

Information/Disclosure

Pre-foreclosure Sale Procedure

U. S. Department of Housing and
Urban Development
Office of Housing
Federal Housing Commissioner

OMB Approval No. 2502-0464
(exp. 10/31/2012)

Public reporting burden for this collection of information is estimated to average 3 minutes per response, including the time for reviewing instructions, searching existing data sources, gathering and maintaining the data needed, and completing and reviewing the collection of information. This information is required to obtain benefits. The Department of Housing and Urban Development (HUD) may not collect this information, and you are not required to complete this form, unless it displays a currently valid OMB control number.

Section 204 of the National Housing Act authorizes the Secretary to pay an insurance claim that bridges the gap between the fair market value proceeds from the HUD-approved third party sale of a property. The respondents may be lenders, counselors, and homeowners who are attempting to sell their properties prior to foreclosure. The Privacy Act of 1974 pledges assurances of confidentiality to respondents. HUD generally discloses this data only in response to a Freedom of Information request.

Homeowners who have defaulted on their mortgages often attempt to sell their properties in order to avoid foreclosure and to protect their credit standing. However, because of declining property values in certain areas, some homeowners cannot realize enough from the sale to pay off their mortgage balances.

Therefore, HUD has implemented the Preforeclosure Sale (PFS) procedure. With some restrictions, homeowners who are permitted to engage in a PFS attempt to sell their homes for a fair market sale price, which can be less than the amount they owe to the lender. HUD then reimburses the lender for the difference between the sale proceeds and the outstanding mortgage indebtedness.

There are certain criteria which must be met before you can be permitted to pursue a PFS: (1) you must be an owner-occupant; and (2) your mortgage must be in default as the result of a documentable involuntary loss of income or unavoidable increase in expenses.

Homeowners who sell their properties under this procedure will not only benefit by avoiding the effect of a foreclosure on their credit rating, but there are also provisions for cash consideration to those program participants who go to closing on the sale of their properties within a predetermined period of time.

You will be required to work with real estate sales professionals to improve your chances of accomplishing the sale. If, after a good faith effort, an acceptable purchase offer is not obtained within

the allotted time, the lender will usually accept a deed-in-lieu of foreclosure. A deed-in-lieu is less desirable than a pre-foreclosure sale, but is looked upon more favorably than a foreclosure.

Contact a HUD-approved housing counseling agency by calling 1-800-569-4287 for the housing counseling agency nearest you. These agencies are valuable resources and frequently have information on services and programs offered by government agencies as well as private and community organizations that could help you. The housing counseling agencies offer numerous services and are usually free of charge.

Please note, there may be tax consequences incurred by you as a result of a Pre-foreclosure Sale or a Deed-in-Lieu of Foreclosure. Homeowners considering these options should seek counseling from a tax professional of their choice. **Please note, that new legislation “the Mortgage Forgiveness Debt Relief Act of 2007” enacted on December 20, 2007 may have an impact on your tax liability.** Any tax liability derived from a Pre-foreclosure Sale or a Deed-in-Lieu or Foreclosure is solely the responsibility of the homeowner.

By calling this number, _____, you will receive further details from your lender about the procedure and whether you can qualify. **Remember, you are under no obligation by making this call.**

El Peso al público para reunir la siguiente información es de aproximadamente 3 minutos, incluyendo: la revisión de las instrucciones, búsqueda de la fuente de datos, reunir y mantener los datos necesarios, y completar y revisar la información. La colección de la siguiente información es un requisito para obtener beneficios. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), no puede reunir esta información ni exigirle o mandarle que complete este formulario a menos que el formulario contenga un número de control válido por la **Oficina de Control y Presupuesto de los Estados Unidos (OMB)**.

La Sección 204 de la **Acta Nacional de Vivienda**, autoriza al Secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), a pagar reclamos de seguros hipotecarios que paguen la diferencia entre el valor de la propiedad en el Mercado y terceros compradores aprobados por el Departamento. Las personas que llenen este formulario pueden ser prestamistas hipotecarios, consejeros de vivienda y dueños de casas quienes estén tratando de vender su propiedad antes de una ejecución hipotecaria.

El **Acta de Confidencialidad del 1974** garantiza la privacidad a solicitantes. HUD generalmente divulga estos datos sólo cuando responde a peticiones por medio de la **Ley de Libertad de Información**.

Algunos dueños de casa, cuando no están pagando su préstamo hipotecario tratan de vender la propiedad para evitar que sea repositada y proteger su crédito. Debido a la bajón del valor de casas en algunas áreas del país, hay propietarios que no pueden realizar ganancias al vender su propiedad y por lo tanto no pueden pagar el balance de su préstamo hipotecario.

Por esta razón, HUD ha implementado el proceso conocido como **“Pre-Foreclosure Sale”** (PFS) (Venta Pre-Incautación ó Reposición). Con algunas restricciones, a los dueños de casa que se le ha permitido participar en un PFS podrán vender su propiedad por la cantidad valorada en el Mercado. Esta cantidad puede ser menos que el balance del valor del préstamo hipotecario.

Hay ciertos requisitos para poder participar en un PFS: (1) ocupación de la propiedad por el dueño; (2) Los pagadores de su préstamo hipotecario tienen que estar atrasados debido a la pérdida involuntaria de ingreso o un aumento inevitable de gastos.

Los dueños de casa que vendan usando este programa no solamente se beneficiarán de que su crédito personal no sea afectado, sino que también

pueda que se beneficien de ciertas provisiones monetarias que permitan recibir dinero en efectivo, si la venta es realizada durante un tiempo predeterminado.

Es un requisito que el vendedor trabaje con un representante de bienes raíces profesional para aumentar la oportunidad de vender. Si después de un verdadero esfuerzo para vender la propiedad, no recibe una oferta de compra aceptable dentro del tiempo predeterminado, el prestamista aceptará un traspaso de propiedad en vez de una incautación. Un traspaso de propiedad es menos favorable que una venta antes de pasar a la incautación, ya que se reflejará en su historia de crédito, pero es preferible a una incautación ó reposición.

Contacte una agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD, llamando al número 1-800-569-4287 para conseguir una agencia cerca de usted. Estas agencias son recursos valiosos y frecuentemente tienen información sobre servicios y programas ofrecidos por agencias gubernamentales o privadas que pueden ayudarle. Agencias de consejería de vivienda ofrecen servicios numerosos y usualmente son gratis.

Favor de recordar, que sus impuestos pueden ser afectados por el resultado de una “Pre ejecución hipotecaria” o por un “Traslado de Título de Propiedad” en lugar de una Ejecución hipotecaria.

Favor de recordar que la nueva legislación (Acta), “Condonación de Deuda Hipotecaria - Alivio de Deudas”, aprobada el 20 de diciembre del 2007, puede impactar a sus impuestos. Cualquier desventaja de impuestos que sufra el propietario como resultado de una venta pre-ejecución hipotecaria o escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de ejecución hipotecaria, es sólo y exclusivamente de la responsabilidad del propietario.

Llame a este número de teléfono _____ y su prestamista le dará información adicional sobre este procedimiento y para saber si usted califica. **Recuerde que hacer una llamada no le creará ninguna obligación ni compromiso.**