



# **“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**



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



