

# Short Sale vs. Foreclosure

| Problema   | Foreclosure  | Short Sale  |
|--|--|---|
| Futuro Fannie Mae Loan (Residencia primaria) 1     | Un propietario de vivienda que pierde una vivienda por una ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae por un período de hasta <b>7 años</b> , con algunas excepciones basadas en circunstancias atenuantes. Ver: <a href="http://efanniemae.com">efanniemae.com</a>                    | Un propietario de vivienda que negocie y cierre exitosamente una venta corta será elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae dentro de <b>2 años</b> (consulte la página 2 para conocer los índices de LTV).  |
| Préstamo Fannie Mae Futuro (No Primaria) 2         | Un inversionista que pierde una vivienda por una ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae por un período de hasta <b>7 años</b> , con algunas excepciones basadas en circunstancias atenuantes. Ver: <a href="http://efanniemae.com">efanniemae.com</a>                              | Un inversionista que negocie y cierre con éxito una venta corta será elegible para una hipoteca de inversión respaldada por Fannie Mae dentro de <b>2 años</b> (consulte la página dos para conocer los índices de LTV).  |
| Préstamo futuro con cualquier compañía hipotecaria | En cualquier solicitud futura de 1003, un posible prestatario tendrá que responder SÍ a la pregunta C en la Sección VIII de la norma 1003 que pregunta: "¿Se le han adjudicado propiedades o se le han otorgado títulos o escrituras en lugar de las mismas en los últimos <b>7 años</b> ?" Esto afectará las tasas futuras. | No hay una declaración o pregunta similar con respecto a una venta corta.<br>FHA - Si es actual al cierre de la venta corta, un propietario puede solicitar un préstamo FHA inmediatamente. Si el propietario llega tarde antes del cierre de la venta corta, será elegible para un préstamo FHA después de <b>3 años</b> . |
| Puntaje de credito                                 | La puntuación se puede bajar de 250 a más de 300 puntos. Típicamente afectará el puntaje por más de <b>3 años</b> .  | Solo se mostrarán los pagos atrasados de la hipoteca, y después de la venta, la hipoteca normalmente se informa como "pagada según lo acordado", "pagada según lo negociado" o "liquidada". hecho.<br>El efecto de una venta corta puede ser tan breve como de <b>12 a 18 meses</b> .                                       |

|                             |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| Historial Crediticio        | La ejecución hipotecaria permanecerá como un registro público en el historial crediticio de una persona durante <b>7 años o más</b> .  | Una venta corta no se reporta en el historial de crédito de una persona. No hay un elemento de informe específico para la "venta corta". En la mayoría de los casos, un préstamo generalmente se informa como "pagado en su totalidad, liquidado" o "pagado como se negoció". |
| Autorizaciones de seguridad | La ejecución hipotecaria es el problema más difícil en contra de una autorización de seguridad fuera de una condena por un delito menor o un delito grave. Si un cliente tiene una ejecución hipotecaria y es un oficial de policía o seguridad, en el ejército, en la CIA, o en cualquier otra posición que requiera una autorización de seguridad en casi todos los casos, la autorización se revocará y la posición se cancelará. | or sí solo, una venta corta no desafía la mayoría de las autorizaciones de seguridad.   |
| Empleo actual               | Los empleadores tienen el derecho y controlan activamente el crédito de todos los empleados que se encuentran en posiciones sensibles. Una ejecución hipotecaria en muchos casos es motivo para una reasignación o terminación inmediata.  | Una venta corta no se informa en un informe de crédito y, por lo tanto, no es un desafío para el empleo.  |
| futuro                      | Muchos empleadores exigen verificaciones de crédito en todos los solicitantes de empleo. Una ejecución hipotecaria es uno de los elementos de crédito más perjudiciales que puede tener un solicitante y, en la mayoría de los casos, impugnará el empleo.   | Una venta corta no se informa en un informe de crédito y, por lo tanto, no es un desafío para el empleo.  |
| Juicio por deficiencia      | En el 100% de las ejecuciones hipotecarias (excepto en aquellos estados donde no hay deficiencia), el banco tiene el derecho de perseguir un juicio por deficiencia.   | En algunas ventas en corto exitosas, es posible convencer al prestamista de que renuncie al derecho de perseguir un fallo por deficiencia contra el propietario.  |

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| Juicio por Deficiencia (monto) | En una ejecución hipotecaria, la casa tendrá que pasar por un proceso REO si no se vende en una subasta. En la mayoría de los casos esto resultará en un precio de venta más bajo y más tiempo de venta en un mercado en declive. Esto dará lugar a un mayor juicio de deficiencia posible. | En una venta corta bien administrada, la casa se vende a un precio que debería estar cerca del valor de mercado y en casi todos los casos será mejor que una venta de REO que resulte en una menor deficiencia. |
|--------------------------------|---|---|

- 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

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>

# Short Sale vs. Foreclosure

| Loan  | Foreclosure   | Short Sale Exitoso  |
|---|---|---|
| <b>FUTUROS PRESTAMOS - PARA RESIDENCIAS PRINCIPALES</b> |   |   |
| Fannie Mae  | Un propietario de vivienda que pierde una vivienda por ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae por un período de <b>5 años</b> . | Un propietario que negocie y cierre con éxito un short sale, será elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae después de solo <b>2 años</b> .            |
| FHA Prestamo - En Demora                                | Un propietario de vivienda que pierde una vivienda por ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae por un período de <b>5 años</b> . | <b>3 años</b> a partir de la fecha en que el reclamo de seguro de la FHA se pagó al prestamista, no la fecha del cierre de la Short Sale.                         |
| FHA Prestamo - Vigente                                  | Un propietario de vivienda que pierde una vivienda por ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae por un período de <b>5 años</b> . | <b>Sin Espera</b> (para los préstamos respaldados por Freddie y Fannie): el prestatario debe estar al día con todas sus obligaciones, incluida la deuda a plazos. |
| VA Prestamo - En demora                                 | Un propietario de vivienda que pierde una vivienda por ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae por un período de <b>5 años</b> . | <b>3 años</b>   |
| VA Prestamo - Vigente                                   | Un propietario de vivienda que pierde una vivienda por ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae por un período de <b>5 años</b> . | <b>3 años</b>   |
| Prestamo Convencional - En demora                       | Un propietario de vivienda que pierde una vivienda por ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca respaldada por Fannie Mae por un período de <b>5 años</b> . | <b>2 años</b>   |

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| Prestamo Convencional - Al día | En cualquier solicitud futura de 1003, un posible prestatario tendrá que responder SÍ a la pregunta C en la sección VIII de la norma 1003 que pregunta: "¿Se le han adjudicado propiedades o se le han otorgado títulos o escrituras en lugar de eso en los últimos 7 años?" Esto afectará las tasas futuras. | <b>Sin Espera</b> (para los préstamos respaldados por Freddie y Fannie): el prestatario debe estar al día con todas sus obligaciones, incluida la deuda a plazos. |
|--------------------------------|---|---|

## FUTUROS PRESTAMOS - PARA RESIDENCIAS “NO PRINCIPALES”

|  |   |   |
|--|---|---|
| Préstamo de Fannie Mae                 | Un inversionista que permite que una propiedad vaya a una ejecución hipotecaria no es elegible para una hipoteca de inversión respaldada por Fannie Mae por un período de <b>7 años</b>   | Un inversionista que negocie y cierre exitosamente una venta corta será elegible para una hipoteca de inversión respaldada por Fannie Mae por un período de <b>2 años</b> |
| Prestamos Convencionales (en demoras)* | En cualquier solicitud futura de 1003, un posible prestatario tendrá que responder SÍ a la pregunta C en la sección VIII de la norma 1003 que pregunta: "¿Se le han adjudicado propiedades o se le han otorgado títulos o escrituras en lugar de eso en los últimos 7 años?" Esto afectará las tasas futuras. | <b>7 años</b>   |
| Prestamos Convencionales (vigentes)*   | En cualquier solicitud futura de 1003, un posible prestatario tendrá que responder SÍ a la pregunta C en la sección VIII de la norma 1003 que pregunta: "¿Se le han adjudicado propiedades o se le han otorgado títulos o escrituras en lugar de eso en los últimos 7 años?" Esto afectará las tasas futuras. | <b>5 años</b>   |

<sup>1</sup> Fannie Mae Announcement 08-16: Michael A. Quinn, Senior Vice President, Single-Family Risk Officer <sup>2</sup> Fannie Mae Announcement 08-16: Michael A. Quinn, Senior Vice President, Single-Family Risk Officer <sup>3</sup> Mortgagee Letter 09-52, 4155.1 Chapter 4.C.2. Short Sales

<sup>4,5,6</sup> Short sales are currently not explicitly reported on a credit report

*Nota: Todas estas disposiciones pueden cambiar sin previo aviso y CasasFI.com no se hace responsable por errores u omisiones en los artículos anteriores*