



ALTERNATIVAS EN VEZ DE UN FORECLOSURE

DE SU REALTOR®:

Oscar Alfred Barker – CA DRE # 01133705

Cell: 626.290.6569

Email: OscarBarkerc21@yahoo.com

www.OscarBarker.com/BehindPayments.html

Century 21 Town & Country

5250 University Parkway, Suite A – San Bernardino, Ca 92407

Enfrentar el prospecto de foreclosure puede ser muy pesado, pero es menos si Ud., conoce sus otras opciones. Dueños con propiedades que tienen préstamos atrasados a menudo ignoran sus opciones hasta que ya es muy tarde. No haga Ud., ese error. Considere sus otras opciones enseguida. Si hace averiguaciones temprano estas opciones al foreclosure son más viables. Las cosas podrían parecer oscuras, pero ahora no es el tiempo para dudar. Conocimiento y Determinación le darán a Ud., la resolución que Ud.. necesita para superar los desafíos financieros que Ud.. ahora encara.

Que es un Foreclosure? Foreclosure es el proceso legal que usa su banco para vender su casa para satisfacer la deuda, que no esta siendo pagada, que tiene como respaldo su propiedad. Un Foreclosure puede drenar mucho al dueño de la casa, tanto emocionalmente como financieramente. Dependiendo de sus circunstancias, un Foreclosure puede forzarlo a Ud., y a su familia fuera de la casa, dañar su crédito, aumentar sus impuestos y exponerlo a Ud., a otras consecuencias financieras.

Considere Estas Alternativas en vez de Foreclosure:

- **Loan Workout:** Si Ud., experimenta dificultad para pagar su hipoteca, Ud., debe inmediatamente contactar a su banco a un Consejero del HUD de Vivienda para tratar de resolver la situación. Si Ud., solo necesita un poquito mas de tiempo para levantarse y ponerse de pie, su banco puede estar de acuerdo a presentarle un plan en donde temporalmente reduce o suspende sus pagos, le permite repagar lo atrasado en cuotas mensuales, o proveerle otro plan de ayuda.
- **Modificación del Préstamo:** Aun que si las dificultades financieras son severas y a largo plazo, Ud., debe contactar a su banco o a un consejero de vivienda del HUD para intentar de arreglar la situación. Una modificación de su préstamo podría envolver la reducción de su tasa de interés, una extensión de su préstamo a 40 años, la reducción del balance de su préstamo, o otros cambios de los términos de su prestaos para hacer sus pagos de hipoteca mas alcanzables. Su banco podría participar en el programa subsidiado del Gobierno: Home Affordable Modification Program el cual le da incentivos financieros a ambos: al banco y al dueño de casa para modificar ciertos prestamos atrasado. Para mas información acerca de Making Home Affordable program, visite: www.makinghomeaffordable.gov

CONTACTE A UN CONSEJERO DE VIVIENDA: Para asistencia para evitar un Foreclosure, Ud., puede contactar a un consejero calificado de la vivienda. Un consejero puede discutir su situación con Ud., a si como ser un intermediario con su banco para su beneficio. Una lista de consejeros (agencias) de viviendas puede ser proveídas por el Departamento de US del Desarrollo de Casa y Urbano (HUD) en: www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/

- **Short Sale:** Otra manera de manejar a un préstamo atrasado es vender su propiedad. Venderla puede ser difícil si Ud., esta bajo el agua con su préstamo, lo cual significa que su casa vale menos que lo que Ud., debe. Aun así, su banco puede voluntariamente acordar en recibir menos de lo que Ud., debe. Igual que en un foreclosure, un short sale puede afectar su crédito, impuestos, responsabilidad financiera individual y poseer otras consecuencias. Con un short sale Ud., sin embargo Ud., puede evitar lo que alguna gente ve como el estigma de un Foreclosure. Realizar un short sale también le permite a Ud., tomar una posición proactiva para manejar a su préstamo atrasado, en vez de ir através de lo que puede ser una espera agonizante para que venga la venta de la casa. Para mas información, contacte a su REALTOR® para obtener una mejor idea de lo que vale actualmente su propiedad y para revisar la idea de acerca de la venta de su propiedad en un short sale.

Por favor vea pagina dos...

Copyright© 2010 California Association of Realtor® (CAR). La información aquí contenida se cree que es valida hasta el Mayo 24, 2010. Su intención es la de proveer respuestas generales y no tiene intención de substituir al consejo legal particular de cada caso. Consejo Legal en casos específicos puede variar en una gran cantidad de factores. Por lo tanto, el que lee este documento y tienen preguntas legales especificas debe de buscar consejeria legal de parte de un Attorney (Abogado). Permiso es dado a los miembros de C.A.R. solo para reproducir este material para usos no-comerciales (uso personal y distribuirlo a clientes). Miembros del C.A.R. pueden reimprimir este material y agregar sus nombres e información de contacto donde esta especificado.

Agent: Oscar Barker

Cell: 626 290 6569

Fax: 888.477.7599

Broker: Century 21 Town & Country – 5250 University Parkway, Suite A, San Bernardino, Ca 92407

ALTERNATIVAS EN VEZ DE UN FORECLOSURE (Cont'd)

- **Refinancie:** Si Ud., no puede hacer un arreglo con su banco o una modificación del préstamo, Ud., podría calificar para refinanciar su préstamo con su banco u otro banco. Aun con bajas Calificaciones en su Crédito – FICO – bajo valor de la propiedad, y falta de ingreso son obstáculos comunes a refinanciar préstamos con pagos atrasados. Dependerá de sus circunstancias particulares para ver si Ud., califica para este préstamo.
- **Deed-in-lieu of Foreclosure:** (Entregarle la propiedad al banco). Un deed-in-lieu- of foreclosure es un acuerdo voluntario entre el prestatario y el banco para traspasar el título de la propiedad, satisfaciendo así al préstamo asegurado por su casa. Su banco podría ver favorablemente este tipo de transacción porque este no tendrá que gastar tiempo y dinero ejecutando un foreclosure.
- **Bancarrota:** Una bancarrota es un procedimiento legal de una corte Federal para terminar sus deudas con sus acreedores bajo la supervisión de un Juez. Si Ud., encara un foreclosure, el someter una Banca Rota, paraliza temporalmente los procedimientos de un foreclosure. Si, sin embargo, Ud., aplica para una liquidación bajo el Capítulo 7 del Código de Banca Rota, la corte puede, al tiempo, levantar la suspensión del proceso de foreclosure para permitir que su banco continúe con el proceso de foreclosure. De otra manera, si Ud., archiva bajo el Capítulo 13, Ud., podría retener su propiedad, pero Ud., generalmente debe repagar lo atrasado en un plan de tres a cinco años, en adición con sus pagos regulares de la hipoteca. Para más información sobre bancarrota, Ud., puede visitar www.uscourts.gov/bankruptycourts/banksuptcybasics.html
- **Otras Alternativas:** Pueden haber otras alternativas en vez de un foreclosure. Ud., podría ser capaz de prestar dinero a amigos y familiares. Ud., podría ser capaz de suplementar su ingreso al rentar una recamar o obtener un segundo trabajo. Ud., podría tener un negocio que califica para un préstamo sin intereses, pagos atrasados del America's Recovery Capital (ARC) hasta \$35,000.00 de la U. S. Small Business Administration. Si su banco falla de seguir el procedimiento establecido para un proceso de foreclosure, Ud., puede ser capaz de archivar una injunción para parar este proceso. Si Ud., tiene discrepancias legítimas en su préstamo, Ud., puede hacer un juicio a su banco. Ud., también puede ser capaz de crear otras alternativas en vez de un foreclosure que no mencionamos aquí. Para cada alternativa de foreclosure, considere los pros- y los cons de cada una de ellas, incluyendo consecuencias en su crédito, impuestos, legales y otras consecuencias...



Contacte a un Profesional para sus Necesidades de Real Estate:

Agent: Oscar Barker

Cell: 626 290 6569

Email: OscarBarkerC21@yahoo.com

Broker: Century 21 Town & Country – 5250 University Parkway, Suite A, San Bernardino, Ca 92407