

Todo sobre las asunciones



Una **asunción** es cuando un individuo asume o se hace responsable de un préstamo. Lo único que cambia con una asunción es el nombre en el préstamo y quién es responsable de los pagos.

Una asunción puede implicar la eliminación de un prestatario, la adición de un prestatario o, en algunos casos, puede ser una transacción de compra por parte de terceros. Por ejemplo, una pareja compró una casa en común y se está divorciando, por lo que una persona asumirá toda la responsabilidad del préstamo y la otra se retirará. O tal vez un propietario de edad avanzada ya no puede hacer frente a los pagos mensuales de su hipoteca, por lo que uno de sus hijos que vive con él será añadido como coprestatario para ayudarle con los pagos.

¿Está interesado en cambiar su tasa de interés, la duración del préstamo o el monto del pago mensual?

El **refinanciamiento** puede ser la mejor opción para usted.

Todas las solicitudes de asunción pasan por un proceso de revisión, que incluye un examen del historial de crédito, los ingresos y la relación entre la deuda y los ingresos de la persona que asume el préstamo. El prestatario original debe estar al día en los pagos de su hipoteca. Las agencias encargadas de cada programa de préstamos (p. ej., Freddie Mac, Fannie Mae, etc.) establecen los requisitos para la asunción. Virginia Housing revisa las solicitudes de asunción y aprueba la asunción si el solicitante cumple los requisitos del inversor.

Los préstamos de Virginia Housing que se pueden asumir son:

- > Fannie Mae: asumible únicamente en caso de divorcio o de fallecimiento del propietario.
- > FHA: el solicitante de la asunción debe cumplir los requisitos de la FHA y las directrices de Virginia Housing, que pueden incluir ser un comprador de vivienda por primera vez. Si se ha declarado en bancarrota en el pasado, la bancarrota debe haber sido cancelada durante al menos dos años. El préstamo que se asume no debe haber tenido ningún retraso en los pagos en los dos años anteriores. Cualquier reclamación o modificación de la FHA hace que el préstamo no cumpla los requisitos para su asunción.
- > Freddie Mac: asumible únicamente en caso de divorcio o de fallecimiento del propietario.
- > Habitat for Humanity: las asunciones para estos préstamos son administradas y procesadas por la sucursal asignada de Habitat for Humanity.
- > Desarrollo Rural de USDA: asumible únicamente en caso de divorcio o de fallecimiento del propietario.
- > VA: si la persona que asume el préstamo es un veterano, entonces el derecho del veterano que asume el préstamo ocupará el lugar del derecho del veterano original. Si se aprueba la asunción, se liberará el derecho del veterano original. Si la persona que asume el préstamo **no** es un veterano, entonces el veterano original pierde su derecho y sigue siendo responsable durante la vida del préstamo.

Preguntas frecuentes



- > **¿Cómo se compara una asunción con el refinaciamiento y/o la compra de una vivienda?**

	Asunción	Refinanciar	Comprar la vivienda
Tasa de interés	No cambia	Puede cambiar y la fija el prestamista	La fija el prestamista
Prestatario	Se pueden añadir o quitar prestatarios	Se pueden añadir o quitar prestatarios	Individuo o individuos que solicitan y reciben aprobación del préstamo hipotecario
Duración de la hipoteca	No cambia	Puede cambiar y la fija el prestamista	La fija el prestamista
Seguro hipotecario	No cambia	Puede cambiar, según las nuevas condiciones de su préstamo	Según el tipo de préstamo y si el pago inicial es inferior al 20% del monto del préstamo
Costos de cierre	Según el tipo de préstamo y quién asume la responsabilidad	Según el tipo de préstamo	Según el tipo de préstamo
Pagos iniciales	No se incluyen pagos iniciales en una asunción	Los pagos iniciales no suelen ser necesarios para el refinaciamiento de un préstamo, pero pueden serlo en determinadas circunstancias	Normalmente se requiere un pago inicial para un nuevo préstamo

Si está interesado en más información sobre el refinaciamiento o la compra de una vivienda, visite la [página Encontrar un prestamista de Virginia Housing](#) para obtener ayuda en la búsqueda de un prestamista hipotecario en su zona.

- > **¿Cuánto cuesta una asunción?**

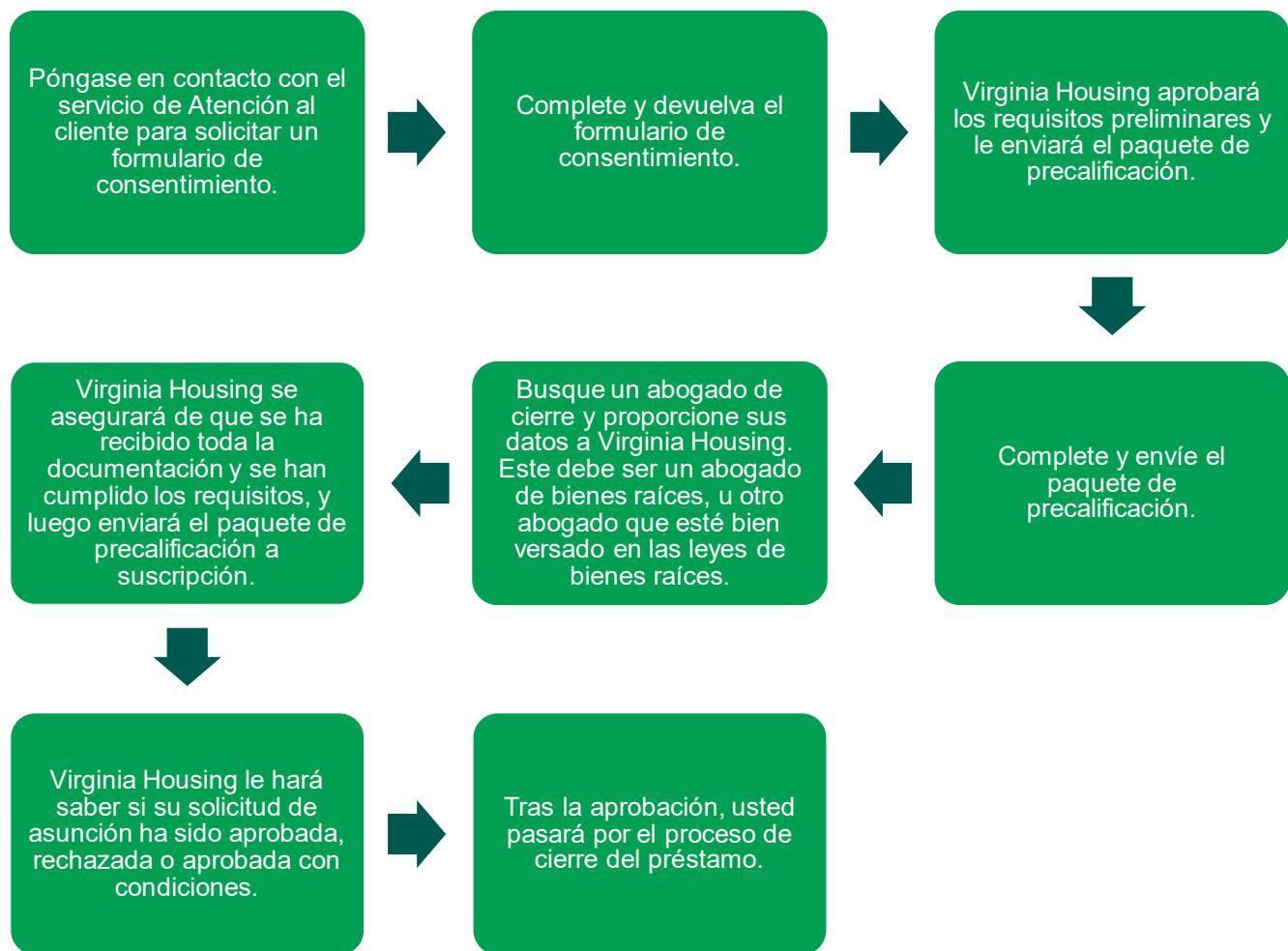
> Al igual que cuando compró su vivienda, hay costos de cierre asociados a una asunción. Las cuotas de la asunción y los costos de cierre variarán en función del tipo de préstamo y otros factores. Si usted inicia el proceso de solicitud, se le proporcionará una estimación de estos costos. Los costos de asunción no pueden financiarse; el solicitante debe proporcionar comprobante de fondos.

- > **¿Cuánto tiempo dura el proceso de asunción?**

> Cada caso es diferente. Al igual que un nuevo préstamo o un refinaciamiento, el proceso de asunción puede durar desde unas semanas hasta unos meses. Proporcionar un paquete de asunción completo de manera oportuna ayudará a reducir el tiempo de procesamiento.

- > ***Me gustaría quitar a un coprestatario de mi préstamo. ¿Qué tan pronto se puede quitar a esa persona?***
 - > Tras el cierre de la transacción de asunción y el registro de los documentos de transferencia, se realizarán los cambios de registro dentro del sistema de Virginia Housing.
- > ***¿Qué es la liberación de responsabilidad?***
 - > Después del cierre de una transacción de asunción, cualquier persona retirada del préstamo dejará de ser responsable de los pagos del mismo. La liberación de responsabilidad se aplica a las asunciones de todos los tipos de préstamos, excepto los préstamos de Desarrollo Rural de USDA. La liberación de responsabilidad de los préstamos VA no tiene lugar hasta que se produce una sustitución del derecho por parte de un veterano que lo asume.
- > ***¿Qué información deberé proporcionar en mi solicitud?***
 - > Se le pedirá que confirme la propiedad de la vivienda y quién asumirá el préstamo, así como que proporcione estados de cuenta o documentación financiera, información de contacto y una firma. También tendrá que dar su consentimiento para verificar el empleo y el crédito de la persona que asumirá el préstamo. Deberá presentar, según sea el caso, una sentencia de divorcio certificada, un acuerdo de separación, una verificación de cambio de nombre o una verificación de la manutención de los hijos.
- > ***¿Puedo tener derecho a una asunción si mi préstamo está en incumplimiento?***
 - > No, usted debe tener dos años de buen historial de pagos para que se apruebe una asunción.
- > ***Me gustaría quitar de mi préstamo a alguien que tiene un Certificado de crédito hipotecario (MCC, por sus siglas en inglés). ¿Qué ocurrirá con el MCC si se elimina a esa persona?***
 - > El MCC seguirá a la persona, no al préstamo. El MCC será eliminado del préstamo cuando la persona sea retirada. Virginia Housing no vuelve a emitir los MCC. Si una persona va a asumir el préstamo de un coprestatario, usted debe consultar con un asesor fiscal para determinar si el MCC seguirá siendo una deducción permitida. Tenga en cuenta que Virginia Housing no puede ofrecer ni ofrece asesoramiento fiscal.
- > ***¿Una asunción es lo correcto para mí?***
 - > Solo usted puede tomar esta decisión. Si tiene problemas para hacer los pagos mensuales de su hipoteca, explore todas sus opciones de mitigación de pérdidas, incluido el refinanciamiento, antes de procurar una asunción. Esta no es una solución rápida para los problemas de pago y usted debe cumplir muchos requisitos para ser aprobado. Para obtener más información sobre las asunciones, póngase en contacto con Virginia Housing en Assumptions@VirginiaHousing.com.

El proceso de asunción



- > Toda persona que sea retirada del préstamo debe pedir al prestamista una liberación de responsabilidad con respecto a pagos futuros. La liberación debe ser firmada por el prestamista; de lo contrario, cualquier persona que siga en el préstamo seguirá siendo responsable de futuros pagos omitidos.
- > Si su asunción es aprobada con condiciones, su solicitud de asunción podrá ser aprobada una vez que se resuelvan las condiciones pendientes. Toda información adicional que se solicite deberá ser presentada en tiempo y forma.
- > Si su solicitud de asunción es rechazada, Virginia Housing le proporcionará información sobre el motivo del rechazo. Los motivos del rechazo pueden ser no cumplir con los requisitos crediticios, documentación incompleta, la persona que asume no es un comprador de vivienda por primera vez y no se han cumplido las condiciones de suscripción.