



FORECLOSURE OR SHORT SALE

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

Dueños de Casas que confrontan un foreclosure a menudo se preguntan si un "short sale" es una mejor alternativa. La respuesta depende de quien la hace. Foreclosure y short sales afectan a diferente personas diferentemente, dependiendo de su situación financiera, prioridades, objetivos, actitud hacia los riesgos, condiciones de la propiedad, condiciones del Mercado y muchas otras condiciones. Para ayudarle a encontrar una respuesta, aquí están algunos de los mayores factores a considerar cuando escoja entre foreclosure y short sale.

FACTORS	FORECLOSURE	SHORT SALE
DEFINICION	Si Ud., no paga su préstamo, el foreclosure es el proceso legal que su banco puede usar para vender su propiedad para satisfacer la deuda que Ud., tiene con ellos.	Un short sale es una transacción de venta donde el banco del vendedor voluntariamente esta de acuerdo a recibir un pago menor a lo que le deben.
CREDIT	Un Foreclosure y short sale tienen el mismo impacto negativo en su calificación FICO, según www.myfico.com . La derogatoria del Foreclosure permanecerá en su crédito por 7 años, pero puede comenzar a mejorar después de dos años si Ud., mantiene al corriente sus otras cuentas. Además de su calificación FICO, para decidir si el Foreclosure o Short Sale es mejor Ud., debe de considerar en general el valor de su crédito y dependerá del propósito para el cual lo esta usando, tal como un préstamo de bienes raíces, tarjeta de crédito, préstamo para carro, renta de un apartamento, o aplicación para un trabajo (vea la columna de la derecha).	Un short sale puede ser reflejado en su crédito como una cuenta que no esta pagada 'según lo acordado' o 'negociado por menos' y tiene el mismo impacto negativo que el Foreclosure en su crédito de acuerdo a www.myfico.com . Sin embargo, un short sale puede ser mejor que un Foreclosure para obtener un nuevo préstamo de bienes raíces bajo las nuevas guías de Fannie MAE. De acuerdo a ellas, solamente dos años deben de haber pasado después del short sale para que la persona puede mostrar un crédito re-establecido, mientras que 5 años deben de pasar para un Foreclosure (o tres años después de Foreclosure, si la persona tiene razones extenuantes para haber hecho el Foreclosure).
TAX	<p>1.0 Cancelación de la Deuda: Un Foreclosure puede dar origen a un ingreso taxable para Ud., por la cancelación de la deuda, la cual es mas o menos calculada entre la diferencia entre su balance menos el valor del mercado de su propiedad al tiempo del Foreclosure. Ciertas excepciones se aplican, tal como bancarota, insolvencia, perdón de un préstamo non-recourse o habiendo mejorado física y sustancialmente su propiedad</p> <p>2.0 Ganancias de Capital: Un Foreclosure puede originar ingreso taxable o ganancia de capital, la cual es mas o menos calculada como su balance del préstamo (o el valor de mercado de la propiedad menos su precio original mas mejoras mayores hechas a ella. Sin embargo, Ud., generalmente no tiene que pagar taxes en ganancias de capital hasta \$\$250,000 (o \$500,000 para parejas casadas y hace declaración conjunta) si Ud., era dueño y ha vivido por lo menos 2 años allí como su residencia principal.</p>	<p>1.0 Cancelación de la Deuda: Igual que el Foreclosure, un short sale puede dar origen a un ingreso taxable por la cancelación de la deuda, pero el calculo es diferente. Para un short sale, la cancelación del ingreso por la cancelación de la deuda es mas o menos su balance del préstamo menos el precio de venta. Algunas excepciones pueden aplicar, tal como bancarota, insolvencia, y un préstamo de compra o haber mejorado sustancialmente su residencia principal.</p> <p>2.0 Ganancias de Capital: Igualmente, un short sale puede originar un ingreso taxable por ganancia de capital, pero la calculación es diferente. Para un short sale, el calculo es mas o menos su precio de venta menos su precio original menos mejoras sustanciales. Como el Foreclosure, Ud., generalmente no tiene que pagar impuestos en ganancias de capital menores de \$250,000 (o \$500,000 para parejas casadas que declaran conjuntamente) si Ud., era dueño y ha vivido por lo menos 2 años allí como residencia principal.</p>

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

FORECLOSURE OR SHORT SALE (Cont'd)

FACTORS	FORECLOSURE	SHORT SALE
RESPONSABILIDAD PERSONAL	Si el balance del préstamo es mas que el valor de la venta en Foreclosure, Ud., generalmente no será personalmente responsable por la diferencia bajo ciertas circunstancias, tal como si el banco hace un Foreclosure – no judicial – a través de una venta del trustee o si Ud., tiene el préstamo inicial de compra, préstamo para casa, 2, 3 y hasta cuatro unidades ocupada por el dueño. Ciertas excepciones aplican, tal como un fraude en el préstamo, daño intencional a la propiedad, ciertas deudas secundarias que fueron eliminadas al momento del Foreclosure, y prestamos FHA y VA.	Si su balance del préstamo es mas que el precio de venta de su propiedad, si Ud., Será responsable personalmente para la diferencia puede depender en lo que Ud., negocie con su banco. Este puede estar de acuerdo en perdonar a Ud., la diferencia, reusar a perdonársela, o decir nada acerca de ella. Si el banco esta de acuerdo en perdonar la diferencia, este seguro de obtener ese acuerdo por escrito y firmado por ellos.
POSESION	Ud., generalmente tiene el derecho a estar en su casa durante el proceso de Foreclosure el cual toma un mínimo de 4 a 5 meses. Si Ud., no sale después de la venta de la propiedad por parte del trustee, el nuevo dueño puede negociar un acuerdo de cash-for-keys con Ud., comenzar el proceso de evicción al recibir Ud., una noticia de salir o tomar otra acción.	Ud., generalmente tiene el derecho de estar en su casa hasta que Ud., cierra escrow en un short sale en una transacción short sale. Ud., podría negociar con su comprador un periodo mayor para estar en la casa.
PREOCUPACIONES PERSONALES	El proceso de Foreclosure no requiere mayor esfuerzo de su parte, pero la espera puede ser agonizante y estresante para ciertas personas. Ahora, un Foreclosure no judicial toma un mínimo de 4 a 5 meses, y Ud., no puede dictar que tan rápido el banco procede con cada etapa del proceso de Foreclosure. Ud., también se puede sentir incomfortable con lo que Ud., percibe como vergüenza y estigma asociado con un Foreclosure, tal como cuando la noticia de la venta de trustee es puesta sobre su propiedad o el Sheriff viene a escoltarlo a Ud., y a su familia fuera de la propiedad.	El hacer un short sale requiere mucho tiempo, esfuerzo y papeleo de su parte para enlistar – poner a venta – y mercadear su propiedad, obtener la aprobación del banco, y para consumar la venta con el comprador. Sin embargo, durante este proceso, Ud., generalmente no sabrá si el banco lo va a aprobar o no. Independiente del trabajo duro y de incertidumbre de un short sale, Ud., puede preferir un short sale porque le permite tomar la iniciativa en este capitulo de su vida, tal que le permita moverse al próxima lo mas rápidamente posible.
ASISTENCIA	Para asistirlo a Ud., un consultor de Foreclosure tal como esta definido bajo el Código Civil de Cal. 2945.45 y siguientes, debe de estar registrado con el Departamento de Justicia de California y tener un bono de \$100,000. Los agentes de real estate están generalmente exentos de estos requerimientos. Para chequear si alguien esta registrado como un consultor de Foreclosure, llame a la Oficina del Abogado General de California	Una gran ventaja de un short sale es que Ud., puede contratar a un agente profesional de real estate para ayudarlo a través de lo que podría ser un proceso complicado y difícil. Ud., puede verificar si alguien tiene una licencia de real estate en: http://www2.dre.ca.gov.publicASP/pplinfo.asp



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