en vez de la ejecución hipotecaria.

Procesos De Embargo Y Ejecución Hipotecaria De Viviendas Prefabricadas

El hecho de que una casa prefabricada esté sujeta al proceso de ejecución hipotecaria estatal o al proceso de embargo depende de varios factores, incluida la forma en que se titula y financia, así como si está o no permanentemente anclada al terreno. Por ejemplo, si un prestatario incumple con un préstamo hipotecario en el que la casa prefabricada está hipotecada como bien inmueble, normalmente se aplica el proceso de ejecución hipotecaria estatal.

El proceso de ejecución hipotecaria estatal también puede aplicarse cuando una casa prefabricada se considera un elemento fijo del bien inmueble y la garantía del préstamo hipotecario, incluso si la casa prefabricada está clasificada como propiedad personal y los fondos del préstamo hipotecario no se utilizaron para comprar la casa. Por ejemplo, si alguien pagó en efectivo por una casa prefabricada y luego la ancló permanentemente a un terreno ya asegurado por una hipoteca, la casa prefabricada puede convertirse en un elemento fijo del bien inmueble hipotecado que podría ejecutarse con el terreno. Por el contrario, una casa prefabricada no se suele considerar un **elemento fijo** y puede retirarse del terreno en caso de ejecución hipotecaria si nunca se quitaron la barra de remolque, las ruedas y el eje.

Por lo general, el proceso de ejecución hipotecaria no se aplica a las casas prefabricadas clasificadas como propiedad personal y financiadas mediante un préstamo de bienes muebles o un préstamo personal. Los prestatarios que no cumplen con un préstamo de bienes muebles o préstamo personal generalmente deben navegar por el proceso de embargo parecido al de un préstamo para vehículos.

A diferencia de los vehículos, las casas prefabricadas no suelen estar sujetas al embargo por autoayuda en la que el agente encargado del embargo puede quitarle la garantía al prestatario sin una orden judicial. Las leyes de **embargo por autoayuda** establecen que el embargo no debe quebrantar el orden público ni causar disturbios públicos, y prohíbe a los agentes retirar cualquier propiedad personal dentro de la casa, lo que dificulta el embargo por autoayuda para las casas prefabricadas. Para embargar una casa prefabricada, los prestamistas a menudo

Elemento Fijo

Propiedad física que se sujeta permanentemente al bien inmueble. Una casa prefabricada generalmente se considera un elemento fijo de un bien inmueble y una garantía para cualquier hipoteca sobre el terreno si está anclada permanentemente, incluso si la casa prefabricada está clasificada como propiedad personal y los fondos del préstamo hipotecario no se utilizaron para comprar la casa.

Embargo Por Autoayuda

Un tipo de embargo en el que el prestamista puede quitarle la garantía al prestatario sin una orden judicial, como ocurre con el embargo de un vehículo. El prestamista no debe quebrantar el orden público ni causar disturbios públicos durante un embargo de este tipo y no se le permite tomar propiedad personal que no sea la garantía.

utilizan un proceso parecido a la ejecución hipotecaria judicial, llamado **auto de reivindicación para recuperar posesión de bienes muebles**, en el que el prestamista presenta una demanda en el tribunal y solicita que el tribunal otorgue una orden de embargo.

La mayoría de los estados requieren que los prestamistas notifiquen a los prestatarios sobre el embargo inminente, así como la oportunidad de liquidar el saldo pendiente para conservar su casa. Generalmente, un prestamista no iniciará el proceso de embargo hasta que el prestatario esté atrasado en tres o más pagos.

Los propietarios de casas prefabricadas también tienen la opción de embargo voluntario, proceso en el cual la entrega de la casa se negocia con el prestamista. Similar a una venta al descubierto de una casa hipotecada, el gravamen sobre la casa se liberaría por menos de lo que el prestatario debe. Luego, el prestamista vendería la casa, lo que puede resultar en un juicio de deficiencia por la diferencia entre el precio de venta y el monto adeudado, además de cualquier cargo por almacenamiento o alquiler del terreno pagado por el prestamista.

En el caso de que se embargue una casa prefabricada en un terreno arrendado, el arrendador o el propietario de la comunidad de casas prefabricadas tiene derecho a desalojar al propietario y la casa. En el Módulo 6.2 se analizan consideraciones adicionales para los propietarios de casas prefabricadas relacionadas con el desalojo de terrenos arrendados.

Auto de Reivindicación Para Recuperar Posesión de Bienes Muebles

Una acción legal para recuperar la posesión de artículos de propiedad personal utilizados como garantía para un préstamo personal o de bienes muebles. El prestamista presenta una demanda en el tribunal y solicita que el tribunal otorgue una orden de embargo.

EVALUACIÓN 1

Abajo se presentan las diferentes opciones para un cliente que considera dejar su vivienda. Relacione cada opción con su definición.

- | | |
|--|--|
| A. Escritura en lugar de ejecución hipotecaria | ___ 1. Proceso legal en el que la propiedad hipotecada se vende para pagar el préstamo de un prestatario que incumple. Las leyes dependen de la legislación de cada estado. |
| B. Ejecución hipotecaria | ___ 2. Procedimiento que permite al prestatario vender una propiedad en una cantidad menor que el saldo pendiente de la hipoteca para evitar la ejecución hipotecaria. Se llama también venta preejecución hipotecaria. |
| C. Venta al descubierto | ___ 3. Proceso que permite a un propietario de vivienda evitar la ejecución hipotecaria, entregando a cambio una escritura al prestamista. Aunque ayuda a evitar la ejecución hipotecaria, el proceso no permite que el propietario permanezca en la vivienda. |

EVALUACIÓN 2

¿Cuál de las posibles consecuencias de una entrega de escritura en lugar de ejecución hipotecaria podría beneficiar al propietario?

- A. Impacto negativo en el crédito durante varios años.
- B. Incapacidad de conseguir una nueva hipoteca convencional (de bajo riesgo) en el corto plazo.
- C. Posible pérdida del capital acumulado en la vivienda.
- D. Ayuda económica para la reubicación.

EVALUACIÓN 3

Revise la situación de cada propietario de una casa prefabricada para determinar qué proceso de disposición se aplica normalmente a la casa prefabricada si el prestatario incumple. Para aquellos cubiertos por el proceso de ejecución hipotecaria estatal, coloque una “F” antes de la descripción. Para aquellos cubiertos por el auto de reivindicación para recuperar posesión de bienes muebles, coloque una “R” antes de la descripción.

- A. La casa prefabricada se compró por separado de la hipoteca del terreno y nunca se quitaron la barra de remolque, las ruedas y el eje.
- B. La casa prefabricada se grava y se titula como bien inmueble como parte de una hipoteca.
- C. La casa prefabricada está instalada en un terreno arrendado en un complejo de casas prefabricadas.
- D. La casa prefabricada es parte de una Comunidad de Residentes Propietarios, o ROC.

TRANSICIÓN PARA DEJAR LA CASA

PASOS DE LA TRANSICIÓN PARA DEJAR LA PROPIEDAD

En el Módulo 5.1, cubrimos la cronología general del proceso de ejecución hipotecaria. Vamos a ampliar esa información al hablar de la transición para dejar la vivienda.

Considere que, en los préstamos convencionales, los procesos de venta al descubierto y las transacciones de escritura en lugar de ejecución hipotecaria varían mucho y no siguen una cronología fija. En la venta al descubierto, el propietario de la vivienda se pone en contacto con el administrador de préstamos y determina si esta opción está disponible; envía una carta sobre dificultades económicas e información financiera, y proporciona un precio de venta solicitado, con base en ventas similares en la zona, que el prestamista debe aprobar. Aunque en ciertas circunstancias se otorgan extensiones, los prestamistas inician la ejecución hipotecaria una vez que un préstamo de la FHA cumple seis meses de atraso, de modo que deben evaluarse las opciones de la FHA de preejecución hipotecaria y escritura en lugar de ejecución hipotecaria, antes de que pueda iniciarse la ejecución hipotecaria.

El prestamista también le dará al propietario cierto plazo para conseguir una oferta de venta al descubierto, por lo común entre cuatro y seis meses. Una preejecución hipotecaria de la FHA otorga un plazo de 120 días para la venta y establece montos mínimos de venta con base en valores de tasación. Si el propietario no recibe ninguna oferta, se le puede pedir el método de “escritura en lugar de ejecución hipotecaria”, que traspasa la escritura o título al prestamista. A veces se pide la escritura en lugar de ejecución hipotecaria sin antes intentar la venta al descubierto. En esta situación el propietario debe probar por qué no puede hacer los pagos y hacer que el prestamista apruebe la petición.

Cuando un cliente decide dejar la vivienda mediante ejecución hipotecaria, venta al descubierto o escritura en lugar de ejecución hipotecaria, el asesor puede ayudarle, explicándole el proceso respectivo. Así la transición será más fluida y el daño económico y al crédito será menor. Aunque las opciones de transición que ofrecía el programa Making Home Affordable, o MHA, caducaron en diciembre de 2016, muchos estados y localidades tienen programas para propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria, e igualmente puede haber disponibles programas particulares. Veamos los pasos de la transición para dejar la propiedad.

Pasos de la transición para dejar la propiedad	¿Quién participa?	
	Cliente	Asesor
Determinar las opciones del administrador de préstamos según el tipo de hipoteca.	X	X
Solicitar la opción deseada y la ayuda aplicable para la transición.	X	X
Establecer un presupuesto para nueva vivienda.	X	X
Conseguir una nueva vivienda antes de la fecha de venta.	X	
Empacar las pertenencias y prepararse para la mudanza.	X	
Mudarse a la nueva vivienda.	X	
Empezar a mejorar el crédito.	X	X
Estudiar un plan a largo plazo para la compra de nueva vivienda, si corresponde.	X	X

PROGRAMAS DE ALTERNATIVAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Aunque el programa de MHA que ofrecía las opciones de venta al descubierto o escritura en lugar de ejecución hipotecaria (llamado Alternativas a la ejecución hipotecaria de Home Affordable, o HAFA) caducó en diciembre de 2016, Michele sabe que es útil entender el concepto del programa porque algunos estados y localidades proporcionan ayuda similar.

El propósito de las HAFA era proporcionar a los propietarios de vivienda que no podían pagar su hipoteca, la ayuda necesaria para hacer su transición hacia una vivienda con pagos a su alcance. Los beneficios de los programas de venta al descubierto pueden incluir la cancelación total de la deuda hipotecaria, o un fallo por deficiencia. Esta opción de venta

al descubierto tendría un efecto menos negativo en el puntaje de crédito, que una venta al descubierto realizada directamente con el administrador de préstamos. Los programas también podrían proporcionar dinero en efectivo a los propietarios, como ayuda para la reubicación.

Michele sabe que los prestatarios con hipotecas que pertenecen a una entidad patrocinada por el gobierno, o **GSE**, podrían tener derecho a solicitar los programas a través de Fannie Mae o Freddie Mac, y encuentra cierta información útil. Veamos los detalles.

Opciones de disposición de las hipotecas GSE

Las opciones disponibles de venta al descubierto y escritura en lugar de ejecución hipotecaria, que tienen algunos elementos en común, pueden convenir al prestatario que:

- No reúne los requisitos para refinanciar o modificar la hipoteca
- Enfrenta dificultades económicas a largo plazo que cumplen con criterios específicos del programa
- Está atrasado en los pagos de su hipoteca o, en algunos casos, en riesgo de atrasarse en un futuro próximo
- Debe más de lo que vale la vivienda, lo que también se llama hipoteca “underwater” o “submarina” cuyo valor actual es menor que la deuda de la hipoteca
- Ya no tiene los medios para pagar la vivienda y está listo para dejarla

Los asesores pueden investigar excepciones específicas a la mayor parte de los criterios en los sitios web de Fannie Mae y Freddie Mac.

Beneficios:

- Elimina o reduce la deuda hipotecaria.
- Evita el impacto negativo de la ejecución hipotecaria.
- Repara el crédito más pronto que con una ejecución hipotecaria.
- Reduce el tiempo para recuperar la elegibilidad como comprador de otra vivienda (hasta en sólo dos años, frente a los siete de la ejecución hipotecaria).
- Ser elegible para recibir hasta \$3,000 en ayuda para la reubicación en algunos casos. (En ciertos estados, en la opción de escritura en lugar de ejecución hipotecaria la ayuda para reubicación puede ser de hasta \$7,000 en las hipotecas Freddie Mac y \$10,000 en las hipotecas Fannie Mae).

Préstamo o hipoteca GSE

Una empresa patrocinada por el gobierno, o GSE, es una entidad de servicios financieros creada por el Congreso estadounidense. Un préstamo o hipoteca GSE se refiere a una hipoteca que es propiedad de Fannie Mae o Freddie Mac.

	Venta al descubierto	Escritura en lugar de ejecución hipotecaria o cancelación de la hipoteca
Criterios para Fannie Mae y Freddie Mac	<p>Objetivo: Permite al propietario vender la vivienda en menos que la deuda pendiente, aunque dependiendo de la situación, puede aplicarse una contribución económica o un fallo por deficiencia.</p> <p>Proceso: Como suele ocurrir, un propietario de vivienda que considera la venta al descubierto ha intentado vender la vivienda sin poder venderla a un precio que cubra el saldo de la hipoteca.</p>	<p>Objetivo: Permite al prestatario que no puede pagar la hipoteca cederle voluntariamente la propiedad de la casa al prestamista.</p> <p>Proceso: Por lo general, un propietario de vivienda que recurre al método de escritura en lugar de ejecución hipotecaria, no quiere o no ha podido vender la vivienda. A menudo, los propietarios de vivienda intentan primero la venta al descubierto.</p>
Criterios para Fannie Mae y Freddie Mac	<p>La venta al descubierto puede llevar hasta 120 días. Es similar a una transacción de venta normal de bienes raíces, aunque la compañía hipotecaria colaborará con el prestatario y el agente de bienes raíces en los pasos que van desde establecer el precio hasta finalizar la venta.</p>	<p>La cancelación de la hipoteca suele durar cerca de 90 días. Los antecedentes del prestatario determinan los pasos siguientes, y los propietarios que reúnan los requisitos tendrán derecho a opciones de salida flexibles.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desocupar inmediatamente la vivienda • Permanecer en la vivienda hasta por 3 meses (sin pagar alquiler) • Alquilar la vivienda a un alquiler mensual basada en el mercado hasta por un año

	Venta al descubierto	Escritura en lugar de ejecución hipotecaria o cancelación de la hipoteca
Elegibilidad específica de Freddie Mac	<ul style="list-style-type: none"> • El prestatario tiene una dificultad reconocida • La venta es una transacción totalmente imparcial (no existe ninguna relación entre el comprador y el vendedor) • Ya antes el prestatario puso a la venta la vivienda con un agente de bienes raíces autorizado, según criterios específicos • El prestatario no entró en un programa o acuerdo donde un tercero toma el título de la propiedad y arregla una venta al descubierto en cambio de una cuota <p>Si el prestatario está al corriente en su hipoteca o se ha atrasado menos de 31 días, debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocupar la vivienda como residencia principal • Tener una relación DTI mensual mayor del 55% 	<ul style="list-style-type: none"> • El administrador de préstamos cumplió con la jerarquía de evaluación • El prestatario tiene una dificultad reconocida • El prestatario puede ceder un título de propiedad limpio y comercializable <p>Si el prestatario está al corriente en su hipoteca o se ha atrasado menos de 31 días, debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocupar la vivienda como residencia principal • Tener una relación DTI mensual mayor del 55%

DETERMINACIÓN DE OPCIONES DEL ADMINISTRADOR DE PRÉSTAMOS

El primer paso es evaluar la situación con el administrador de préstamos, para ver si el cliente puede contar con alguna de las tres opciones: ejecución hipotecaria, venta al descubierto o escritura en lugar de ejecución hipotecaria. Luego, el asesor y el cliente evalúan las opciones disponibles y se deciden por una. El paso siguiente consiste en solicitar formalmente esa opción y cualquier ayuda económica relacionada para la transición.

Entremos a la sesión de asesoría de Michele con Penélope.

MICHELE. Ahora que sabemos que usted tiene una hipoteca convencional propiedad de Freddie Mac, repasemos sus opciones para la transición. El estado ofrece ayuda económica para la transición mediante fondos recibidos del gobierno federal. Es posible que su administrador de préstamos le permita considerar las opciones de venta al descubierto o escritura en lugar de ejecución hipotecaria, que podrían funcionar junto con

la ayuda de transición.

PENÉLOPE. Esperaba que pudiera solicitar una opción de venta al descubierto. Entonces, tal vez no tenga que salir de la casa inmediatamente, ¿verdad?

MICHELE. Bueno, depende. Si nadie presenta una oferta aceptable para la venta al descubierto antes del plazo que marque el prestamista, podría tener más tiempo. Asimismo, el método de escritura en lugar de ejecución hipotecaria podría convertirse en una opción alternativa.

En ese punto, es probable que pueda evitar la ejecución hipotecaria. Sin embargo, si la ejecución hipotecaria llega a ser necesaria, puede obtenerse ayuda a través de iniciativas como “**dinero-por-llaves**”, un programa de último recurso para reducir el costo del desalojo. Su administrador de préstamos le dará dinero en efectivo si entrega la propiedad en buenas condiciones.

MICHELE. Ahora, permítame explicarle el Programa de transición que ofrece nuestro estado. Tenemos la suerte de tener uno; no todos los estados lo tienen. Consideremos las opciones y veamos cuál es la mejor para usted.

Dinero-por-llaves (cash-for-keys)

Una alternativa al desalojo legal después de la ejecución hipotecaria. El ocupante recibe dinero en efectivo del administrador de préstamos a cambio de entregar las llaves y desocupar la propiedad. Se aplican ciertas condiciones, como devolver la propiedad bien limpia y con todos sus electrodomésticos.

PROGRAMAS ESTATALES DE AYUDA CON LA TRANSICIÓN

Los asesores deben saber qué programas de ayuda con la transición están disponibles para sus clientes. La disponibilidad del programa depende de varios factores incluyendo las condiciones económicas y el nivel de necesidad en general. Para saber qué programas están disponibles en su estado, consulte a la agencia estatal que administra las ejecuciones hipotecarias. Por lo general se trata de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda, el Departamento de Asuntos Comunitarios, el Departamento de la Vivienda o la Oficina del Fiscal General de su estado.

SELECCIONAR UN PROGRAMA DE AYUDA CON LA TRANSICIÓN

Ahora que Penélope ha tenido oportunidad de revisar la información sobre los programas de ayuda con la transición, regresemos a su sesión de asesoría.

MICHELE. Puesto que su administrador de préstamos no tiene un programa específico, el programa estatal parece una buena opción. ¿Quiere solicitarlo?

PENELOPE. Sí, da la impresión de que es un proceso directo y parece ser la mejor decisión a largo plazo para mí.

MICHELE. Así es. Durante los próximos días nos ocuparemos de preparar la solicitud

conforme a las pautas. Por lo pronto, me gustaría crear con usted un nuevo presupuesto y ayudarle a calcular cuánto podría pagar de alquiler.

PENELOPE. Muy bien. Me gustaría saber cuánto podría pagar realmente.

MICHELE. Dado su ingreso de \$1,800, no debe pagar más de \$540, o sea **el 30% de su ingreso bruto**, en alquiler. Sé que es poco; podemos solicitar programas de ayuda para el alquiler.

PENELOPE. Esa cantidad no me ayuda mucho a salir del problema. Vi un apartamento en ese nivel de alquiler y no estaba bien. Además, tenía muchos costos iniciales. Nunca podría pagarlo. Pedían \$2,040 de pago inicial: \$1,200 de depósito de garantía, \$540 del alquiler del primer mes y \$300 de cuota de ocupación.

Tal vez deba considerar el ofrecimiento de mi hija de irme a vivir un tiempo con ella y así ahorrar un poco.

MICHELE. Es una excelente opción. Mientras lo considera, veamos cómo podemos reducir sus gastos y tal vez encontrar la forma de que consiga algún ingreso conforme a sus nuevas restricciones de trabajo.

Michele y Penélope se reúnen para elaborar un presupuesto que Penélope considere cómodo y que le permita saldar sus deudas y ahorrar un poco de dinero.

El alquiler: el 30% de su ingreso bruto

En general, los clientes no deben gastar más del 30% de su ingreso bruto en una vivienda en alquiler. En el caso de Penélope, es el 30% de su ingreso mensual bruto de \$1,800.

PROGRAMA DE ASISTENCIA CON LA TRANSICIÓN DE LA FHA

Los clientes con hipotecas de la FHA pueden tener derecho a otras opciones. FHA ofrece a sus prestatarios opciones de venta preejecución hipotecaria (venta al descubierto) y de escritura en lugar de ejecución hipotecaria. Como una asesora capacitada de hablar sobre la ejecución hipotecaria, Michele sabe también de estos programas, y ha aconsejado a otros clientes para ayudarlos con estas transacciones. He aquí una breve descripción de ellos. Se encontrará más información en la [Guía de HUD para Propietarios de Vivienda](#) (en inglés) y la [Mitigación de Pérdidas para los Propietarios de Vivienda](#) (en inglés).

Opciones de disposición de la FHA

Venta preejecución hipotecaria (venta al descubierto)

Objetivo: Permite que un prestatario en incumplimiento venda la vivienda y use las ganancias de la venta para saldar su deuda hipotecaria, aun cuando estas ganancias sean menores que el monto de la deuda.

Beneficios: Hasta \$1,000 en ayuda financiera

Elegibilidad:

- La propiedad debe estar ocupada por el propietario.
- El prestatario debe tener un atraso de 31 días o más al momento del cierre.
- El prestatario debe proporcionar documentación que demuestre reducción de los ingresos o aumento de los gastos de subsistencia y documentación que demuestre la necesidad del prestatario de desocupar la propiedad (si corresponde).
- El prestatario debe cumplir los requisitos en cuanto el precio de venta aceptable y el número de días en el mercado.

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

Objetivo: Permite a un prestatario que no pueda pagar la hipoteca cederle voluntariamente la propiedad al prestamista.

Beneficios: Hasta \$2,000 en ayuda financiera

Elegibilidad:

- La propiedad debe estar ocupada por el propietario.
- El prestatario debe tener 31 días o más de atraso al momento de aplicar la opción de escritura en lugar de ejecución hipotecaria.
- El prestatario debe proporcionar documentación que demuestre reducción de los ingresos o aumento de los gastos de subsistencia y comprobantes de su necesidad de desocupar la propiedad.
- El prestamista elaborará un acuerdo escrito de Escritura en lugar de ejecución hipotecaria, que deberán firmar el prestatario y el prestamista, y que contiene todas las condiciones conforme a las cuales se aceptará la Escritura.

Los asesores que están versados en los programas de ayuda con la transición disponibles a niveles federal, estatal y local pueden ayudar a los clientes a encontrar la opción que mejor se adapte a sus circunstancias.

EVALUACIÓN 4

¿Qué significa que una hipoteca sea “submarina”?

- A. Hipoteca necesaria para cualquier estructura construida a nivel del mar o debajo de éste.
- B. Una vivienda que se inundó y cuyos daños resultantes causaron morosidad en el pago de la hipoteca.
- C. Propiedad hipotecada que vale menos que el saldo que se debe al prestamista.
- D. Un prestatario que se está ahogando entre pagos atrasados y está tratando de ponerse al corriente.

EVALUACIÓN 5

Cuando un prestatario trata de evitar la ejecución hipotecaria, la compañía hipotecaria por lo general considerará la _____ antes de la _____.

- A. Escritura en lugar de ejecución hipotecaria, venta al descubierto.
- B. Venta al descubierto, escritura en lugar de ejecución hipotecaria.

EVALUACIÓN 6

Cuando un propietario quiere vender pronto la vivienda, el prestamista suele ofrecerle las opciones de venta al descubierto o escritura en lugar de ejecución hipotecaria, antes de intentar la venta regular de la vivienda.

- A. Verdadero
- B. Falso

CRONOLOGÍA DE TRANSICIÓN, PROCESO Y PASOS SIGUIENTES

Consideremos ahora los pasos restantes para ayudar a los clientes durante la transición para dejar la vivienda por medio de la ejecución hipotecaria, la venta al descubierto o la escritura en lugar de ejecución hipotecaria.

Pasos de la transición para dejar la propiedad	¿Quién participa?	
	Cliente	Asesor
Determinar las opciones del administrador de préstamos según el tipo de hipoteca.	X	X
Solicitar la opción deseada y la ayuda aplicable para la transición.	X	X
Establecer un presupuesto para nueva vivienda.	X	X
Conseguir una nueva vivienda antes de la fecha de venta.	X	
Empacar las pertenencias y prepararse para la mudanza.	X	
Mudarse a la nueva vivienda.	X	
Empezar a mejorar el crédito.	X	X

Pasos de la transición para dejar la propiedad	¿Quién participa?	
	Cliente	Asesor
Estudiar un plan a largo plazo para la compra de nueva vivienda, si corresponde.	X	X

Michele y Penélope vuelven a reunirse una semana después y hablan de estos pasos. Escuchemos su conversación.

MICHELE. Teniendo en cuenta nuestra meta de la venta al descubierto y habiendo enviado la solicitud de ayuda económica para la transición, hablemos del proceso de mudanza. ¿Ha decidido irse a vivir con su hija o quiere encontrar una vivienda en alquiler?

PENELOPE. Voy a mudarme con mi hija. Así podré ahorrar algo de dinero por un tiempo y saldar mis deudas.

MICHELE. Es una buena decisión y hará más fácil la transición. Puede vivir en la propiedad y empaclar para mudarse hasta que se lleve a cabo la venta al descubierto, lo cual puede llevar un tiempo. Eso le ayudará a ahorrar todavía más.

OBSTÁCULOS Y SOLUCIONES DE LA TRANSICIÓN

Al mudarse con su hija, Penélope no experimentará las incertidumbres que conlleva la transición a una nueva vivienda. Veamos algunas de las incertidumbres y molestias que los clientes pueden enfrentar al buscar una vivienda en alquiler.



Cliente: Andrés

Problema al buscar vivienda de alquiler

Tiempo limitado para conseguir vivienda

Andrés se atrasó en su hipoteca y atravesó el proceso de ejecución hipotecaria. El día que se vendió su vivienda, recibió un aviso de que tenía tres días para desocupar la propiedad.

Solución:

Planee con anticipación para lo imprevisto

Ya que los clientes en ejecución hipotecaria pueden recibir el aviso con poca antelación y tener **poco tiempo para desocupar la propiedad** después de la fecha de venta, es importante tener establecido un plan de emergencia, incluida la designación de un alojamiento a corto plazo.

Vivir con un amigo o pariente

Tiempo limitado para conseguir vivienda

Aunque los clientes en ejecución hipotecaria pueden tener tiempo y opciones limitadas, los clientes que seleccionan la venta al descubierto o la escritura en lugar de ejecución hipotecaria suelen tener más tiempo para encontrar un lugar a donde mudarse.

Los clientes pueden optar por vivir un tiempo con alguien, sin pagar alquiler o pagando un alquiler reducido, lo cual también les daría tiempo de ahorrar dinero.



Cliente: Penélope

Problema al buscar vivienda de alquiler

Ahorros limitados para los gastos iniciales de alquiler

Penélope encontró un apartamento con un alquiler que podía pagar, pero no tenía suficientes ahorros para cubrir los costos iniciales del alquiler y los gastos de mudanza.

Solución:

Empiece a ahorrar pronto para los gastos iniciales de alquiler

Tal vez les convenga a los clientes considerar las pautas del administrador de préstamos respecto a los programas de transición, y empezar a ahorrar tan pronto como les quede claro que dejar la vivienda es la única opción.

Vivir con un amigo o pariente

Penélope decidió ir a vivir con su hija temporalmente para pagar sus deudas y ahorrar. Una vez que pague sus deudas, estará en mejor posición para alquilar una vivienda ella sola.



Cliente: Danita

Problema al buscar vivienda de alquiler

Mal crédito para solicitar vivienda nueva

Danita tenía atrasos en los pagos de su hipoteca, facturas vencidas de gastos médicos y otros pendientes que habían afectado negativamente su puntaje de crédito incluso antes de que concluyera su venta al descubierto. Intentó alquilar un apartamento, pero tuvo dificultades cuando le negaron su solicitud o el arrendador pedía depósitos altos que ella no podía cubrir.

Solución:

Añadir un cofirmante del contrato de arrendamiento o pagar depósitos

A menudo, los clientes que no pueden irse a vivir con un amigo o pariente pueden conseguir una vivienda en alquiler a pesar de su mal crédito. Pueden acordar un monto más alto del depósito de garantía o del alquiler mensual, o añadir un cofirmante al contrato de arrendamiento.

Vivir con un amigo o pariente

Los clientes pueden optar por vivir un tiempo con alguien, sin pagar alquiler o pagando un alquiler reducido, lo cual también les daría tiempo de ahorrar dinero para los costos iniciales del alquiler.

PLAN DE ACCIÓN DEL CLIENTE

Antes de concluir su sesión, Michele y Penélope hablan de los pasos siguientes. Michele registra estos pasos en un Plan de acción del cliente que comenzó a llenar al principio de su sesión. Si Penélope sigue los pasos indicados, podrá saldar sus deudas, aumentar su puntaje de crédito y ahorrar para finalmente poder salir de la casa de su hija.

Veamos la sección del Plan de Acción del Cliente que corresponde a las acciones y tareas del cliente:

Acciones y tareas del cliente, y plazos:

1. Empacar pertenencias y mudarse con la hija (antes del 3 de agosto de 2020)
2. Tomar medidas para mejorar el puntaje de crédito, que incluye:
 - Añadir una fuente de ingresos para pagar rápidamente las facturas de gastos médicos y las tarjetas de crédito (para septiembre)
 - Vigilar el crédito pidiendo informes de crédito gratuitos (dos veces al año)
 - Pagar las deudas a tiempo (siempre)
 - Empezar a usar prudentemente las tarjetas de crédito (a partir del 23 de julio de 2020)
3. Ahorrar el 15% del ingreso cada mes (empezar de inmediato)

PENELOPE. ¿Cree que, con el tiempo, pueda tratar de volver a comprar?

MICHELE. Tal vez, dentro de unos años, si sigue los pasos de su plan de acción.

Las ventas al descubierto tienen un impacto negativo en el historial de crédito y los puntajes de crédito bajos pueden afectar los requisitos de pago inicial. Quizá tarde más en ahorrar lo suficiente para el pago inicial si los prestamistas le piden un monto más alto.

PENELOPE. Es buena idea. Por ahora, sólo quiero que terminen la venta al descubierto y la mudanza, para poder empezar a reconstruir mi crédito.

Michele ha aconsejado a Penélope a través de algunas decisiones muy difíciles. La asesoría sobre la ejecución hipotecaria no es fácil, y surgen nuevas opciones al tiempo que desaparecen otras. Para ayudar lo mejor posible a sus clientes, los asesores necesitan dedicar tiempo en aprender sobre programas, criterios de elegibilidad y tendencias.

EVALUACIÓN 7

¿Cuál es el orden correcto de los pasos en la transición para dejar la vivienda?

- A. El cliente consigue una nueva vivienda antes de la fecha de venta. _____
- B. El asesor y el cliente solicitan formalmente la opción deseada, así como cualquier ayuda económica para la transición, y reciben una respuesta. _____
- C. El cliente empaca sus pertenencias en preparación para la mudanza, especialmente en casos de ejecución hipotecaria, porque tal vez no tenga mucho tiempo para desocupar la vivienda después de la fecha de venta. _____
- D. El asesor y el cliente estudian la posibilidad de comprar una nueva vivienda cuando el cliente esté listo. _____
- E. El asesor y el cliente se comunican con el administrador de préstamos para analizar las opciones disponibles y decidirse por una. _____
- F. El asesor y el cliente trabajan para mejorar el crédito, con el fin de reducir los efectos negativos de la ejecución hipotecaria en el informe de crédito. _____
- G. El asesor analiza la información del cliente y juntos elaboran un presupuesto para saber cuánto podría pagar el cliente por la nueva vivienda. _____
- H. El cliente se muda a la nueva vivienda. _____

EVALUACIÓN 8

Después de la fecha de venta de una vivienda, ¿qué situación podría resultar en un desalojo, por lo común tras un aviso urgente y con el uso de la fuerza pública?

- A. Venta al descubierto
- B. Escritura en lugar de ejecución hipotecaria
- C. Ejecución hipotecaria

EVALUACIÓN 9

¿Qué acción debe evitar un cliente para conseguir una vivienda de alquiler después de una ejecución hipotecaria, una venta al descubierto o una escritura en lugar de ejecución hipotecaria?

- A. Esperar hasta que la venta esté finalizada.
- B. Prepararse para tener un fiador.
- C. Conseguir la vivienda antes de que la venta esté finalizada.
- D. Ahorrar para un depósito de garantía.

RESUMEN

En este módulo, usted aprendió a:

1. Explicar los costos y las consecuencias de una ejecución hipotecaria (judicial y no judicial), la venta al descubierto o la entrega de la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria.
2. Analizar la información de un cliente que está en el proceso de dejar la propiedad, demostrando conocimiento de los programas que ofrecen alternativas a la ejecución hipotecaria.
3. Aplicar el conocimiento de la cronología de la ejecución hipotecaria, sus procesos y los pasos a seguir cuando un cliente no puede permanecer en la vivienda, elaborando medidas de acción apropiadas para ayudarlo a recuperarse a la brevedad del incumplimiento de su hipoteca.

RESPUESTAS DE LAS EVALUACIONES

1. Términos relacionados correctamente:

(B) Ejecución hipotecaria: 1. Proceso legal en el que la propiedad hipotecada se vende para pagar el préstamo de un prestatario que incumple. Las leyes dependen de la legislación de cada estado.

(C) Venta al descubierto: 2. Procedimiento que permite al prestatario vender una propiedad en una cantidad menor que el saldo pendiente de la hipoteca para evitar la ejecución hipotecaria. Se llama también venta preejecución hipotecaria.

(A) Escritura en lugar de ejecución hipotecaria: 3. Proceso que permite a un propietario de vivienda evitar la ejecución hipotecaria, entregando a cambio una escritura al prestamista. Aunque ayuda a evitar la ejecución hipotecaria, el proceso no permite que el propietario permanezca en la vivienda.

2. (D) Ayuda económica para la reubicación

La ayuda para la reubicación se puede ofrecer a los propietarios de vivienda que están considerando la entrega de escritura en lugar de ejecución hipotecaria u otras opciones de disposición.

Respuestas incorrectas: (A) Impacto negativo en el crédito durante varios años; (B) Incapacidad de conseguir una nueva hipoteca convencional (de bajo riesgo) en el corto plazo; y (C) Posible pérdida del capital acumulado en la vivienda --Estas tres opciones son impactos negativos de la entrega de escritura en lugar de ejecución hipotecaria y otras opciones de disposición que no benefician al cliente.

3. Términos relacionados correctamente:

(F) Ejecución hipotecaria estatal	(R) Auto de reivindicación para recuperar posesión de bienes muebles
B. La casa prefabricada se grava y se titula como bien inmueble como parte de una hipoteca – Dado que la casa prefabricada se financia con una hipoteca, se aplica el proceso de ejecución hipotecaria estatal.	A. La casa prefabricada se colocó en un terreno hipotecado, pero la barra de remolque, las ruedas y el eje nunca se quitaron – La hipoteca del terreno estaría cubierta por el proceso de ejecución hipotecaria, pero la casa no se consideraría un elemento fijo del terreno porque no está anclada de forma permanente. La casa prefabricada estaría sujeta al auto de reivindicación si el prestatario incumpliera con el préstamo para la casa prefabricada.
D. La casa prefabricada es parte de una Comunidad de Residentes Propietarios, o ROC – Una casa prefabricada en una ROC generalmente se clasifica como bien inmueble y se puede financiar mediante una hipoteca. Por lo tanto, normalmente se aplicaría el proceso de ejecución hipotecaria estatal.	C. La casa prefabricada está instalada en un terreno arrendado en un complejo de casas prefabricadas -- Las casas prefabricadas en terrenos arrendados no suelen ser elegibles para una hipoteca, por lo que el auto de reivindicación se aplicaría a esta situación en la mayoría de los estados.

4. (C) Propiedad hipotecada que vale menos que el saldo que se debe al prestamista

Respuestas incorrectas: (A) Hipoteca necesaria para cualquier estructura construida a nivel del mar o debajo de éste; (B) Una vivienda que se inundó y cuyos daños resultantes causaron morosidad en el pago de la hipoteca; (D) Un prestatario que se está ahogando entre pagos atrasados y está tratando de ponerse al corriente.

5. (B) venta al descubierto, escritura en lugar de ejecución hipotecaria

La mayoría de los administradores de préstamos buscarán maneras de vender la propiedad en vez de aceptar la responsabilidad de la venta por el método de escritura en lugar de ejecución hipotecaria.

Respuesta incorrecta: (A) escritura en lugar de ejecución hipotecaria, venta al descubierto.

6. (B) Falso

La “venta al descubierto” se llama también “venta corta”, término que alude a lo incompleto de la cantidad pagada y no a la duración del período de venta. La venta regular de la vivienda suele ser la mejor opción para el propietario y el prestamista, aunque las hipotecas “submarinas”, cuyo valor actual es menor que la deuda de la hipoteca, y otras circunstancias pueden requerir la evaluación de opciones alternas, como la venta al descubierto o el método de escritura en lugar de ejecución hipotecaria.

Respuesta incorrecta: (A) Verdadero.

7. Orden correcto:

(E) El asesor y el cliente se comunican con el administrador de préstamos para analizar las opciones disponibles y decidirse por una.

(B) El asesor y el cliente solicitan formalmente la opción deseada, así como cualquier ayuda económica para la transición, y reciben una respuesta.

(G) El asesor analiza la información del cliente y juntos elaboran un presupuesto para saber cuánto podría pagar el cliente por la nueva vivienda.

(A) El cliente consigue una nueva vivienda antes de la fecha de venta.

(C) El cliente empaca sus pertenencias en preparación para la mudanza, especialmente en casos de ejecución hipotecaria, porque tal vez no tenga mucho tiempo para desocupar después de la fecha de venta.

(H) El cliente se muda a la nueva vivienda.

(F) El asesor y el cliente trabajan para mejorar el crédito, con el fin de reducir los efectos negativos de la ejecución hipotecaria en el informe de crédito.

(D) El asesor y el cliente estudian la posibilidad de comprar una nueva vivienda cuando el cliente esté listo

8. (C) Ejecución hipotecaria

Después de una ejecución hipotecaria, suelen darse al propietario unos días para desocupar la propiedad, pero debe estar preparado para irse tras un aviso con solo unos días de anticipación.

Respuestas incorrectas: (A) Venta al descubierto y (B) Escritura en lugar de ejecución hipotecaria—En estas transacciones, se da al propietario una fecha en la cual debe estar desocupada la propiedad.

9. (A) Esperar hasta que la venta esté finalizada

Dado que se afectará su puntaje de crédito, el cliente debe tratar de conseguir vivienda antes de que se lleve a cabo la venta.

Respuestas incorrectas: (B) Prepararse para tener un cofirmante—Puesto que su puntaje de crédito se verá afectado, el cliente debe prepararse para tener un cofirmante, por si así lo requiere el arrendador. (C) Conseguir vivienda antes de que se lleve a cabo la venta—Como su puntaje de crédito se verá afectado, el cliente debe conseguir vivienda antes de que se lleve a cabo la venta. (D) Ahorrar para un depósito de garantía—Los depósitos de garantía son parte normal de cualquier alquiler, y es posible que el cliente tenga que pagar más, a causa de su mal crédito.

RECURSOS

CENTRO NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS DE LA FHA

www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/nsc (en inglés)

GUÍA DE HUD PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA

https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/owning (en inglés)

IRS

www.irs.gov

MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS PARA LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA

https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/nsc/lossmit (en inglés)

PLAN DE ACCIÓN DEL CLIENTE: PENÉLOPE

Plan de acción del cliente		
Nº de expediente: 000HUD899	Asesor: Michele	Nombre del cliente: Penelope
Fecha: 3 de julio de 2020	Propósito de la visita: Asesoría sobre la ejecución hipotecaria	
Objetivo(s) de vivienda:		
1. Evitar la ejecución hipotecaria y hacer la transición para dejar la propiedad en un plazo de tres meses		
2. Llevar al mínimo el impacto en el historial de crédito y en su situación económica en general; constante		
3. Conseguir la nueva vivienda antes de salirse de la casa		

Obstáculo(s):		
1. Reducción del ingreso; Penélope no puede trabajar a causa de enfermedad		
Situación económica en general:		Resumen de ingresos:
Puntaje de crédito	---	<input type="radio"/> Empleo de tiempo completo
Ahorros actuales	\$0	<input type="radio"/> Empleo de tiempo parcial
Ingreso mensual bruto (GMI)	\$1,800	<input type="radio"/> Trabajo independiente
Ingreso mensual neto	\$1,800	<input type="radio"/> Manutención de niños
Gastos mensuales actuales	\$2,800	<input type="radio"/> Empleo del cónyuge o pareja
Obligaciones de deuda mensuales	\$360	<input type="radio"/> Pensión
Ingreso discrecional sobrante	n/a	<input type="radio"/> Jubilación o seguro social
Hipoteca/Alquiler actual	\$1,440	<input checked="" type="radio"/> Otros
Relación de vivienda	80%	
Relación deuda-ingreso	100%	
Rel. de vivnd. y trnsprte. (arrendatarios)	N/A	
Preferencias de vivienda:	<i>Necesidades</i>	
	<i>Gustos</i>	
<i>Tipos y características</i>	N/A	N/A
<i>Ubicación</i>	N/A	N/A
Acciones y tareas de los asesores, y plazos:		
1. Seguimiento con Penélope para revisar su avance (para septiembre)		
Acciones y tareas del cliente, y plazos:		
1. Empacar pertenencias y mudarse con la hija (antes del 3 de agosto)		
2. Tomar medidas para mejorar el puntaje de crédito, que incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> • Añadir una fuente de ingresos para pagar más rápidamente las facturas de gastos médicos y las tarjetas de crédito (para septiembre) • Vigilar el crédito pidiendo informes de crédito gratuitos (dos veces al año) • Pagar las deudas a tiempo (siempre) • Empezar a usar prudentemente las tarjetas de crédito (a partir del 23 de julio) 		
3. Ahorrar el 15% del ingreso cada mes (empezar de inmediato)		
Remisiones:		
1. Conserva Tu Casa California, conservatucasacalifornia.org		
2.		
Cita siguiente: 12 de septiembre de 2020		
Firma del cliente: <i>Penélope</i>		Fecha: 3 de Julio de 2020
Firma del asesor: <i>Rebecca</i>		Fecha: 3 de Julio de 2020