Venta corta estándar de Freddie Mac

Un proceso de venta corta más rápido y simple que ayuda a los propietarios de vivienda en dificultades a evitar una ejecución hipotecaria

¿Está luchando para conservar su vivienda pero no califica para una modificación del préstamo? ¿Está pensando en vender su propiedad para evitar una ejecución hipotecaria? Si su hipoteca es propiedad de Freddie Mac, puede ser elegible para una venta corta estándar de Freddie Mac.

Una venta corta es la venta de la propiedad por menos del saldo remanente en su préstamo hipotecario. Con una venta corta, liberaremos el gravamen de la hipoteca sobre su propiedad tan pronto recibamos la ganancia proveniente de la venta de la propiedad, incluso si este es menor que el saldo del préstamo que adeuda. Entre los beneficios que usted recibe se encuentran evitar la ejecución hipotecaria y cancelar su deuda hipotecaria.

La venta corta estándar de Freddie Mac simplifica y optimiza las transacciones de las venta corta al:

- permitir que nuestros administradores (de préstamo) examinen su préstamo y tomen decisiones sobre éste de forma independiente, para acelerar el proceso (los administradores [de préstamo] forman parte de la organización a la que usted envía los pagos hipotecarios);
- permitir que más propietarios con dificultades califiquen, por haber ampliado la lista de dificultades financieras permitidas y de otros requisitos determinados;
- ofrecer una transición más ágil para abandonar la vivienda y proporcionar un costo mínimo para los miembros de las Fuerzas Armadas que reciben órdenes de Reubicación Permanente (PCS, por sus siglas en inglés);
- brindar una bonificación para mudanza de $3,000 a algunos prestatarios que califiquen; y
- saldar y liberar la primera hipoteca y resolver otros problemas con deudas hipotecarias.

¿Es usted elegible?

Usted puede ser elegible para la venta corta estándar de Freddie Mac si:

- Su hipoteca es propiedad de Freddie Mac (visite nuestra herramienta de búsqueda de préstamos en https://ww3.freddiemac.com/corporate/index_es.html para averiguarlo);
- Usted está al día o moroso con los pagos hipotecarios y:
  - puede presentar documentación de dificultades financieras elegibles (incluso las órdenes de PCS) que hayan hecho que sus gastos de vida aumentaran o que sus ingresos disminuyeran; y
  - no calificó para una modificación del préstamo de Freddie Mac o calificó para una modificación del préstamo pero no pudo aceptarla porque debía mudarse de su vivienda; y
  - no ha ingresado a ningún programa ni acuerdo en los que un tercero tome el título de su propiedad y organice una venta corta por comisión.
- Usted está al día o menos de 31 días moroso en el pago hipotecario, y usted:
  - ocupa la propiedad como su residencia principal; y
  - tiene una relación entre deuda e ingreso mensual superior al 55% (los miembros de las Fuerzas Armadas que poseen órdenes de PCS están exentos de este requisito).
- Usted está atrasado más de 31 días en el pago hipotecario (no debe ocupar la propiedad).

En algunos casos, si usted tiene capacidad financiera, es posible que se le pida que efectúe un pago único o que firme un nuevo pagaré por una parte del saldo no pagado, luego de que la venta corta haya finalizado.

Freddie Mac

Flexibilidad adicional para miembros de las Fuerzas Armadas

Los miembros de las Fuerzas Armadas que reciben órdenes de Cambio Permanente de Estación califican para obtener flexibilidad adicional en la venta corta estándar de Freddie Mac, la cual incluye:

- permitir que las órdenes de PCS se consideren una dificultad financiera elegible;
- eliminar el requisito de relación entre deuda e ingreso mensual superior al 55% si: está al día o menos de 31 días moroso en el pago de su hipoteca, la propiedad es su residencia principal y usted la compró antes del 30 de junio del 2012; y
- renunciar al requisito de contribución con dinero en efectivo o pagaré para cerrar la venta corta si la propiedad es su residencia principal y usted la compró antes del 30 de junio del 2012.

Bonificación para mudanza de $3,000

Es posible que pueda calificar para un pago de hasta $3,000 a fin de cubrir sus gastos de mudanza cuando se complete la venta corta. No todos los propietarios de vivienda califican, así que debe solicitar más detalles a su administrador (de préstamos) de Freddie Mac.

Para obtener más información

- Averigüe si Freddie Mac es propietario de su hipoteca con nuestra Herramienta de búsqueda de préstamos en https://ww3.freddiemac.com/corporate/index_es.html.
- Comuníquese con su administrador (de préstamos). El número de teléfono y la dirección postal deben estar indicados en su resumen mensual o libreta de cupones.
- Consulte la definición de “miembros de las Fuerzas Armadas” aquí: http://www.freddiemac.com/mortgage_help/popup/servicemembers.html?type=popup&height=400
- Visite el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) en http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm para encontrar una lista de las agencias gratuitas de asesoramiento sin fines de lucro aprobadas por el HUD en su área a las que puede dirigirse o llamar por teléfono a fin de obtener información y asistencia para evitar la ejecución hipotecaria.
- Comuníquese con un Centro de Ayuda para Prestatarios de Freddie Mac o con un participante de la Red mencionado en http://www.freddiemac.com/mortgage_help/who_to_contact_for_help.html#helpcenters donde los asesores de la vivienda sin fines de lucro aprobados por el HUD, le proporcionarán asesoramiento financiero confidencial y gratuito a fin de que usted obtenga información y asistencia para evitar la ejecución hipotecaria.
- Visite el “Centro de recursos hipotecarios Freddie Mac” en http://www.freddiemac.com/homeownership/mortgage_help/ para encontrar consejos, herramientas y recursos educativos útiles, incluso información sobre qué puede esperar cuando trabaja con su administrador de préstamos. Esta página también incluye un vínculo a “Talleres de prevención de ejecución hipotecaria” patrocinados por organizaciones comunitarias de su estado, así como otros recursos útiles.

Notas al pie:

- *Freddie Mac no ofrece la venta corta estándar de Freddie Mac directamente. Su administrador de Freddie Mac trabajará con usted para determinar su elegibilidad.*
- *La venta corta estándar de Freddie Mac no rige para usted si ya está trabajando con su administrador de Freddie Mac en torno a una venta corta existente o cualquier otra alternativa de ejecución hipotecaria de Freddie Mac. Si recibe una solicitud de su administrador o ya está trabajando en torno a una solución, debe continuar con el proceso actual.*
- *La cancelación de la deuda mediante una venta corta podría implicar consecuencias impositivas. Consulte con su asesor impositivo para hablar sobre las posibles consecuencias impositivas.*

Nota: Este volante está destinado a ofrecerle información general sobre la venta corta estándar de Freddie Mac y no es un resumen completo. Se aplican varios términos, condiciones y limitaciones específicas. Comuníquese con su administrador de Freddie Mac para obtener información más detallada sobre el programa y los requisitos de elegibilidad.