

Política de devolución y confiscación del depósito en garantía del HUD

Si la operación de venta no se cumple según lo pautado, el HUD puede considerar la confiscación del depósito en garantía o puede devolver la totalidad o una parte de dicho depósito.

Comprador inversor

Confiscación de la totalidad del depósito en garantía

Con sujeción a las leyes estatales, el comprador inversor confisca el 100 % del depósito en garantía, a menos que el HUD cancele el contrato de venta por su incapacidad para cerrar la operación por el motivo que sea.

Compradores que ya ocupan el inmueble

Devolución de la totalidad del depósito en garantía

Con sujeción a las leyes estatales, el HUD devolverá el 100 % del depósito en garantía de un comprador que ya ocupa el inmueble en las siguientes circunstancias:

- Hubo un fallecimiento en la familia inmediata (titular del contrato, cónyuge o hijo que vive en la misma casa);
- un miembro de la familia inmediata padece una enfermedad grave reciente que ocasiona gastos médicos significativos o una pérdida de ingresos considerable, lo que afecta la capacidad financiera del comprador para cerrar la venta;
- uno de los asalariados principales pierde su empleo o hay una pérdida de ingresos considerable, sin responsabilidad del comprador;
- en una venta asegurada, el HUD determina que el comprador no es un prestatario aceptable;
- en una venta no asegurada, un prestamista hipotecario reconocido aprobó previamente que el comprador reciba financiación de hipoteca asegurada por la Administración Federal de Vivienda (*Federal Housing Administration, FHA*) en un importe adecuado, pero, a pesar de los esfuerzos en buena fe, el comprador no pudo cumplir con la financiación hipotecaria segura;
- en un plazo de 30 días desde la fecha de ratificación del contrato, el comprador envía al gerente de recursos la documentación escrita del prestamista, a fin de respaldar su incapacidad para garantizar la financiación;
- el HUD cancela el contrato porque se ha documentado la presencia o el estado de la pintura a base de plomo o hay peligros relacionados con la pintura a base de plomo;
- conforme los términos de la cláusula modificatoria del Departamento de Asuntos de Veteranos (*Department of Veterans Affairs, VA*) para compradores que hacen uso de la financiación del VA; u
- otras circunstancias que demuestren una buena causa, como lo determina el HUD.

Para recibir una parte del depósito en garantía, el comprador que ya ocupa el inmueble debe enviar la documentación en el plazo asignado al gerente de activos (*Asset Manager, AM*) del HUD, a fin de demostrar las circunstancias por las que no se pudo cerrar la operación de venta.

Confiscación de la totalidad del depósito en garantía

Con sujeción a las leyes estatales, el Comprador confisca el 100 % del depósito en garantía en las siguientes circunstancias:

- el Comprador no presenta la documentación que acredita los motivos de devolución de una parte del depósito en garantía en un plazo de 30 días, o en otro plazo asignado por el AM por escrito, tras la cancelación del contrato; o
- el Comprador presentó documentación que no incluye una causa aceptable que justifique la incapacidad del Comprador para cerrar la venta.

Lotes vacantes

Con sujeción a las leyes estatales, los compradores de lotes vacantes se considerarán Compradores inversores en lo que respecta a la disposición del depósito en garantía.

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| _____ Nombre del comprador | _____ Firma | _____ Fecha |
|-------------------------------|----------------|----------------|

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| _____ Nombre del comprador | _____ Firma | _____ Fecha |
|-------------------------------|----------------|----------------|

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| _____ Nombre del agente de ventas | _____ Firma | _____ Fecha |
|--------------------------------------|----------------|----------------|