

Contingencia financiera



Por Joel Maxson

Tema: La aprobación del préstamo incluye una tasación satisfactoria

Pregunta: ¿Existe una contingencia de tasación incorporada en la contingencia de financiamiento?

No exactamente. Se puede agregar una contingencia de tasación típica al contrato mediante el Anexo F Contingencia de tasación, que permite al comprador obtener una tasación hasta una fecha límite negociada. Si la tasación es inferior al monto especificado en el anexo, el comprador tiene la opción de cancelar el contrato sin penalización. O, si el comprador está satisfecho con la tasación baja, entonces puede avanzar hasta el cierre a pesar de la tasación baja.

La parte de tasación de la contingencia de financiamiento depende de la satisfacción de los prestamistas con la tasación, si se requiere una. El contrato establece que está sujeto a que “el corredor hipotecario o prestamista del Comprador haya recibido una tasación o valoración alternativa de la Propiedad satisfactoria para el prestamista, si el prestamista la requiere, que sea suficiente para cumplir con los términos requeridos para que el prestamista proporcione Financiación al Comprador y proceda al Cierre.

Tenga en cuenta que la fecha límite de aprobación del préstamo es fundamental para este análisis. Si la fecha límite de aprobación del préstamo se acerca, aquí hay algunos escenarios y lo que significan para el comprador:

-Se satisface la parte de tasación de la contingencia de financiación

- El prestamista o corredor hipotecario obtiene una tasación satisfactoria.
- El prestamista o corredor hipotecario decide que no se requiere tasación.
- El prestamista o corredor hipotecario obtiene una tasación baja, pero cree que es lo suficientemente buena como para otorgar el préstamo.

-No se satisface la parte de tasación de la contingencia de financiación (el comprador puede cancelar)

- El prestamista o corredor hipotecario dice que el monto de la tasación no es suficiente para que aprueben el préstamo.
- El prestamista o el corredor hipotecario aún no tienen una tasación o valoración alternativa y la fecha límite de aprobación del préstamo vence pronto.

Tema: Cláusula adicional y tasación de VA/FHA

Pregunta: ¿La respuesta a la contingencia de tasación es diferente de lo que acaba de describir si el comprador busca un préstamo de FHA o VA y la cláusula adicional de FHA/VA está adjunta al contrato?

Sí. Tanto la sección de FHA como la de VA de la cláusula adicional incluyen una cláusula que prevalece sobre cualquier otra disposición del contrato. La cláusula adicional establece que el comprador no estará obligado a completar la compra y no debería incurrir en ninguna penalización (es decir, podrá quedarse con el depósito) si el valor tasado no cumple con una cantidad específica.

Tema: Prueba de denegación del préstamo

Pregunta: ¿El contrato obliga al comprador a proporcionar una copia de una denegación del préstamo cuando notifica al vendedor que está rescindiendo el contrato debido a que no obtuvo la aprobación del préstamo?

No. El contrato simplemente establece: “Si el Comprador no puede obtener la Aprobación del Préstamo dentro del Período de Aprobación del Préstamo... el Comprador puede rescindir este Contrato mediante la entrega de un aviso por escrito de rescisión al Vendedor antes del vencimiento del Período de Aprobación del Préstamo”.

Dicho esto, si un vendedor exige pruebas de que el préstamo no ha sido aprobado, puede ser lo mejor para el comprador proporcionar documentación. La alternativa (probarlo en un tribunal) puede ser un proceso costoso y que requiere mucho tiempo.

Tema: Dar aviso por escrito

Pregunta: Si un comprador no tiene la aprobación del préstamo y desea rescindir el contrato antes de que expire el período de aprobación del préstamo, el contrato establece que el comprador puede rescindirlo mediante un aviso por escrito. ¿Qué se considera un aviso por escrito y quién puede dar el aviso?

La Sección 18, Norma O establece que todos los avisos “... solo pueden hacerse por correo, transmisión por fax, entrega personal o correo electrónico”. Las siguientes personas pueden enviar este aviso: el comprador, el abogado del comprador o el agente inmobiliario o asociado del comprador. Es posible que existan otras opciones si existe un tutor designado por el tribunal y con poder notarial que pueda tomar decisiones en nombre del comprador.

Tema: No entregar una notificación por escrito

Pregunta: ¿Qué sucede si el comprador simplemente llama al vendedor para informarle sobre la aprobación del préstamo? ¿Eso funcionará para dar aviso?

No. “Si el Comprador no entrega oportunamente una notificación por escrito... antes del vencimiento del Período de Aprobación del Préstamo, entonces el Comprador deberá seguir adelante con este Contrato como si el Párrafo 8(a), anterior, se hubiera marcado a partir de la Fecha de Entrada en Vigencia”. El Párrafo 8(a) establece que “Esta es una transacción en efectivo sin contingencia de financiamiento”. Cada vez que un comprador no proporciona una de las notificaciones por escrito descritas, el contrato vuelve a ser una transacción en efectivo en función de la falta de envío de la notificación por escrito.

Tema: Extender la fecha de cierre vs. extender la fecha límite de aprobación del préstamo

Pregunta: Si las partes extienden la fecha de cierre, ¿eso significa que la fecha límite de aprobación del préstamo también se extiende?

No. Son fechas límite separadas. ¿Qué sucede si el comprador simplemente llama al vendedor para informarle que tiene la aprobación del préstamo? ¿Funcionará eso para dar aviso? Si las partes están extendiendo una fecha límite bajo un contrato, asegúrese de que no haya fechas límite adicionales que deban extenderse o que la extensión no entre en conflicto con una fecha límite existente.

Tema: El comprador busca un préstamo diferente

Pregunta: Si la Sección 8(b) de la contingencia de financiamiento establece que el contrato está supeditado a que el comprador obtenga un préstamo convencional, pero el comprador decide buscar un préstamo FHA en su lugar, ¿el comprador aún está protegido por la contingencia de financiamiento?

Probablemente no. El “Financiamiento” se define específicamente como un préstamo convencional. Como tal, la contingencia de financiamiento establece que “el comprador deberá presentar la solicitud de Financiamiento dentro de los X días posteriores a la Fecha de entrada en vigencia y utilizar la buena fe y el esfuerzo diligente para obtener la aprobación de

un préstamo que cumpla con los términos de Financiamiento y Tasación...” Si el comprador busca un producto de préstamo que difiere del Financiamiento específicamente definido, no estará cubierto por la Sección 8.