



“Mortgage Financing and Bankruptcy”

**MBA of Puerto Rico Convention
June 9, 2016
Marriot Resort Hotel, San Juan PR**



¿ Qué es “quiebra”?



¿Que es quiebra?

La bancarrota o quiebra es un proceso bajo la ley federal que permite a los deudores, que deben más dinero del que puede pagar, eliminar cualquiera de sus deudas o elaborar un plan de pago para liquidar una parte o la totalidad de sus deudas.



Quiebra Capítulo 7

- El deudor es relevado del pago de todas las deudas no aseguradas inmediatamente (tarjetas y préstamos personales).
- El Síndico tiene derecho a vender propiedades que no tengan deuda (no excedan ciertos límites) para pagar a los acreedores.



Deudas aseguradas Capítulo 7

- Tiene que continuar su pago según acordado en:
 - Hipotecas
 - Préstamos de retiro
 - Préstamo de auto
 - Préstamo a mueblerías



Deudas aseguradas Capítulo 7

Deudas aseguradas Capítulo 7

- El deudor tendrá que decidir si sigue pagando estas deudas o si por el contrario, decide entregar los bienes a los acreedores.



Quiebra Capitulo 13

- Puede ser radicado por individuos asalariados, comerciantes, retirados, pensionados, y todo individuo que genere una fuente de ingreso regular.
- Plan de pago por un período de 3 a 5 años.
- El término del plan dependerá de los ingresos y gastos familiares.



Atrasos en hipoteca
Artículo 12



Atrasos en hipoteca



- Se detienen todas las acciones de cobro.
- Pago hipoteca según acordado.
- Atrasos acumulados caen dentro del plan de pago.



Atrasos préstamo de auto

Capítulo 13

Atrasos en préstamos de auto Capítulo 13

- Se detienen todas las acciones de cobro.
- Puede incluir el balance total de la unidad o solamente la porción de los atrasos
- Al incluir el balance total de la unidad, podría disminuir el pago mensual.



Intervención del Síndico

- Para aprobar una solicitud toma en consideración:
 - Necesidad del préstamo.
 - Situación financiera actual del deudor.
 - Capacidad de pago del deudor.
 - Presentar todos los documentos.



Intervención del Síndico

- Casos confirmados, sin atrasos.
- Mínimo un año **después** de la radicación.
- Una autorización por año.
- Máximo dos autorizaciones en el término del plan de pago.
- Tiene hasta veinticinco (25) días laborables para evaluar y contestar



- Se solicita moción al tribunal de quiebra para autorizar la adquisición de una propiedad.





La quiebra y el financiamiento hipotecario



Razones para aprobar credito luego o durante una quiebra

Razones para aprobar credito luego o durante una quiebra

- Muerte uno de los deudores
- Enfermedad prolongada
- Fuera de su control
- No se espera vuelva a ocurrir



Documentación necesaria

- Petición de Quiebra
- Listado de deudas (Schedule of Debts)
- Discharge
- Dismiss (Voluntario)
- Carta explicativa
- **Aprobación del Síndico**



Financiamiento	Capítulo 7	Capítulo 13	Ejecución
FHA	Dos (2) años	Un (1) año Permiso Síndico	Tres (3) años
Rural	Tres (3) años	Tres (3) años	Tres (3) años
Veteranos	Dos (2) años	Un (1) año Permiso Síndico	Tres (3) años
Convencional Conforme	Cuatro (4) años	Dos (2) años Discharge Cuatro (4) años Dismissed	Siete (7) años
AFV	Dos (2) años	Dos (2) años	Tres (3) años



Estableciendo nuevo crédito

- Mismo día en que radica la quiebra
- Pagar bien las deudas que se retuvieron durante la quiebra.
- Ofreciendo una garantía





“La esperanza es desear que algo suceda, la fe es creer que va a suceder y la valentía es hacer que suceda”.



