

# COMPARACION DEL IMPACTO EN EL CREDITO DE UN FORECLOSURES VS. SHORT SALE

AREA DE IMPACTO	FORECLOSURE	SHORT SALE APROBADO
Préstamo Futuro de Fannie Mae (Residencia Principal) (1)	Un dueño que pierde su casa en Foreclosure no tiene opción a un préstamo amparado por Fannie Mae por un periodo de más de 3 años.	Un dueño que completa una negociación y cierra un Short Sale, será elegible para un préstamo amparado por Fannie Mae en 3 años.
Préstamo Futuro de Fannie Mae (Segunda o más Propiedades) (2)	Un inversionista que permite que su propiedad se vaya a Foreclosure no es elegible para un préstamo amparado bajo Fannie Mae por un periodo de más de 7 años	Un inversionista que completa una negociación y cierra un Short Sale, será elegible para un préstamo amparado por Fannie Mae en solamente 3 a años.
Préstamo Futuro con cualquier Compañía de Mortgage.	En la aplicación del préstamo, forma 1003, todo aplicante deberá de contestar <b>SI</b> a la pregunta C de la sección VIII de esa forma que pregunta: "Ha tenido una propiedad Foreclosed o ha hecho un 'Deed in lieu of Foreclosure en los últimos 7 años?." Esto afectara los intereses futuros que Ud., recibirá.	No hay una pregunta similar o declaración con respecto a un Short Sale. Para Préstamos FHA: Si esta al día cuando se cierra un Short Sale, el dueño puede aplicar a otro préstamo FHA inmediatamente. Si el dueño esta tarde cuando se cierra el Short Sale, será elegible para un préstamo FHA después de solamente 3 años (3)
Calificación de Crédito (Crédito Score)	El puntaje del Crédito puede reducirse entre 250 a 300 puntos. El impacto se sentirá en un periodo de más de 3 años.	Después del Cierre se mostraran pagos tardes en la hipoteca. Esta es reportada como: "pagada según acuerdo", "pagada según negociación" o "como pactado". Esto puede bajar el puntaje tan bajo como 50 puntos .si las otras deudas se continúan pagando. El efecto en el crédito puede ser tan corto como de 12 a 18 meses.
Historia de Crédito	El Foreclosure permanecerá como record publico en su historia de crédito por siete o más años.	Un Short Sale no es reportado en la historia de crédito de la persona. No hay un item específico llamado "Short Sale". En la mayoría de los casos un préstamo es reportado como: "pagado completo" "pagado como pactado" o "pagado según negociación".
Acceso alto a Niveles de Seguridad (Security Clearances)	Un Foreclosure es considerado menor que una convicción por una felonía o serio misdemeanor, pero su efecto en el reporte de crédito es dañino para obtener un acceso alto a Niveles de Seguridad. Si la persona tiene un foreclosure y es un oficial de policía, militar, seguridad o otra posición que requiere "clearance" en la mayoría de los casos esta será retirada y su posición terminada.	Por si sola, un Short Sale no es un problema en la mayoría de casos para "acceso a Niveles Altos de Seguridad. (4)
Empleo Actual	Los empleadores tienen el derecho y de hecho activamente están chequeando el crédito de todos los empleados que están en posiciones sensibles. Un Foreclosure en muchos casos es una razón para que la persona sea reasignada a otro trabajo o podría ser despedido.	Un Short Sale no es reportado en la reporte de crédito y por lo tanto no es una amenaza para el trabajo de la persona. (5)
Empleo Futuros	Muchos empleadores están requiriendo chequeo en la historia de crédito del futuro empleado. UN Foreclosure es un item muy dañino para un aplicante y en muchos casos afectara negativamente la obtención del empleo.	Un Short Sale no es reportado en la reporte de crédito y por lo tanto no es una amenaza para el trabajo de la persona. (6)
Pago de Balances por Sentencia Judicial (Deficiency Judgment)	En el 100% de Foreclosures (except o en esos estado donde no ha Pago de los Balances) el banco tiene derecho a reclamar su pago.	En la negociación del Short Sale es posible convencer al banco que cancele su derecho a reclamar judicialmente el pago del balance debido.
Cantidad de Pago de Balances por Sentencia Judicial (Deficiency Judgment - Amount)	Después de Foreclosure la casa ira a través de un proceso REO, si no se vende durante la subasta. En la mayoría de los casos esto resultara en un precio más bajo y mayor tiempo en un mercado posiblemente declinante. Esto podría resultar en un balance mayor para el reclamo judicial.	En un Short Sale manejado apropiadamente, la casa es vendida a un precio que debe de ser cercado al valor del mercado y en la mayoría de los casos mejor que una casa vendida como REO, lo que resulta en un menor balance.

(1) & (2) Fannie Mae Announcement 08-16. Michael A. Quinn. Senior Vice President Single Family Risk Officer.

(3) Mortgagee Letter 09-52, 4155.1 Chapter 4 C 2 Short Sales

(4), (5) & (6) Short Sales Currently are not explicitly reported on a credit report.