

COMO EVITAR EL EMBARGO DE BIENES HIPOTECADOS POR FALTA DE PAGO

Los embargos de bienes hipotecados por falta de pago están incrementando, pero existen opciones para explorar antes de que sea demasiado tarde.

Conforme un mayor número de hipotecas híbridas con tasa de interés ajustable (ARMS por sus siglas en inglés) sube y los precios de las viviendas comienzan a bajar, muchos americanos se están sintiendo atrapados en pagos mensuales muy altos. Este año, por primera vez se reajustarán hipotecas híbridas con tasa de interés ajustable por un valor mayor de \$300 billones. Según la Asociación de Agentes Hipotecarios, dicho monto subirá a un aproximado de \$1 trillón en el 2007. Los pagos mensuales también subirán a un monto mucho más alto de lo que los propietarios puedan pagar. James Gaines, economista dedicado a investigaciones en el Centro de Bienes Raíces, ha indicado que a pesar que las notificaciones por mora están incrementando por miles en California, las ventas hipotecarias de bienes embargados por falta de pago permanecen en los cientos. Debido a que el mercado de viviendas permanece aun activo en California, ¡los propietarios pueden vender sus propiedades antes de que sean embargadas por falta de pago!

CONSERVAR LA PROPIEDAD versus VENDER LA PROPIEDAD

Si el pago mensual de su vivienda (incluyendo impuestos a la propiedad y seguro) no exceden de 40% de su ingreso bruto por mes, podría ser posible que usted conserve la propiedad. Si los pagos son más altos del 40% de su ingreso bruto por mes, considere vender o transferir la propiedad para evitar impactos negativos en su crédito. Los objetivos en orden de importancia deberán ser:

1. Conservar la propiedad si es posible.
2. No regale la plusvalía de su propiedad si es que puede conservarla o liquidarla, y ponerse el dinero en su bolsillo.
3. Disminuya los daños a su crédito. Lo va a necesitar más tarde.

ACUERDOS CON LA COMPAÑÍA DE CRÉDITO

Antes de investigar nuevas opciones, ¿ha tratado de llegar a un acuerdo con su actual compañía de crédito? Las compañías de crédito desean que el préstamo esté al día – ellos no desean completar un embargo por falta de pago. ¿Puede usted pagar los pagos morosos de su hipoteca durante un período de meses? ¿Puede volver a escribir el pagaré e incluir el monto moroso? ¿Puede usted darle a la compañía de crédito una escritura en vez del embargo hipotecario y preservar su crédito? Estas son las preguntas que se debe de hacer a sí mismo y posiblemente a la compañía de crédito, si es que aún no lo hace. Ellos querrán saber porque el préstamo está moroso y porque usted piensa que podrá hacer los pagos en el futuro. Los mejores candidatos para esto son los contratiempos financieros pasajeros que ya han sido resueltos. Existe la posibilidad que su compañía de crédito no este dispuesta a detener la acción hipotecaria, especialmente si tienen alguna razón para creer que van a tener que volver a empezar el proceso en 6 meses.

REFINANCIACIÓN Y NUEVOS PRÉSTAMOS SECUNDARIOS

Las directrices básicas de préstamos requieren que todos los préstamos de vivienda lleguen a un total que no sobrepase el 75% del valor actual de la propiedad en el mercado. Si usted tiene más plusvalía que esa, no tendrá ninguna dificultad en obtener una nueva refinanciación o un 2do. Título constitutivo de hipoteca para poner su préstamo al día. Es de esperar una tasa de interés más alta y cargos por el préstamo.

PRÉSTAMOS QUE LO PUEDEN PONER AL DÍA

Si usted ha sufrido un contratiempo financiero pasajero que ya ha sido resuelto y va a poder conservar la propiedad, primero considere pedir un préstamo a su familia y amigos para ponerse al día. Es más barato que préstamos de dinero contante y sonante, pero ASEGÚRESE que les pueda pagar. Usted no quiere ponerlos en la situación que tengan que embargar para cobrarse. Préstamos de dinero contante y sonante típicamente son de inversionistas privados quienes prestan dinero en base a la plusvalía de la propiedad. Ni el crédito ni el ingreso son asuntos de importancia, por lo regular la aprobación del préstamo toma días con disponibilidad de fondos poco tiempo después. Los montos del préstamo por lo general son suficientes como para poner el préstamo al día, pagar por lo costos de la financiación y guardar algo de dinero en su bolsillo. Los préstamos son amortizados a 30 años para mantener los pagos más bajos y el saldo se tendrá que pagar en 2 a 5 años.

BANCARROTA

Este es un gran paso que tendrá un impacto duradero en los informes de crédito. Busque asesoramiento legal adecuado. Si le acaban de presentar la notificación de mora por el pago de su vivienda, usted tiene suficiente tiempo para investigar opciones de nuevos préstamos o de vender la propiedad. Si la venta hipotecaria se va a llevar a cabo muy pronto, la bancarrota es una manera muy común de retrasar la venta. Cuando usted presenta una solicitud de bancarrota, sus asuntos financieros caen bajo la jurisdicción de los tribunales lo cual podría limitar sus opciones.

BUSQUE ASESORAMIENTO LEGAL