

# 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 coprestatario o la adición de un prestatario. 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 ayudarlo con los pagos.
- > 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 a cargo de cada programa de préstamo establecen los requisitos para su asunción. Virginia Housing revisa las solicitudes de asunción y aprueba la asunción si el solicitante cumple con los requisitos del inversionista.
- > Los préstamos de Virginia Housing que se pueden asumir son:
  - > Fannie Mae: asumible únicamente en caso de divorcio o de fallecimiento del propietario.
  - > FHA: la persona que asume el préstamo debe ser un comprador de vivienda por primera vez y, 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.
  - > Freddie Mac
  - > Habitat for Humanity: las asunciones para estos préstamos son administradas y procesadas por la sucursal asignada de Habitat for Humanity.
  - > Desarrollo Rural de USDA: si se aprueba, el prestatario o prestatarios originales **no** quedan exentos de responsabilidad.
  - > VA: la persona que asume el préstamo debe ser un veterano. Si se aprueba la asunción, el prestatario original perderá su derecho al préstamo VA, el cual permanece con el préstamo hasta que se pague en su totalidad. Si la persona que asume incumple el préstamo, el prestatario original perderá por completo su derecho al préstamo VA.

¿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.

# Preguntas Frecuentes



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

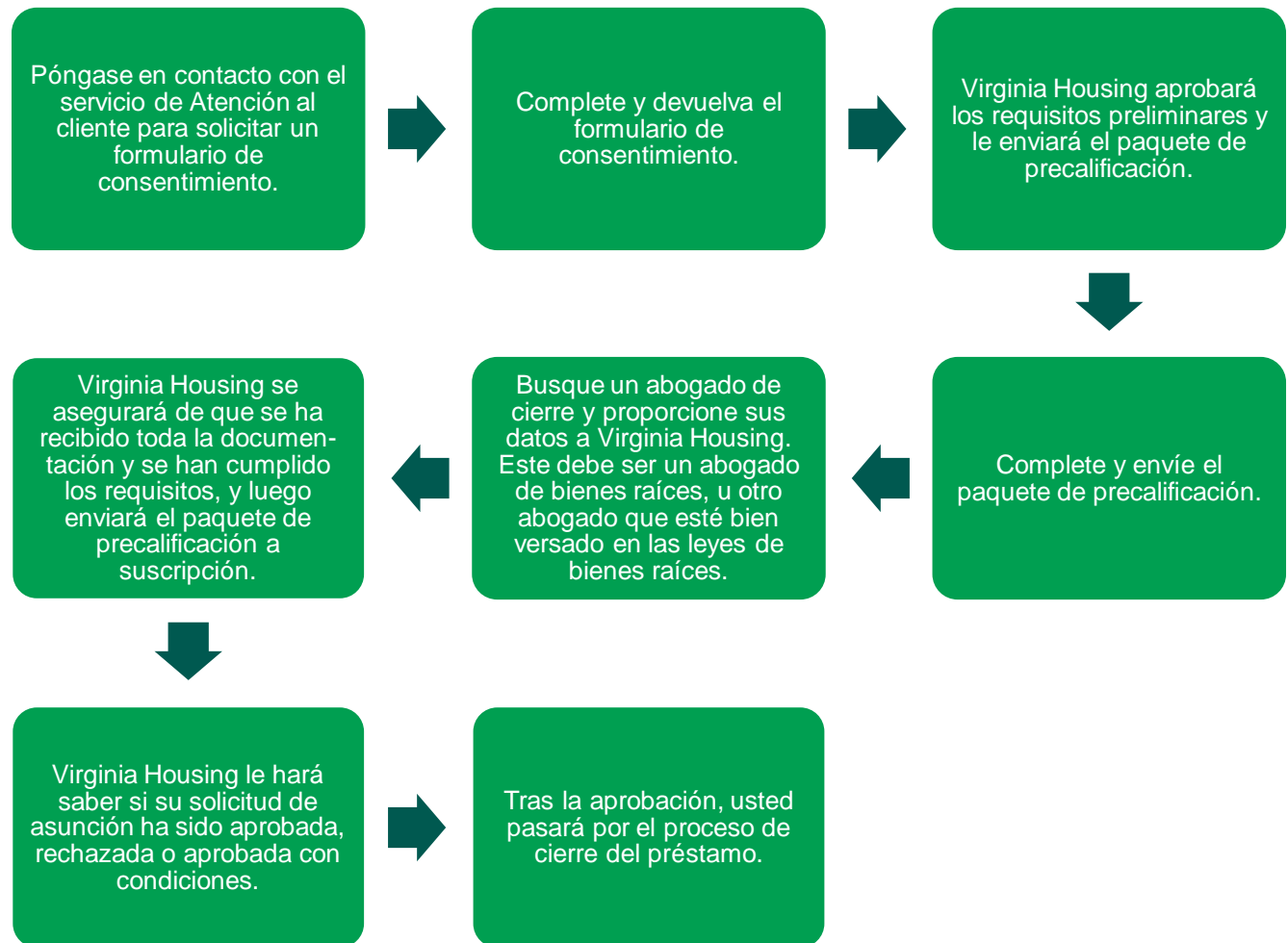
	<b>Asunción</b>	<b>Refinanciar</b>	<b>Comprar la vivienda</b>
<b>Tasa de interés</b>	No cambia	Puede cambiar y la fija el prestamista	La fija el prestamista
<b>Prestatario</b>	Se pueden añadir o quitar prestatarios	Se pueden añadir o quitar prestatarios	Individuo o individuos que solicitan y reciben aprobación del préstamo hipotecario
<b>Duración de la hipoteca</b>	No cambia	Puede cambiar y la fija el prestamista	La fija el prestamista
<b>Seguro hipotecario</b>	No cambia	Puede cambiar, según las condiciones de su nuevo préstamo	Según el tipo de préstamo y si el pago inicial es inferior al 20% del monto del préstamo
<b>Costos de cierre</b>	Según el tipo de préstamo y quién asume la responsabilidad	Según el tipo de préstamo	Según el tipo de préstamo
<b>Pagos iniciales</b>	No se incluyen pagos iniciales en una asunción	Los pagos iniciales no suelen ser necesarios para el refinanciamiento 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 refinanciamiento 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 de la persona que lo asuma. Si inicia el proceso de solicitud, se le proporcionará una estimación de estos costos.
- > ¿Cuánto tiempo dura el proceso de asunción?
  - > Cada caso es diferente. Al igual que un nuevo préstamo o un refinanciamiento, 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?*
  - > Después de que le aprueben la asunción, la persona será retirada una vez que la escritura de asunción registrada sea devuelta a Virginia Housing por los tribunales. Si su solicitud de asunción es aprobada y el coprestatario **no** ha sido retirado, compruebe con su abogado para asegurarse de que la escritura de asunción haya sido enviada a Virginia Housing. Tenga en cuenta que esto puede llevar varios meses.
- > *¿Qué es la liberación de responsabilidad?*
  - > Si se aprueba una solicitud de asunción, cualquier persona retirada del préstamo deja 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 USDA/Desarrollo Rural.
- > *¿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. También tendrá que aportar una cuota de \$30 para un informe de crédito por cada solicitante que quiera asumir el préstamo.
- > *¿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](mailto: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.