

Sunday, July 27, 2008

Más

News, Quotes, Companies, Videos

BUSCAR

Principal Financial Group

FAMILY FINANCES

EE.UU. Edition

El periódico de hoy Video Columnas Blogs Temas Oficial de la Comunidad

GET 2 WEEKS FREE SUBSCRIBE NOW!

▶ THE PRINT JOURNAL

▶ THE ONLINE JOURNAL

Entrar Registro GRATIS

- Inicio
- Mundo
- EE.UU.
- Negocio
- Mercados
- Tech
- Finanzas Personales
- Life & Style
- Opinión
- Carreras
- Real Estate
- Small Business
- Familia Finanzas
- Invertir
- Plan de Jubilación
- Impuestos
- Crunchonomics
- Columnas y blogs
- How-To Guide
- SmartMoney.com

PRINCIPALES NOTICIAS DE FINANZAS PERSONALES

10 de 10 **Existe una trampa en el urking Langua ...**



1 de 10 **Las ganancias de Apple Bueno para los titulares, Bad ...**



2 de 10 **Take Off anteojeras cuando viene a los honorarios**



FINANZAS DE LA FAMILIA | 27 DE JULIO 2008

Dos alternativas a la ejecución hipotecaria

Artículo Comentarios

MÁS EN LA FAMILIA DE FINANZAS »

Correo Impresora Friendly Compartir: Facebook Guardar este

Texto

Por VERDE EMILY

La legislación de la vivienda que está cerca de convertirse en ley puede ayudar a tantos como 500,000 en efectivo-atados propietarios evitar la ejecución hipotecaria, ayudándoles en la refinanciación en el gobierno más asequibles respaldados por hipotecas.

Consejería Recursos para propietarios en apuros

Neighborhood Assistance Corp. of America
naca.com
1-888-302-6222

ACORN
acorn.org
1-866-672-2676

Homeownership Preservation Foundation
995hope.org
1-888-995-4673

HomeFree-EE.UU.
homefreeusa.org
1-866-696-2329

Pero dado que muchos prestatarios luchando no puede calificar, las personas enfrentan la ejecución hipotecaria también deben familiarizarse con las otras dos opciones: "ventas en corto" y "escritura en lugar de la ejecución hipotecaria" transacciones.

Ni la opción para que no pierda su casa o evitar daños graves a su puntuación de crédito. Aún así, puede ser menos dolorosa en algunos aspectos de la ejecución hipotecaria, el proceso jurídico en el que el banco toma posesión de propiedad

propietario de una casa a causa de incumplimiento de los términos de la hipoteca.

En una venta corta, el prestatario vende la casa a un valor justo de mercado que es menos de la cantidad adeudada en la hipoteca, y el prestamista está de acuerdo en lo general a perdonar el resto de la deuda.

En la otra opción, las manos sobre la propiedad del prestatario al prestamista con el consentimiento del acreedor "en lugar de" en espera de ejecución hipotecaria. La obligación recae en el prestamista de vender la casa, como en una venta corta, el prestamista está de acuerdo en general, a perdonar la cantidad por la que el saldo de la hipoteca supera el valor actual de la casa.

Deuda dejar atrás

Una ventaja clave de las dos estrategias es que la mayoría de las personas a pie de su casa liberados de sus deudas hipotecarias, una ayuda psicológica y jurídica, dice Vicki Vidal, vicepresidente asociado de la Asociación de Banqueros Hipotecarios.

En contraste, en los procedimientos de ejecución hipotecaria, los prestamistas, teóricamente, puede continuar el diferencial que se les adeudaban, en función de la ley estatal. La gran mayoría de los prestamistas no seguir esta deuda, pero que se ha producido, en particular en los casos en que el prestatario la propiedad de actos de vandalismo a la salida.

Un segundo beneficio de las ventas a corto y hechos en lugar de exclusión es que los

WINE ENTHUSIAST

WSJ ARTICLES | WINE CELLARS | WINEEXPRESS.C

Wine Enthusiast Looks to Win Over a Wider Audie
As anyone who has bought a \$50 bottle of Shiraz at Costco or a \$200 wine refrigerator at Target can attest



People Who Viewed This Also Viewed...

- On WSJ.com In My Network
- Gender Split on Retirement Worries
- Refueling at \$8 a Gallon
- Cashing In on Real Estate
- Understanding the 'Wash Sale' Rule
- Housing Lenders Feel Heat

prestarios en general, se enfrentará a un período de espera más corto antes de que puedan obtener otra hipoteca.

Muchos prestamistas principalmente préstamos que pueden vender a grandes jugadores hipotecarios Fannie Mae y Freddie Mac. A partir 1 de agosto, Fannie Mae en general, no van a comprar los préstamos concedidos a prestatarios que participan en una venta corta en los últimos dos años. Eso es más corto que el de cuatro años el tiempo de espera si usted tiene una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria de su registro, y los cinco años de tiempo de espera si tiene constancia de una ejecución hipotecaria. (El tiempo de espera actual es de cuatro años para una ejecución hipotecaria o un hecho en lugar de una ejecución hipotecaria, no hay una política existentes para los prestatarios con una venta corta.)

Freddie Mac, en general, no garantizará los préstamos concedidos a prestatarios que han tenido una ejecución hipotecaria en los últimos cuatro años, dice el portavoz de Freddie Mac Brad alemán. (Si la exclusión se debe a circunstancias fuera del control del prestatario, tales como una emergencia médica, a continuación, Freddie Mac, garantiza el préstamo en un plazo de dos años). La empresa considera que las ventas en corto y los hechos en lugar de exclusión negativo significativo, pero no un "no automáticas", dice Alemán.

Un golpe en las calificaciones de solvencia

¿Qué ventas en corto y los hechos en lugar de exclusión no se debe hacer es minimizar el impacto sobre la calificación de crédito de un prestatario. Los tres procedimientos tienen aproximadamente el mismo efecto negativo en la calificación de crédito de un individuo, dice Craig Watts, portavoz de Fair Isaac Corp., que creó la cuenta de FICO ampliamente utilizado.

El Sr. Watts dice que hasta la fecha el análisis poco se ha hecho una distinción, por ejemplo, el riesgo de crédito de las personas que completaron una venta corta en comparación con los que participan en una ejecución hipotecaria. Por esa razón, "el modelo termina su tratamiento [una venta corta, un hecho en lugar de una ejecución hipotecaria, y una ejecución hipotecaria] todos lo mismo".

Si los propietarios están interesados en la búsqueda de una venta corta, deben iniciar conversaciones con su prestamista o administrador de préstamos antes de tratar de vender su casa.

Por tanto las ventas a corto y hechos en lugar de exclusión, los prestatarios tendrán que presentar una "carta de condiciones de vida difíciles" para el prestamista o administrador de detalles por qué no puede hacer sus pagos de hipoteca.

Los prestamistas se han mostrado dispuestos a negociar el aumento de ventas a corto y hechos en lugar de exclusión, debido a las pérdidas en que incurre con frecuencia en las ejecuciones hipotecarias.

Ventas en corto se prefieren los prestamistas, ya que ahorran la molestia de vender la casa. Pero un hecho en lugar de la exclusión también tiene sus ventajas frente a los prestamistas de exclusión: "Los primeros llegan a casa, mejor será la condición de la propiedad se encuentra," dice la Sra. Vidal de la Asociación de Banqueros Hipotecarios.

Sin embargo, tanto para las ventas en corto y los hechos en lugar de exclusión, el proceso de negociación con los prestamistas se puede convertir rápidamente complicado. Si un prestatario sacó la segunda y tercera hipotecas, él o ella puede tener que negociar con diversas empresas.

Ya sea que intentar una venta corta o de una escritura en lugar de exclusión, los prestatarios deben tener un "enfoque proactivo", dice John Snyder, especialista en el dueño de casa con la America NeighborWorks sin fines de lucro.

Se recomienda que los prestatarios que prever los problemas para hacer sus pagos de hipoteca en contacto con una organización sin fines de lucro para ayudarles a negociar con la institución de préstamos.

Escriba a Emily Green emily.green@wsj.com

MÁS EN FAMILIA FINANZAS

Correo Printer Friendly Reimpresiones Orden

Article Tools Sponsored by Constant Contact

Compartir: [f](#) [S](#) [G+](#) [T](#) [B](#) [F](#) [D](#) [L](#) [+](#)

Video

Los inversores no siente la tasa
2:40

Habilidades de aprovechamiento de uno jubilado de Lucha contra la Diabetes
2:37

Concentrador de noticias: Aírs Calpers Su Dirty Laundry
2:32



Más información en la Familia de Finanzas

- [Spare Me the Garantía Extendida](#)
- [Shopping for Auto Insurance puede pagar](#)
- [La manera correcta de Guardar](#)
- [Ahorrar para la universidad en el Kid's es un oso](#)
- [Cómo Pagar la Universidad: la deuda o de ahorro?](#)

Los más populares

Leer Por correo electrónico Video Comentado

1. **Opinión: Rush Limbaugh: la carta racial, Football and Me**
2. **Nada tan raro como un puma en Missouri**
3. **Opinión:**