

¿Reducirá Su Pago Mensual De Hipoteca, O Le Ayudará A Refinanciar El Nuevo Plan Anunciado Por El Presidente?

¡Quizás!



Este pasado miércoles el Presidente Obama anunció un Plan denominado el "Homeowner Affordability and Stability Plan," cuyos objetivos principales son los de ayudar a ciertos propietarios a refinanciar sus hipotecas y a aquellos que no califican, a reducir los pagos mensuales de sus hipotecas.

El Plan consiste de dos partes:

- Parte 1) Asistencia con el refinanciamiento de hipotecas.
- Parte 2) Asistencia con la reducción de los pagos mensuales a los que no puedan refinanciar.

Veamos si usted califica para una de estas partes del Plan.

Parte 1 La Ayuda Con El Refinanciamiento de Hipotecas

¿Cuales son los requisitos para poder refinanciar?

- 1) Solo los préstamos hipotecarios de tipo "conforming," o sea, préstamos que fueron vendidos por los bancos a Fannie Mae y Freddie Mac. Estos préstamos son típicamente primeras hipotecas sobre propiedades residenciales ocupadas por los dueños, donde la cantidad del préstamo en el momento del cierre no era de mas del 80 por ciento del valor de mercado de la propiedad.
- 2) La propiedad tiene que ser su residencia principal pero puede ser hasta una propiedad de cuatro familias, mientras que usted resida en una de las unidades como su residencia principal.
- 3) La primera hipoteca que usted ya tiene no puede exceder el valor de mercado actual de la propiedad por más del 105% (incluyendo los costos del refinanciamiento). Por ejemplo, si la propiedad ahora vale \$300.000, pero el saldo que usted debe en la primera hipoteca es de \$315.000 o menos, usted califica. Sin embargo, si la propiedad ahora vale \$300.000, pero el saldo presente de la primera hipoteca es de mas de \$315.000, usted no califica para refinanciar bajo el Plan.
- 4) La cantidad de la nueva hipoteca está limitada generalmente a un máximo de \$417.000. Así es que si usted debe mas de esa suma en su primera

hipoteca, usted no califica para refinanciar bajo este Plan. Hay unas pocas excepciones.

- 5) Usted tiene que demostrar que sus ingresos son suficientes para cubrir el nuevo pago mensual y debe tener una historia aceptable de pagos de hipoteca.
- 6) Si usted también tiene una segunda hipoteca, sólo la primera hipoteca calificará para el refinanciamiento. Es decir, usted no podrá refinanciar ambas hipotecas y convertirlas en una nueva primera hipoteca para aprovecharse del interés más bajo indicado por el Plan. En vez, usted tendrá que conseguir que el banco o prestamista que tiene la segunda hipoteca esté de acuerdo en permanecer en segunda posición. Sin embargo, nosotros anticipamos que esto no será un problema, basado en nuestra experiencia con casos recientes en que hemos asistido a propietarios en el refinanciamiento de sus primeras hipotecas - aun sin este nuevo Plan. La razón es realmente simple: el segundo prestamista no se encontrará en una peor posición financiera que antes del refinanciamiento.

Los detalles exactos de la elegibilidad (incluyendo que es "una historia aceptable de pago de hipoteca") no se conocerán hasta que se anuncien - según el Presidente - *el 4 de marzo de 2009*.

Varios informes que hemos estudiado nos hacen pensar que los propietarios deben anticipar también que un requisito adicional será el de mantener un "escrow" con el banco para el pago de los impuestos sobre la propiedad (real estate tax) y del seguro contra todo riesgo (homeowners insurance). Esto no es algo insignificante, considerando el alto costo de los impuestos y de los seguros de casa aquí en la Florida, que han forzado a muchos propietarios a poner estos gastos en tarjetas de crédito o a retrasar el pago de los impuestos por no poder ahorrar o separar la cantidad mensual necesaria para hacer estos pagos.

También es importante entender que no habrá ninguna reducción del saldo (del principal) de su primera hipoteca. Todo lo que está sucediendo bajo esta parte del nuevo Plan es que se le está requiriendo a Fannie Mae y Freddie Mac que ignoren sus reglas habituales para permitir que usted pueda refinanciar su primera hipoteca a una menor tasa de interés, aunque el saldo de su hipoteca presente sea superior al máximo del 80 por ciento del valor presente de la propiedad.

También anticipamos que solo podrán calificar los ciudadanos o residentes legales. Pero repetimos que los detalles exactos de la elegibilidad no se conocerán hasta *el 4 de marzo de 2009*.

Si usted califica para refinanciar bajo este Plan, esto es realmente algo muy bueno porque las tasas de interés para estos tipos de préstamos giran en estos momentos alrededor de un 5 por ciento - que es fijo por 30 años. Es más, aun sin este Plan, nosotros manejamos el cierre para un cliente hace unas semanas que pudo refinanciar su hipoteca de interés variable por una de interés fijo a 15 años a menos del 5 por ciento de interés.

Parte 2

La Asistencia Con La Reducción Del Pago Mensual De La Hipoteca

Bueno, supongamos que, desafortunadamente, usted no califica para refinanciar, ya que el saldo (el balance) que usted debe en la primera hipoteca sobre su residencia es superior al

límite anteriormente descrito, o por otros motivos. En ese caso, veamos si usted pudiera calificar para que el banco le rebaje los pagos mensuales de su hipoteca.

Esta segunda parte del Plan anunciado por el Presidente consiste de una aportación de 75 mil millones de dólares por parte del gobierno para prevenir las ejecuciones hipotecarias (los foreclosures) en base a rebajarle temporalmente los pagos mensuales de hipoteca a aquellas familias que no califican para el refinanciamiento indicado arriba. Típicamente, estas familias consisten de aquellas personas que compraron en los últimos varios años con el 100 por ciento de financiamiento (o cerca del 100 por ciento), o cuyas propiedades han disminuido en valor tan seriamente que deben más de 105 por ciento del valor actual de sus hogares.

Esta parte del Plan se centra en ayudar a aquellas familias que estén en peligro inminente de caer en un embargo hipotecario (de entrar en foreclosure), a pesar de estar al día en los pagos de su hipoteca.

¿Cuáles son los requisitos para modificar su hipoteca de modo de rebajar sus pagos mensuales?

- 1) No tiene que estar atrasado(a) en sus pagos de hipoteca pero no importa tampoco si lo está.
- 2) La propiedad debe ser su residencia principal (no puede ser propiedad de inversión).
- 3) El pago mensual de su hipoteca constituye mas del 31% de sus ingresos (gross income) mensuales.
- 4) Usted no debe mas de \$417.000 en su primera hipoteca.
- 5) Si usted tiene mas de una hipoteca sobre su residencia principal (por ejemplo, una segunda hipoteca o una línea de crédito [un HELOC], solamente la primera hipoteca califica para la modificación.

¿Cómo Reduce Los Pagos Mensuales Esta Parte Del Plan?

Primero, el banco le reduce el interés de su hipoteca a un nivel que resulte en que su pago mensual no sea mas del 38% de sus ingresos. Entonces, el gobierno le contribuye al banco una suma adicional para rebajar aun mas su pago mensual a una suma equivalente a no mas del 31% de sus ingresos (gross income).

Por último, usted puede recibir una reducción adicional del pago mensual de hasta \$1.000 por año por cinco años, mientras permanezca al día en los nuevos pagos de hipoteca. Es decir, $\$1.000 / 12 \text{ meses} = \83.33 mensuales de rebaja adicional.

Dado a que **el Plan es un programa voluntario**, el gobierno ha incluido ciertos incentivos para todas las partes involucradas. Por ejemplo, las compañías de mantenimiento de préstamo (los servicing companies [que suelen ser compañías contratadas por los bancos y que se encargan de cobrar las hipotecas y de abrir las demandas a nombre del banco]) recibirán un pago del gobierno de \$1.000 por cada modificación elegible hecha bajo este Plan. Estas empresas también recibirán hasta \$1.000 al año por hasta tres años, mientras que consigan que los propietarios mantengan sus pagos mensuales al día.

Los bancos también recibirán un pago de \$1.500 y los servicing companies otros \$500 por

cada modificación que hagan a propietarios que estén al día en sus pagos en el momento de la modificación.

La rebaja en los pagos mensuales permanecerá en vigor por cinco años, después de lo cual el banco puede aumentar gradualmente el interés del préstamo al nivel que hubiera cobrado por un préstamo de tipo "conforming" en el momento de la modificación. Por ejemplo, en este momento, el interés sobre ese tipo de préstamos está a alrededor del 5%. Por consiguiente, si el banco le rebajó el interés a - digamos- el 3.75% en la modificación, el banco puede subirle el interés del préstamo al 5% después de 5 años.

No todos calificarán para este Plan. Por ejemplo, si el banco determina que el costo anticipado de la modificación del préstamo - aun después de considerar los pagos anticipados del gobierno - va a ser superior al costo de la ejecución hipotecaria (del foreclosure) y de vender la propiedad, ese(a) propietario(a) no calificará.

El plan tampoco le permitirá al banco modificar el interés de la hipoteca a menos del 2 por ciento.

Las dos partes del Plan: El refinanciamiento de ciertos préstamos y la reducción de los pagos mensuales para los que no califiquen para refinanciar, indudablemente ayudarán a algunos propietarios. Sin embargo, creemos que su efecto aquí en el Sur de la Florida no será tan significativo como en otras partes del país debido a la declinación severa en los valores de las viviendas aquí.

De hecho, según Zillow.com, un proveedor de datos sobre las propiedades inmobiliarias, casi uno en seis propietarios nacionalmente debió el año pasado más de lo que sus hogares valen. También indicó Zillow que para finales del 2008, el 28 por ciento de los propietarios en los condados de Miami-Dade y Broward debían más de hipoteca que lo que sus propiedades valían por motivo del decline tan severo que ha habido en los valores de propiedades inmobiliarias en estos condados - tanto como el 43 por ciento.

Opinamos también que la parte del Plan que lidia con las modificaciones de los préstamos sería más eficaz en la ayuda a los propietarios en la Florida si la reducción del principal de la hipoteca fuera obligatoria. De lo contrario, la realidad es que muchos propietarios en este Estado simplemente permitirán que sus propiedades entren en ejecución hipotecaria (foreclosure), ya que tiene poco sentido para muchos el continuar haciendo pagos sobre una hipoteca con un saldo tan superior al valor presente de la propiedad, que tomará muchos años en alcanzar al precio de compra original. El resultado será una erosión continua de los valores de las propiedades inmobiliarias en la Florida.

[Donet & Donet, LLP](#), es un bufete de abogados que se dedica principalmente a la representación de sus clientes en la defensa de las ejecuciones hipotecarias, propiedades inmuebles, derecho legal de iglesias, litigio comercial, juicios testamentarios y tutelajes.

Nuestro equipo de abogados, paralegales y secretarias ejercen sus funciones al más alto nivel de profesionalismo y están constantemente refinando sus habilidades con seminarios de actualización legal y talleres educativos. Nuestros abogados también están involucrados en las Directivas de varias Secciones del Colegio de Abogados de la Florida y en funciones consultivas en la comunidad legal.

Si usted está considerando refinanciar, comprar, o vender su propiedad, o si usted se encuentra imposibilitado(a) de evitar una ejecución hipotecaria (foreclosure), nosotros estamos aquí para ayudarle. Usted no recibirá de nosotros falsas promesas, ni un comercial sin base, sino las respuestas honestas a sus preguntas y la guía y el asesoramiento legal de

calidad que nos ganaron el premio "Tradition of Excellence" de la Sección de Práctica General del Colegio de Abogados de la Florida. Llame a nuestra oficina para una consulta gratis. Usted le debe a su familia y a si mismo(a) el hacer decisiones informadas, no decisiones impetuosas basadas en comerciales de radio y televisión.

Lic. David A. Donet Copyright 2009.

DONET & DONET, LLP

A Tradition of Excellence in Law

DERECHOS LEGALES DE IGLESIAS • PROPIEDAD INMOBILIARIA • DEFENSA DE EMBARGOS HIPOTECARIOS •
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