

**AUTORIZACION Y LIBERACION DEL DEUDOR**

**DIRECCION DE LA PROPIEDAD:** \_\_\_\_\_

Yo / Nosotros damos autorizacion:

**Lyndel Dion, Tina Smith, Connie Lemoine and Nicole Shambre**  
**Title Management Agency of Arizona**  
 21300 N John Wayne Parkway #120-5  
 shortsales@tmaaz.com  
 OFICINA: 520-233-2000 — FAX 602-926-0356

**Y (favor de contactar al Agente abajo para BPO)**

\_\_\_\_\_ (Agente de Bienes Raices) con \_\_\_\_\_

Telefono: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

**Para requerir, obtener y verificar cualquier informacion de el prestamo de hipoteca incluyendo pero no limitado a prestamos completos de casa, montos pasados, montos reimcorporados, como tambien historial financiero que incluya todo/qualquier cargo. La informacion obtenida sera utilizada para facilitar la resolucio de mi juicio hipotecario o retraso (foreclosure /delinquency(s)).**

\_\_\_\_\_  
**Firma**  
 Nombre: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
 Telefono de casa: \_\_\_\_\_ Celular: \_\_\_\_\_  
 Numero de Fax: \_\_\_\_\_ Correo electronico: \_\_\_\_\_

SS# \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Firma**  
 Nombre: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
 Numero de casa: \_\_\_\_\_ Celular: \_\_\_\_\_  
 Numero de Fax: \_\_\_\_\_ Correo electronico: \_\_\_\_\_

SS# \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

**Prestamo Existente — 1<sup>st</sup>:**  
 Numero de Prestamo: \_\_\_\_\_  
 Prestamista: \_\_\_\_\_  
 Numero(s) de telefono: \_\_\_\_\_

**Prestamo Existente — 2<sup>nd</sup>:**  
 Numero de Prestamo: \_\_\_\_\_  
 Prestamista: \_\_\_\_\_  
 Numero(s) de telefono: \_\_\_\_\_

**HOA Compania Manejadora:** \_\_\_\_\_ Telefono: \_\_\_\_\_  
**2<sup>nd</sup> HOA Mgmt Co:** \_\_\_\_\_ Telefono: \_\_\_\_\_

**Otros Prestamos/Juicios:** \_\_\_\_\_



## Title Management Agency of Arizona LLC

### Velocity Short Sales™

#### *Descripcion de Servicios*

El agente de bienes y raíces pondrá juntos los documentos en la lista de los documentos requeridos del vendedor (vea el anexo) y proveya todos los documentos a Title Management Agency departamento de Servicios de Short Sale

Velocity Short Sales someterá la orden, verificará que el paquete esté completo y dejará saber al escrow de la nueva orden.

Velocity Short Sales preparará el expediente y notificará al Agente que el proceso ha comenzado.

Velocity Short Sales enviará la autorización de el adeudador a el prestamista (s) para registrar, esta autorización facilitará la comunicación entre Velocity Short Sales y el Prestamista

Velocity Short Sales contactará al prestamista para asegurarse que la autorización de el adeudador se a procesado

Velocity Short Sales podrá revisar el título con respecto a derechos de retención e irregularidades los cuales se manejarán apropiadamente. Requisitos de Título no relacionados con HUD, son procesados por Oficiales de Escrow y NO por Velocity Short Sales.

Si una oferta es recibida, Velocity Short Sales preparará una estimación de HUD1 y presentará el paquete completo al prestamista(s)

Velocity Short Sales mantiene contacto semanalmente para así asegurar que el proceso de Short Sale siga su curso y proveer al prestamista cualquier información que se vaya necesitando.

Velocity Short Sales actualiza las notas cada vez que el expediente es tocado y provee las notas al Agente(s). Si el Listing Agente no desea que se manden estas notas al Agente de el comprador, entonces el Listing Realtor será responsable de mantener al corriente al Agente de el comprador. Velocity Short Sales no provee notas de actualización con información personal a los Agentes de compradores

Si el prestamista hace una contra oferta con términos que ningún partido está de acuerdo (Prestamista requiere un precio más alto, menos comisión, fondos de el vendedor al momento de cerrar, contratos de repago, etc) y negociaciones son requeridas, Velocity Short Sales proveya al Realtor la información de contacto de el Prestamista / negociador; a este punto el Realtor será requerido a negociar hasta el punto donde todos los miembros estén en común acuerdo de continuar. Velocity Short Sales NO HACE NEGOCIACIONES. Después de que las negociaciones se han completado, Velocity Short Sales contacta al prestamista hasta que se reciba la aprobación.

Prestamista (s) Mandan aprobaciones a Velocity Short Sales

Velocity Short Sales revisa el expediente para asegurar que los términos coincidan con la oferta HUD sometida y que tenga la información requerida para satisfacer los requisitos de Título

Velocity Short Sales proveya esta documentación al Oficial de Escrow el cual prepara una HUD final tal y como se requiere en la carta de aprobación de Short Sale.

La parte de el proceso de Velocity short Sale está completa, a menos que la oferta de aprobación sea retractada o se requiera una extensión de la fecha de aprobación.

## DIVULGACIÓN

### Y CONSENTIMIENTO PARA EL PROGRAMA DE PROCESAMIENTO DE UNA VENTA CORTA

DIRECCION DE LA PROPIEDAD: \_\_\_\_\_

VENDEDORES: \_\_\_\_\_

1. La ventaja de una Venta Corta Velocity es evitar una ejecución hipotecaria y una venta corta de su propiedad. Trataremos trabajar con las compañías hipotecarias involucradas con nosotros en el proceso de la venta corta para que cedan su Escritura de Fideicomiso al igual que perdón de la deficiencia, ciertos gastos como los honorarios del abogado, costos de la corte y otros costos que tal vez se puedan evitar.
2. Es importante reconocer que aunque Venta Corta Velocity llegue a obtener de su compañía(s) hipotecaria aprobación para una venta corta, lo que quiere decir que permitirán la venta de la casa por menos de lo que usted debe en su hipoteca, es posible que todavía exista un saldo por pagar bajo los términos de la nota original de la compañía(s) hipotecaria. Venta Corta Velocity no puede garantizar que la compañía(s) hipotecarias involucradas no demandaran pago de los saldos restantes en su nota. Nuestro objetivo es obtener el cede de su Escritura de Fideicomiso para permitir que venda su propiedad y evitar una ejecución hipotecaria
3. Antes de finalizar la aprobación de cualquier venta corta con cualquier compañía hipotecaria todos los términos y condiciones de la venta corta serán presentados a los vendedores para que ellos apruben los términos.
4. Venta Corta Velocity o sus representantes no hacen ninguna representación o garantía con respecto a la deuda subyacente garantizada ni por la propiedad, ni por el efecto que el cede de la Escritura de Fideicomiso pueda tener en la deuda subyacente. Se le recomienda al vendedor que busque asesoría legal para determinar estos efectos, si los hubiere
5. He leído este documento y entiendo que mi prestamista tal vez no esté de acuerdo con una venta corta y mantengo a Venta Corta Velocity y sus representantes inofensivos y no responsables por cualquier pérdida directa o indirecta incurrida si mi propiedad aun terminara en una ejecución hipotecaria.
6. También tengo entendido que una vez que los procedimientos de una ejecución hipotecaria comiencen todavía tengo el derecho como hipotecado, de curar las deficiencias a cualquier tiempo antes de la venta de ejecución hipotecaria por medio de comunicarme con la compañía hipotecaria o el abogado de la compañía hipotecaria y pagar la deficiencias requeridas y los costos. Después de la fecha en que la venta de ejecución hipotecaria haya ocurrido mis derechos serán gobernados por las leyes de ejecución hipotecaria de ese estado lo cual es mi responsabilidad indagar con el abogado de la ejecución hipotecaria sobre estos derechos y se tengo o no tengo un derecho redentor.
7. Reconozco y entiendo completamente que si el proceso de ejecución hipotecaria comenzara o si la propiedad procediera a una vente de ejecución hipotecaria, es mi responsabilidad de buscar asesoría legal para un entendimiento completo de mis derechos y responsabilidades.

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Fecha

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Fecha

## Velocity Short Sales™

### Documentacion necesaria para el proceso de Short Sale

NOTA: Debido a los requisitos de el prestamista, no podemos empezar a procesar su expediente hasta que TODA la documentacion de el Listing Agente y Vendedor se hallan recibido.

**\*Por favor tenga en cuenta que el Prestamista (s) pueden tener sus propias formas de Autorizacion de adeudor y/o Analysis/Estados Financieros que se deben usar. El departatmeto de Short Sale (Velocity Short Sale) le provera estas formas segun sean necesarias.**

#### Listing Agent:

- MLS Enlistado imprimida
- Contrato de Enlistado
- Contrato de Compra — una vez que la oferta se ha recibido
- Copia de el POA ejecutado (si es aplicable)

#### Vendedor:

- Autorizacion firmada por el deudor
- Forma de Short Sale Disclosure firmada
- Carta de Desgracia/Sufrimiento explicando las razones por las cuales el adeudor no ha hecho sus pagos y razones por las cuales el adeudor necesita que se le libere de la hipoteca.
- Estados financieros o Presupuestos actualizados
- Copias de Estados de cuenta o recibos de pagos de las compãias hipotecarias y la informacion de contrato de HOA (Asociacion de dueños de casa)
- Copias de las cartas recibidas de prestamistas con respecto a su retraso hipotecario.
- Copia de los Estados Bancarios de los dos ultimos meses  
Copias de sus reportes de impuestos de los dos ultimos anos incluyendo W-2
- Copias de los dos ultimos talones de cheques de pago de los trabajos que tiene o una carta explicando las razones por las cuales no tiene estos talones. (desempleado).
- TEN EN CUENTA: Si este prestamo es un FHA Loan, la forma FHA 90045 "Consentimiento a participar...." Sera requerido. Por favor contacte a tu representante de Velocity Short Sales para proveerle esta forma.

\* Estas formas no tienen caso si este es un préstamo no governamental de Bank of America

# REVELAR EL PRESUPUESTO MENSUAL PARA PRESTAMISTA HIPOTECARIO

Deudor #1: \_\_\_\_\_

Deudor #2: \_\_\_\_\_

Direccion de la propiedad: \_\_\_\_\_

Numero de personas mayores de 18 anos que trabajan: \_\_\_\_\_

Numero de personas en casa, mayores de 18 anos que NO trabajan: \_\_\_\_\_

Numero de personas en casa MENORES de 18 anos: \_\_\_\_\_

TOTAL Numero de personas en casa: \_\_\_\_\_

## INGRESOS

Ingreso NETO Mensual – Deudor #1 /Job #1	\$
Ingreso NETO Mensual – Deudor #1/Job #2	\$
Ingreso NETO Mensual – Deudor #2/Job #1	\$
Ingreso NETO Mensual – Deudor #2/Job #2	\$
<b>TOTAL MONTHLY NET INCOME</b>	<b>\$</b>

## DEUDAS

Provisiones/mandado	\$
Guarderia Infantil	\$
Electricidad	\$
Telefono de casa	\$
Telefono Celular	\$
Pago de Carro #1	\$
Pago de Carro #2	\$
Aseguranza de carros Total	\$
Gasolina y Mantenimiento de Autos	\$
Pagos de prestamos de estudiante	\$
Tarjeta de Credito #1 balance: \$ _____	
Targeta de Credoto #1 Pago Minimo al mes	\$
Tarjeta de Credito #2 balance: \$ _____	
Targeta de Credito #2 Pago Minimo al mes	\$
Tarjeta de Credito #3 balance: \$ _____	
Targeta de Credito #3 Pago Minimo al mes	\$
Tarjeta de Credito #4 balance: \$ _____	
Targeta de Credito #4 Minimum Payment	\$
Tarjeta de Credito #5 balance: \$ _____	
Targeta de Credito #5 Pago Minimo al mes	\$
Tarjeta de Credito #6 balance: \$ _____	
Targeta de Credito #6 Pago Minimo al mes	\$
HOA Pagos	\$
Agua/Basura	\$
Aseguranza de Salud	\$
Aseguranza de Vida	\$
Cable/TV, Internet	\$
<b>Miscellaneous Expenses:</b>	
Pagos de Pension/sostenimiento para hijos menores	\$
IRS/State Pagos de Impuestos	\$
Otros: _____	\$
<b>TOTAL DE GASTOS MENSUALES:</b>	<b>\$</b>

<b>MONTO LIBRE-RESIDUO PARA PAGO HIPOTECARIO:</b>	<b>\$</b>
---	-----------

Signed

Date

Signed

Date



Departamento de Bienes Raíces de Arizona

## Información sobre Ventas por Menos del Valor de la Hipoteca (Short Sales)

*Una fuente informativa para los clientes, presentada por*

**La Asociación de REALTORS® de Arizona**

Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) es una transacción en la cual el precio de venta es insuficiente para pagar el/los préstamo(s) que gravan la propiedad, además de los costos de venta y el propietario no puede pagar la diferencia. Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) acarrea numerosas dificultades al igual que riesgos legales y financieros. Este informe está diseñado para abordar algunos de los problemas y riesgos, sin embargo no pretende tener un enfoque global.

### Antes de proceder con una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale)

#### **Entienda las opciones de la entidad crediticia cuando el préstamo está en mora**

Existen muchas clases de préstamos asegurados en bienes raíces. Pueden ser préstamos para la compra, préstamos de refinanciación, préstamos sobre el valor agregado o cualquier otro tipo de préstamo. La clase de préstamo y la clase de propiedad determinará qué recurso puede tener la entidad crediticia si el propietario no cumple con los pagos. Los recursos disponibles, la posible solidez financiera presente o futura del propietario, el costo que representa para la entidad crediticia el adquirir el préstamo y cualquier pérdida compartida o acuerdo similar en caso de que el préstamo se hubiera adquirido por compra o consolidación, son algunos de los muchos factores que puede considerar la entidad crediticia al decidir cómo proceder cuando un préstamo está en mora.

Para una vista panorámica de estos asuntos, visite [www.aaronline.com/AZR/Dec/09LoanDefaults.aspx](http://www.aaronline.com/AZR/Dec/09LoanDefaults.aspx)

#### **Tenga cuidado con estafas predatorias de “Rescate” y fraudes**

Los propietarios que están preocupados por una ejecución hipotecaria pueden ser susceptibles a estafas predatorias de “rescate” que pueden costarles dinero sin recibir beneficios, perder la propiedad por completo o pueden ser víctimas de una estafa o fraude. Para obtener mayor información visite

[www.efanniemae.com/utility/legal/antifraud.jsp](http://www.efanniemae.com/utility/legal/antifraud.jsp) o [www.efanniemae.com/utility/legal/pdf/fraudnews/mortgagefraudnews0709.pdf](http://www.efanniemae.com/utility/legal/pdf/fraudnews/mortgagefraudnews0709.pdf)

#### **Algunas de las “Señales de Alerta” de estafas o fraudes incluyen:**

- Garantía de interrumpir una ejecución hipotecaria
- Altas tarifas por adelantado
- Instrucciones de no contactar a la entidad crediticia
- Transferencia del título o contrato de arrendamiento de la propiedad
- El supuesto comprador es una empresa de responsabilidad limitada [por sus siglas en inglés LLC]
- Exige que el propietario que firme un poder
- El supuesto comprador contrata a una tercera persona, por cuenta únicamente del propietario, para negociar la venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) para beneficio del vendedor.

#### **Reporte sospechas de estafas**

- Financial Fraud Enforcement Task Force [www.stopfraud.gov](http://www.stopfraud.gov) (Un sitio en la red que enseña cómo protegerse del fraude y cómo reportar un incidente de fraude. También explica los tipos de fraude que existen.)
- HUD, en colaboración con la red para la prevención de fraude en los préstamos (Loan Modification Scam Prevention Network) tiene un sitio en la red donde explica las posibles estafas en modificaciones de préstamos, ayuda con juicios hipotecarios y demás: [www.PreventLoanScams.org](http://www.PreventLoanScams.org)
- Departamento de Instituciones Financieras en: [fraudline@azdfi.gov](mailto:fraudline@azdfi.gov)
- la Oficina del Fiscal General en [www.azag.gov/consumer/foreclosure/index.html#Complaint](http://www.azag.gov/consumer/foreclosure/index.html#Complaint)
- NeighborWorks© en [www.loanscamalert.org/default.aspx](http://www.loanscamalert.org/default.aspx)

## Contacte un asesor de viviendas gratis, aprobado por la oficina de HUD o contacte directamente a su entidad crediticia.

- Contacte a una agencia aprobada por HUD de asesoría sobre vivienda en: [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=AZ](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=AZ) o llame al (800) 569-4287 o TDD (800) 877-8339 para obtener consejos sobre sus opciones. Para obtener recursos adicionales de HUD: [http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/avoiding\\_foreclosure](http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/avoiding_foreclosure)
- Contacte a Neighborhood Assistance Corporation of America en: [www.naca.com/refinance/refinanceTenStep.jsp](http://www.naca.com/refinance/refinanceTenStep.jsp)
- Contacte directamente a la entidad crediticia. Para averiguar con quién puede hablar en la entidad crediticia, revise los estados de cuenta o libro de cupones de pago. Diríjase al departamento de retención de viviendas, departamento de mitigación de pérdidas (u otro departamento que se encargue de negociar préstamos en mora); explique la situación y averigüe si la empresa está dispuesta a hablar sobre qué opciones pueda tener.

## Utilice los servicios gratis disponibles para los residentes de Arizona

- Contacte la línea telefónica de asistencia en casos de ejecución hipotecaria de Arizona (Arizona Foreclosure Helpline) al 1-877-448-1211 (por cobrar) o visite: [www.housingaz.com/ShowPage.aspx?ID=248](http://www.housingaz.com/ShowPage.aspx?ID=248)
- Revise el libreto que publica el grupo asignado a la prevención de ejecuciones hipotecarias de Arizona (Arizona Foreclosure Prevention Task Force Workbook) en [www.dbtaz.org/flyers/2009.9.1.State.Task.Force.Wrkbk.pdf](http://www.dbtaz.org/flyers/2009.9.1.State.Task.Force.Wrkbk.pdf). Este libreto le ayudará a evaluar sus opciones y pondrá a su alcance las herramientas para actuar. Existen recursos adicionales en: [www.azforeclosureprevention.org](http://www.azforeclosureprevention.org).

## Obtenga asesoría legal

Un abogado puede indicarle cuáles son sus opciones y su responsabilidad legal.

- Para averiguar si es elegible para recibir asesoría legal gratis o a bajo costo, contacte una organización de ayuda legal en su condado o alguna de las organizaciones que aparecen en: [www.azbar.org/LawyersHelpingYou/freelegal.cfm](http://www.azbar.org/LawyersHelpingYou/freelegal.cfm) o [www.azlawhelp.org/housing.cfm](http://www.azlawhelp.org/housing.cfm)
- Contacte el servicio de asesoría legal (Lawyer Referral Service) en su condado; donde puede consultar con un abogado por media hora a una tarifa reducida.  
Condado de Maricopa: [www.maricopabar.org/displaycommon.cfm?an=16](http://www.maricopabar.org/displaycommon.cfm?an=16) (602) 506-3296.

Condado de Pima: [www.pimacountybar.org/web/lawyer-referral-service-lrs](http://www.pimacountybar.org/web/lawyer-referral-service-lrs) (520) 623-4625.

- Puede encontrar abogados especialistas certificados por el colegio de abogados estatal en: [www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm](http://www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm).

## Obtenga Asesoría Tributaria

- Para obtener información tributaria relacionada con la Ley de Condonación y Alivio de Deudas Hipotecarias y Cancelación de Deudas (Mortgage Forgiveness Debt Relief Act and Debt Cancellation) visite: [www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html](http://www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html)
- Puede encontrar abogados certificados por el Colegio de Abogados del estado, especializados en leyes tributarias en: [www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm](http://www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm).

## Esté enterado de las consecuencias de causar daños

El dueño puede ser responsable por causar daños a la propiedad o por quitar artefactos tales como lavamanos, inodoros, gabinetes, aparatos de aire acondicionado y calentadores de agua. Es decir, que la entidad crediticia puede demandarle por daños si ha abusado físicamente, dañado o destruido alguna parte de la propiedad.

## Otras opciones

### Considere todas las opciones

Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) puede no ser su mejor camino. Piense en otras opciones antes de tomar una decisión.

### Resolución del préstamo

- Restablecimiento: Pagar la deuda en una fecha específica para que la entidad crediticia no ejecute la hipoteca.
- Indulgencia: Un acuerdo de reducir o suspender las cuotas por un corto período de tiempo.
- Plan de Amortización: Un acuerdo para reanudar los pagos mensuales añadiendo una cantidad para reducir los dineros atrasados hasta ponerse al día.
- Adelanto/Parcial: Si el préstamo está asegurado, el propietario puede ser elegible para que el garante de la hipoteca le haga un préstamo sin intereses con el fin de actualizar el préstamo.

## Modificación del Préstamo

La entidad crediticia puede cambiar los términos del préstamo para rebajar las cuotas. Por ejemplo, puede sumar los pagos faltantes al saldo del préstamo, puede modificar la tasa de interés o extender el término del préstamo. Los recursos de modificación de préstamos incluyen:

- Programa de Viviendas Accesibles (Making Home Affordable): [www.makinghomeaffordable.gov](http://www.makinghomeaffordable.gov)
- Programa Nacional de Asesoría para Mitigación y Ejecución Hipotecaria (National Foreclosure Mitigation Counseling Program): <http://findaforeclosurecounselor.org/network/home.asp>
- Fundación para la Preservación de la Vivienda Propia (Home Ownership Preservation Foundation): [www.995hope.org](http://www.995hope.org) 1-888-995-HOPE™ Hotline.

## Refinanciación

Si la entidad crediticia no accede a modificar el préstamo, es posible que el propietario pueda refinanciar el préstamo con otra entidad crediticia. El programa HOPE refinancia hipotecas para aquellos propietarios que pueden pagar un préstamo nuevo asegurado por la Administración Federal de Viviendas [por sus siglas e inglés HUD]. Infórmese en: [www.hud.gov/hopeforhomeowners/index.cfm](http://www.hud.gov/hopeforhomeowners/index.cfm).

## Escritura en vez de Ejecución Hipotecaria

La entidad crediticia puede permitirle al propietario que le “devuelva” la propiedad. Esta opción puede no estar disponible si existen otros gravámenes contra la propiedad. Revise los requisitos de HUD en [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/nsc/rep/dilfact.pdf](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/nsc/rep/dilfact.pdf).

## Venta de Resolución

La entidad crediticia puede conceder un período de tiempo específico para vender la propiedad y cancelar el préstamo. Además, la entidad crediticia puede permitirle al comprador asumir el préstamo para comprar la propiedad aún si el préstamo fuera no asumible.

## Bancarrota

Si está considerando declarar bancarrota como opción, consulte con un abogado que se especialice en casos de bancarrota: [www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm](http://www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm). Obtenga información de la Corte de Bancarrota de Arizona llamando al 866-553-0893 o visite: [www.azb.uscourts.gov/default.aspx?PID=78#866](http://www.azb.uscourts.gov/default.aspx?PID=78#866)

## Ejecución Hipotecaria

Otra opción es permitir que la entidad crediticia ejecute la hipoteca. La línea de ayuda para casos de ejecuciones hipotecarias de Arizona (Arizona Foreclosure Help Line) puede explicarle el proceso, llame al: 1-877-448-1211. Por último, solamente usted y su abogado pueden decidir si un juicio hipotecario es la mejor opción para usted. Puede localizar abogados especializados en bienes raíces, certificados por el colegio de abogados en: [www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm](http://www.azbar.org/LegalResources/findspecialist.cfm). Consulte con su abogado sobre la posibilidad de una demanda por déficit después del juicio hipotecario. Suponiendo que se hayan satisfecho todos los requisitos estatuarios, los estatutos antidéficit de Arizona pueden limitar los recursos de la entidad crediticia para ejecutar la hipoteca, aún si el saldo a favor de la entidad crediticia excede el valor de la propiedad. Debe asesorarse de un profesional en asuntos tributarios acerca de las consecuencias de una ejecución hipotecaria y revisar la información de la Dirección Recaudadora de Impuestos [por sus siglas en inglés IRS] en: [www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html](http://www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html).

## *Consideraciones de una Venta por Menos del Valor de la Hipoteca (Short Sale)*

Si usted decide seguir adelante con una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale), considere lo siguiente:

### Contacte a un profesional de bienes raíces capacitado

Entreviste varios profesionales de bienes raíces y hágalas preguntas sobre qué experiencia tienen en ventas por menos del valor de la hipoteca; cuántas han conducido y qué educación y capacitación han recibido en esta materia.

- Revise la trayectoria profesional y educación posterior del profesional de bienes raíces en la página web de ADRE: <http://services.AZRE.gov/publicdatabase>
- Averigüe si el profesional de bienes raíces ha obtenido un certificado en ventas por menos del valor de la hipoteca; por ejemplo el Certificado de Ventas por Menos del valor de la Hipoteca y Ejecuciones Hipotecarias (Short Sales and Foreclosure Resource Certification [por sus siglas en inglés SFR]. Visite: [www.realtorsfr.org/](http://www.realtorsfr.org/)
- Encuentre un REALTOR® en: [www.aaronline.com/ConsumerAssistance/FindARealtor](http://www.aaronline.com/ConsumerAssistance/FindARealtor)

### **Investigue la documentación y elegibilidad**

El criterio para la documentación y elegibilidad para las ventas por menos del valor de la hipoteca varía según las pautas de la entidad crediticia y del inversionista. Por lo general, usted debe probar que no tiene la capacidad de pagar el préstamo y la entidad crediticia está convencida de que sería más conveniente llegar a un acuerdo de venta por menos del saldo del préstamo que una ejecución hipotecaria.

### **Determine el saldo que debe en la propiedad**

Toda la deuda y los costos deben factorizarse antes de determinar la viabilidad de la venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale). Tenga en cuenta el préstamo en mora, préstamo sobre el valor agregado y otros préstamos registrados en la propiedad, tarifas atrasadas de la asociación de propietarios, impuestos sobre la propiedad sin pagar, además de los costos de la venta; por ejemplo costos de cierre, tarifas de plica y comisiones del corredor. Si tiene más de un préstamo en la propiedad, tenga en cuenta que una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) por lo regular requiere que todos los prestamistas la aprueben.

### **Determine el valor justo de la propiedad en el mercado**

Usted debe probarle a la entidad crediticia que la propiedad vale menos que el saldo a pagar en el préstamo. Consulte con un profesional de bienes raíces o un evaluador para calcular el valor de la propiedad.

### **Consulte con un abogado**

No puede recalcarse lo suficiente la importancia de obtener la asesoría de un abogado competente al decidir si una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) es la mejor opción para usted. Vea los recursos legales listados en la página 2 o visite: [www.azbar.org](http://www.azbar.org).

### **Entienda que es posible que una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) no liquide la deuda**

Aún si la entidad crediticia está de acuerdo a una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale), la misma, la VA o la FHA puede rehusarse a perdonar la deuda en su totalidad y puede exigir que usted pague la diferencia como deuda personal. La deuda personal pudiera resultar posteriormente en una demanda para colectar la misma. Por ejemplo, una entidad crediticia puede aceptar el precio de compra de la venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) para “descargar el gravamen” en la propiedad, pero no aceptar el precio de compra como “liquidación total y final de la deuda” de la propiedad. Por consiguiente, esté seguro de los términos de cualquier venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) antes de tomar una decisión, consulte con un abogado para ver si la entidad crediticia tiene derecho de entablar una demanda por el déficit y obtenga por escrito un documento de cancelación de la deuda.

### **Obtenga consejo tributario**

Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) que cancela la deuda es una exención de la misma y puede considerarse como ingreso para propósitos tributarios. En el Decreto de Exención de Deudas Hipotecarias de 2007 estableció una exoneración limitada para permitir no gravar a los propietarios por deudas perdonadas. Sin embargo, únicamente las deudas exoneradas para comprar, construir o mejorar una residencia principal o refinanciar una deuda que se adquirió para esos fines reúne los requisitos para tal exención tributaria. Para más información sobre las consecuencias de la exención de deudas obtenga asesoría tributaria profesional y visite: [www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html](http://www.irs.gov/individuals/article/0,,id=179414,00.html)

### **Esté consciente del impacto en su puntaje crediticio**

El impacto de una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) en su puntaje crediticio depende de varios factores, incluyendo pagos retrasados u omitidos. Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) puede aparecer en su informe crediticio como “rescate antes de ejecución hipotecaria”, “pagado en su totalidad por menos del saldo completo” o algún término similar.

## **Entienda que puede haber un período de espera antes de que pueda comprar otra propiedad**

Una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) impactará su elegibilidad para un préstamo en la compra de otra propiedad y puede haber un período de espera antes de poder comprar otra propiedad.

## **Programa de Alternativas al Juicio Hipotecario [por sus siglas en inglés HAFA]**

Este programa fue diseñado para dar a los propietarios otras alternativas al juicio hipotecario, las cuales incluyen incentivos para finalizar una venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale). Para mayor información sobre las opciones disponibles, visite el sitio web del programa HAFA

[www.makinghomeaffordable.gov/hafa.html](http://www.makinghomeaffordable.gov/hafa.html)

Averigüe para cuál opción reúne los requisitos visitando

[www.makinghomeaffordable.gov/eligibility.html](http://www.makinghomeaffordable.gov/eligibility.html)

Para averiguar si su entidad financiera participa en el programa de HAFA visite

[www.makinghomeaffordable.com/contact\\_servicer.html](http://www.makinghomeaffordable.com/contact_servicer.html)

El folleto de la Asociación Nacional de REALTORS® relacionado con HAFA:

[www.realtor.org/wps/wcm/connect/3400520042baa210a512b5d4db880d7c/H+AFA+Consumer+Brochure+6.3.10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3400520042baa210a512b5d4db880d7c](http://www.realtor.org/wps/wcm/connect/3400520042baa210a512b5d4db880d7c/H+AFA+Consumer+Brochure+6.3.10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3400520042baa210a512b5d4db880d7c)

Pautas y formularios:

[www.hmpadmin.com/portal/programs/foreclosure\\_alternatives.htm](http://www.hmpadmin.com/portal/programs/foreclosure_alternatives.htm)

### **Fannie Mae's HAFA program**

[www.efanniemae.com/sf/servicing/hafa/index.jsp](http://www.efanniemae.com/sf/servicing/hafa/index.jsp) (Alternativas al Juicio Hipotecario a Bajo Costo.)

## **Revise los formularios de Venta por menos del valor de la hipoteca (Short Sale) de la Asociación de REALTORS® de Arizona [por sus siglas en inglés AAR]**

AAR ha desarrollado un Apéndice al contrato de compra-venta en casos de ventas por menos del valor de la hipoteca (Short Sale Addendum to the Listing Agreement) [www.aaronline.com/documents/SSAListing.pdf](http://www.aaronline.com/documents/SSAListing.pdf), y un Apéndice de ventas por menos del valor de la hipoteca para el Contrato de compra-venta de propiedades residenciales en reventa (Short Sale Addendum to the Residential Resale Real Estate Purchase Contract)

[www.aaronline.com/documents/SSARPC.pdf](http://www.aaronline.com/documents/SSARPC.pdf), para ayudarle en una transacción. Revise estos formularios y cualquier otro que deba firmar para entender claramente sus derechos y obligaciones.

## **Para más información visite:**

- El sitio en la red del Departamento de Bienes Raíces de Arizona en: [www.re.state.az.us/index.html](http://www.re.state.az.us/index.html)
- Los enlaces de Ayuda al Consumidor en casos de Ejecución Hipotecaria de AAR (Consumer Foreclosure Assistance Links) en: [www.aaronline.com/documents/ForeclosureLinks.aspx](http://www.aaronline.com/documents/ForeclosureLinks.aspx)

Departamento de Bienes Raíces de Arizona

**Información para Ventas por Menos del  
Valor de la Hipoteca**

*Una fuente informativa para los clientes, presentada por*

La Asociación de REALTORS® de Arizona



**CONFIRMACIÓN DEL VENDEDOR**

El vendedor acusa recibo de este folleto de asesoría y reconoce que pudieran existir otros asuntos serios que no se mencionan en el mismo. La información en este folleto de asesoría se proporciona con el entendimiento de que no pretende servir como consejo o servicio legal o profesional. Estos materiales se han preparado con el propósito de dar información general únicamente. Es posible que la información y enlaces que contiene no se hayan actualizado o verificado su exactitud. Si usted tuviera preguntas adicionales o necesitara asesoría, favor de contactar a su propio abogado.



\_\_\_\_\_  
*Firma del vendedor* *Fecha*

\_\_\_\_\_  
*Firma del vendedor* *Fecha*