

Unidad 12 CONCEPTOS CLAVE PPRE

Prestamos hipotecarios para viviendas

Instrumentos de préstamos hipotecarios

Pagaré

- La nota debe acompañar a todas las hipotecas.
- Reconocimiento de la deuda y promesa de pago (evidencia de una deuda)
- Contiene las condiciones del préstamo (Monto del préstamo, tasa de interés, los pagos mensuales, tiempo para pagar)
- Hace al prestatario personalmente responsable
- Incluye términos del acuerdo

Hipoteca

- Pignora la propiedad como garantía (garantía) de una deuda.
- Dar una propiedad como prenda sin renunciar a el título de la misma significa "pignoración"
- Prevé que el prestamista imponga un gravamen voluntario sobre bienes inmuebles
- La hipoteca es la pignoración de la propiedad como garantía de la deuda hipotecaria **sin renunciar el título** (ceder la posesión).
- Las partes hipotecarias son el deudor hipotecario (prestatario) y el acreedor hipotecario (prestamista)
- La hipoteca representa el gravamen sobre la propiedad y deberá estar por escrito y registrada para ser ejecutable. Se registra

Prioridad de gravamen hipotecario

- Prioridad de los gravámenes hipotecarios normalmente determinada por la fecha de registro
- La primera hipoteca es el primer préstamo hipotecario que se registra
- Segunda hipoteca también llamada hipoteca junior
- Se puede alterar mediante un acuerdo de subordinación utilizado para tomar voluntariamente una prioridad más baja

Satisfacción de hipoteca

- El acreedor hipotecario registra la satisfacción, lo que libera el gravamen
- La ley de Florida requiere satisfacción dentro de los 60 días posteriores al pago

Dos teorías legales

- La teoría de derecho de retención/ gravamen establece (incluida Florida) que protege al prestamista con un gravamen contra la propiedad (hipoteca), pero el título permanece con el prestatario; si el prestatario incumple, el prestamista ejecutará la hipoteca para recuperar el dinero adeudado
- La teoría del título requiere que el prestatario transfiera el título de la propiedad al prestamista hasta que la deuda hipotecaria se pague en su totalidad; el prestatario retiene el título equitativo

Elementos esenciales de la hipoteca

- Promesa de pagar según los términos de la nota
- Promesa de pagar impuestos a la propiedad, evaluaciones, etc.
- Promesa de pagar un seguro de propiedad
- Ocupar como residencia principal durante al menos 12 meses
- Mantenimiento y pacto de buen estado
- Prometer no eliminar ninguna mejora prometida como garantía de la deuda.

Disposiciones importantes sobre hipotecas

- La cláusula de pago anticipado proporciona condiciones para pagar la deuda antes de la fecha de vencimiento (Incluida en las hipotecas FHA y VA)
- La cláusula de multa por pago anticipado requiere que el prestatario pague una multa monetaria si los pagos de la hipoteca se realizan antes de las fechas de vencimiento normales
- La cláusula de aceleración establece que en caso de incumplimiento se debe pagar la totalidad de la deuda. En caso de incumplimiento de pago se acelera el pago de la deuda
- El derecho a restituir o de rescate establece el derecho del deudor hipotecario a restablecer los términos de reembolso originales en el pagaré después de que el acreedor hipotecario haya iniciado la cláusula de aceleración.
- La cláusula de vencimiento a la venta, si la propiedad se vende o transfiere sin el consentimiento previo por escrito del prestamista, permite al prestamista exigir inmediatamente el saldo pendiente del préstamo más los intereses acumulados.

- La cláusula resolutoria, en la teoría del título establece, requiere que el prestamista transfiera el título legal al prestatario una vez que se pague la deuda; en los estados de la teoría del gravamen, requiere que el prestamista libere el gravamen hipotecario cuando se pague la deuda

Características hipotecarias

- Pago inicial

- Relación Préstamo-Valor (“Loan-to-Value Ratio – LTV”):

-Se obtiene dividiendo el monto del préstamo sobre el precio de compra

-Capital Propio, Patrimonio Neto, Equidad o Valor Acumulado (“Equity”)

-La diferencia entre el valor de mercado de la propiedad y el saldo del préstamo hipotecario asociado con dicha propiedad

Interés (“Interest”)

-El costo de usar dinero prestado

- Servicio de préstamos

- Cuenta de depósito en garantía (incautación)

- PITI (capital, intereses, impuestos a la propiedad, seguro contra riesgos)

- Puntos de descuento

- Comisión de originación del préstamo

Cálculo de la relación préstamo a valor (LTV)

Monto del préstamo hipotecario ÷ precio de venta (valor) = relación préstamo/valor

Ejemplo: El precio de compra es de \$200.000. El préstamo es de \$180.000

$\$180.000 \div \$200.000 = 0,90$ o 90 % de relación préstamo/valor

Ejemplo de PITI

Si el pago mensual de principal e intereses es de \$2,168.50 , el impuesto anual sobre la propiedad es \$2,850 y el seguro anual contra riesgos cuesta \$1,800, calcular el pago mensual:

Mensual pago de Principal + Interés :	\$2,168.50
Impuesto a la propiedad (Tax) : (2850/12)	237.50
Seguro contra riesgos (Insurance) : (1800/12)	150.00
Pago mensual :	\$2,556.00

Cálculos de puntos de descuento

- Los puntos de descuento se basan en el monto del préstamo
- Cobrado como interés prepago al cierre
- Cargo inicial pagado al cierre (interés prepago) para aumentar el rendimiento del prestamista
- Un punto de descuento equivale al 1% del monto del préstamo
- Cada punto de descuento aumenta el rendimiento en aproximadamente un 1/8 de 1%
- El rendimiento aproximado también se denomina rendimiento efectivo.
- Basado en el pago del préstamo durante todo el plazo del préstamo.
- Agregue el aumento de rendimiento resultante de los puntos de descuento a la tasa de interés establecida

Calculo puntos de descuento: rendimiento para el prestamista

Son cobrados por los prestamistas para aumentar sus rendimientos cuando otorgan préstamos con intereses inferiores a los prevaletientes en el mercado

Cada punto de descuento pagado incrementará en un 1/8 % el rendimiento (beneficio) del prestamista

1/8 es lo mismo que calcular $1 \div 8 = 0,125 \%$

Ejemplo

Un prestamista cobra 2 puntos de un préstamo de \$120.000 al 4 % de interés.

$0,125 \% \times 2 \text{ puntos} = 0,25 \% + 4 \% = 4,25 \%$

Calculo de puntos de descuento: costo para el prestatario

Cada punto de descuento equivale al 1% de la cantidad del préstamo y representa interes prepago por el prestatario

Ejemplo: Un prestatario obtiene un préstamo por \$180,000 al 6% de interés y el prestamista cobra 2 puntos. ¿Cuál es el costo para el prestatario? Respuesta:

Costo para el prestatario: $\$180,000 \times .02 = \$3,600$

Cesión de hipoteca

- Ocurre cuando la propiedad de una hipoteca se transfiere (vende) de una empresa (cedente) o individuo a otra (cesionario)

- La persona o empresa que compra la hipoteca recibe un certificado de impedimento legal (estoppel letter) que verifica el monto del saldo impago del préstamo.

Métodos de compra de una propiedad gravada por un préstamo hipotecario existente

De contado (Cash)

Sujeta a la hipoteca ("subject to the mortgage"):

El comprador se hace cargo del saldo pero

El propietario/vendedor sigue siendo responsable por la deuda

Asunción de hipoteca existente ("assumption of an existing mortgage")

Obliga al comprador a ejecutar un nuevo pagaré

Vendedor y comprador son mutuamente responsables por la deuda

Si ambos, más el prestamista, ejecutan una novación, el comprador se convierte en único responsable por la deuda.

Cláusula del vencimiento por venta (due on sale clause)

Previene de que la venta está sujeta a una hipoteca o a una asunción de hipoteca

Propósito de la constancia de impedimento (estoppel letter certificate)

Contrato de escritura (contract for deed)

- Se utiliza para financiar la venta de una propiedad cuando un comprador no tiene suficiente efectivo para hacer un pago inicial lo suficientemente grande como para asegurar el financiamiento tradicional.
- El comprador acepta el precio de compra, realiza un pequeño pago inicial y paga pagos mensuales al vendedor
- El comprador toma posesión en el cierre.
- El comprador recibe un contrato de escritura en el cierre, otorgando al comprador un título equitativo sobre la propiedad
- Una vez que el comprador ha realizado los pagos acordados, el vendedor entrega la escritura, transmitiendo el título legal al comprador.
- El título equitativo da derecho al comprador a la exención (homestead) de la propiedad

Préstamos para desarrollo de terrenos y préstamos para construcción

- Préstamos para el desarrollo de terrenos utilizados para financiar la instalación de mejoras en el sitio y fuera del sitio
- Los préstamos para la construcción se desembolsan en pagos llamados giros.
- Hipoteca General Abierta pignora varias parcelas
- La cláusula de liberación parcial prevé la liberación de parcelas individuales del gravamen hipotecario general

Ejecución hipotecaria

- Proceso judicial que requiere una subasta de ejecución hipotecaria después del proceso judicial
- La ejecución hipotecaria es la ejecución del gravamen hipotecario
- Dos recursos:
 - (1) iniciar un juicio sobre el pagaré;
 - (2) iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria

Una vez que se recibe la sentencia, la venta es publicada y la propiedad es subastada al mayor postor

Si la subasta no cubre lo adeudado se puede obtener un fallo judicial de impago o deficiencia por la cantidad debida

El caveat emptor se aplica a la compra en el momento de la venta de la ejecución hipotecaria

Derecho de Rescate

- Permite que el prestatario evite la ejecución hipotecaria pagando al prestamista el capital y los intereses adeudados más los gastos en los que ha incurrido el prestamista al intentar cobrar la deuda.

La venta corta se refiere a la venta de una propiedad hipotecada por menos del monto de la hipoteca.

- El prestamista libera su hipoteca para que la propiedad se pueda vender sin gravámenes al nuevo comprador

Los ingresos netos al cierre no cubren el balance de la hipoteca y otros gravámenes sobre la propiedad

El vendedor vende la vivienda por una cantidad inferior a la cantidad adeudada al prestamista

La venta está sometida a la aprobación del acreedor prestamista

La escritura de impedimento de la ejecución hipotecaria es un procedimiento no judicial que implica la transferencia del título del prestatario moroso (deudor hipotecario) al prestamista (acreedor hipotecario)

Propiedad de ingresos

- **Cláusula de Sindicatura** administración judicial ("receivership clause") designa un sindico para que cobre y utilice dichos ingresos para amortizar la deuda hipotecaria en caso de impago.

Litispendencia - Lis pendens

- Notificación presunta - Aviso constructivo de acción legal pendiente que involucre bienes raíces