

DONET & DONET, LLP

A Tradition of Excellence in Law

DERECHOS LEGALES DE IGLESIAS ! PROPIEDAD INMOBILIARIA
DEFENSA DE EMBARGOS HIPOTECARIOS ! MODIFICACIONES DE HIPOTECAS
JUICIOS TESTAMENTARIOS Y TUTELAJES ! LITIGIO COMERCIAL

12855 S.W. 132nd Street, Suite 207, Miami, Florida 33186

Teléfono: 305-969-6626 - Fax: 305-969-6623

Web: www.DonetLaw.com Email: info@donetlaw.com

Que Debe Hacer Usted Si No Califica Para Refinanciar O Modificar Su Hipoteca Bajo El Plan Del Presidente

¡Está en las noticias por todas partes! El Plan “Hacer Casas Asequibles” (Making Home Affordable) anunciado el mes pasado por el Presidente, está supuesto a ser la cura de todos nuestros problemas con las hipotecas. ¿O lo es?

Lo cierto es que aunque este Plan es muy bueno, la mayoría de los Floridanos - especialmente los que viven en el sur de la Florida - no podrán ni refinanciar, ni modificar sus hipotecas con este Plan. ¿Por qué? Porque el Plan es voluntario. Incluso los bancos que aceptaron el dinero federal (el bailout) como el Bank of América, el JP Morgan Chase, el Countrywide y otros que están obligados a hacer lo posible por modificar sus hipotecas, solo están obligados a hacerlo si - y solamente si - les cuesta menos hacer la modificación que ir adelante con una ejecución hipotecaria.

¿Qué quiere decir esto para el sur de la Florida? Considere esto, los precios de las propiedades inmobiliarias por estos alrededores han bajado casi un 40%. La mayoría de los propietarios le deben al banco tanto como entre un 30% y un 40% más de lo que sus hogares valen. Por lo tanto, olvídense de poder refinanciar, pues usted no califica bajo el Plan si usted debe más del 105% del valor de su hogar. En cuanto a modificar la hipoteca, le costaría al banco menos una ejecución hipotecaria (foreclosure) que absorber las pérdidas requeridas para modificar su hipoteca bajo el Plan del Presidente.

Veamos cómo trabaja. Primero, consideremos la opción de refinanciar. Primer paso: Su hipoteca debe ser propiedad de o estar administrada por Fannie Mae o Freddie Mac. Ése es el primer problema. Muchas, sino la mayoría de las hipotecas concedidas por los bancos en el sur de la Florida entre el 2005 y el 2007 fueron empaquetadas en grupos por los bancos y fueron vendidas a los goliaths de Wall Street que ahora no pueden salir de dichas hipotecas. Por lo tanto, si su hipoteca no es parte de Fannie Mae o Freddie Mac, usted no puede refinanciar bajo el Plan del Presidente.

Asumamos, sin embargo, que usted es uno de los afortunados y su hipoteca es parte de Fannie o de Freddie. En ese caso, una valoración actual de su hogar (conducida por los tasadores del banco) debe demostrar que usted no debe más del 105% del valor de su hogar. ¿Qué quiere decir eso en dólares y centavos? Consideremos este ejemplo. Digamos que su propiedad es valorada en \$300,000.00. En ese caso, el saldo (o balance) de su primera hipoteca (y solamente de su primera hipoteca) no puede ser de más de \$315,000.00 ($\$300,000.00 \times 105\% = \$315,000.00$). Los que compraron en Kendall, Miramar, Pembroke Pines y Boynton Beach, por ejemplo, pagaron a menudo sobre los \$400,000.00 por sus hogares que ahora están valorados en unos \$300,000.00 o menos, y sin embargo, es probable que ahora todavía le deban al banco \$350,000.00 o más. Por lo tanto, ellos no califican para refinanciar bajo el Plan del Presidente.

¿Pueden ellos entonces conseguir una modificación de sus hipotecas bajo el Plan del Presidente? La mejor y más honesta respuesta es: Quien sabe. ¿Por qué? Porque el Plan es voluntario

y si el banco concluye que va a perder más dinero haciendo la modificación de la hipoteca que yendo adelante con una ejecución hipotecaria, el Plan no requiere que concedan la modificación, aun si aceptaron dinero del gobierno - el famoso "bailout."

Veamos. Utilicemos el mismo ejemplo que arriba: La propiedad vale \$300,000.00. El balance de la primera hipoteca es de \$350,000.00. El Plan del Presidente requiere que el banco primero reduzca la tasa de interés sobre la hipoteca tanto como fuera necesario (pero no por debajo del 2%), para tratar de conseguir que el pago mensual de la hipoteca se reduzca a no mas del 38% de los ingresos brutos (del gross income) de los propietarios. Entonces, el primer paso requiere que el banco pierda o renuncie a la parte de la entrada que la tasa original de interés de la hipoteca le hubiera traído.

Veamos esto en números. Por ejemplo:

Asuma que el interés de la hipoteca era el	6.25%
y el banco tiene que reducirlo al	- 3.00%
el interés perdido por el banco es:	3.25 puntos de porcentaje.

Eso significa que el banco perderá la entrada que hubiera recibido de esos 3.25 puntos de porcentaje adicionales que redujo para rebajarle a los propietarios el pago mensual de la hipoteca a un nivel equivalente al 38% de sus ingresos brutos antes de que el banco reciba el primer centavo del gobierno.

En el segundo paso, el banco tiene que continuar rebajando el interés de la hipoteca para llevar el pago mensual al equivalente al 32% de las entradas brutas de los propietarios. Así es que, en el primer paso el banco les rebaja el pago mensual de la hipoteca al equivalente al 38% de sus ingresos y en el segundo paso tiene que reducirlo otro 6% para llevarlo a no mas del 32% de los ingresos brutos de los propietarios.

¿Complicado, verdad?

Es durante este segundo paso que el banco por primera vez recibe algún dinero del gobierno bajo el Plan. Sin embargo, lo que el banco recibe del gobierno es la mitad de los dineros adicionales que el banco pierda haciendo la modificación. Por lo tanto, primero el banco tiene que perder los dineros que traería la hipoteca a la tasa original de interés de la hipoteca para rebajar el pago mensual a no mas del 38% de los ingresos brutos de los propietarios. Entonces, es que el banco recibe del gobierno el 50% de cualquier dinero adicional que el banco pierda en el proceso de rebajar el pago mensual de la hipoteca a un nivel de no mas del 32% de dichos ingresos. Por último, esta cantidad reducida tiene que permanecer en efecto por 5 años.

Para ser justos, debemos indicar que el banco recibe algunos dineros adicionales del gobierno, tal como \$1,000 por cada modificación y otras pequeñas sumas (cuando se comparan con las cantidades perdidas por el banco). Sin embargo, saque usted la cuenta. Los bancos no van a hacer muchas modificaciones de hipotecas voluntariamente aquí en el sur de la Florida porque van a concluir que perderán más dinero permitiendo la modificación que haciendo la ejecución hipotecaria (foreclosure).

¿Que pueden hacer entonces los propietarios? Pueden contratar a un abogado para que realice una auditoría forense de su hipoteca para ver si el banco violó ciertas leyes federales o estatales cuando el préstamo fue dado, ya que esto puede proveerle a los propietarios una ventaja significativa en la negociación con el banco.

La realidad es que solamente un abogado puede representar a los dueños de una propiedad ante los tribunales y solamente un abogado tiene el entrenamiento indispensable en la ley para negociar correctamente con el banco esas situaciones que impliquen violaciones de las leyes bancarias, tanto federales como estatales y de las leyes que protegen al consumidor.

Además, abogados - como nosotros - cuyas prácticas incluyen el litigio, poseen una experiencia

substancial en la negociación y en la persuasión que aquellos que solamente están involucrados de vez en cuando o rara vez en algo más que negociar los términos de un contrato o en la obtención de una hipoteca. Ésas típicamente no son situaciones polémicas y el tipo de negociación requerido no es igual.

Por más de 28 años nuestra firma ha estado involucrada en todos los aspectos de la propiedad inmobiliaria comercial y residencial, incluyendo el litigio. Somos agentes de Attorneys Title Insurance Fund, la compañía de seguros sobre títulos inmobiliarios más grande de la Florida.

Contrario a esas muchas compañías que se han hecho populares en estos tiempos - muchas se las cuales ahora han sido cerradas por las autoridades - nosotros nos centramos en analizar la situación particular de nuestros clientes y en proveerle a nuestros clientes un asesoramiento significativo y honesto de lo que opinamos que podemos obtener para él o ella.

Cobramos un precio fijo. No hay sorpresas ni costos ocultos.

Si usted piensa que usted merece saber cuales son sus opciones con respecto al refinanciamiento o la modificación de su hipoteca, le invitamos a que llame a nuestra oficina y concierte una cita para una consulta gratis. Es entonces que usted podrá saber realmente cuáles son sus opciones.

Lic. Dennis. A. Donet - Derechos Reservados 2009 - Copyright 2009