

Facing Foreclosure Checklist

Work through this list as soon as you fall behind. Every day before the sale gives you more options. Serving Fredericksburg and every county within about 30 miles.

TODAY

- ☐ Open every letter from your lender, servicer or a law firm. Write down any sale date and file number.
- ☐ Call a free HUD-approved housing counselor: Central Virginia Housing Coalition (540) 604-9943 (Spanish available) or HUD (800) 569-4287.
- ☐ Call your servicer's Loss Mitigation department. Ask: Is a sale scheduled? Send me a loss mitigation application.
- ☐ Start a call log: date, who you spoke with, reference number, what was promised.

THIS WEEK

- ☐ Find your 37-day deadline (sale date minus 37 days). A complete application before then must be reviewed before the sale.
- ☐ Request a written, itemized reinstatement quote AND payoff statement (from the trustee's law firm if you have a notice of sale).
- ☐ Gather: pay stubs (30 days), 2 months of bank statements, 2 years of tax returns, benefit letters, a utility bill.
- ☐ Write and sign your hardship letter. Send a complete application and get written confirmation it is complete.
- ☐ Read the "Borrower's Right to Reinstate" section of your deed of trust (often ends 5 days before the sale).

PROTECT YOURSELF

- ☐ Never pay an up-front fee to "save" your home. Virginia law bars it.
- ☐ Never sign over your deed or sign papers with blank spaces outside a settlement office.
- ☐ Confirm any wiring instructions by calling the law firm at a number you found yourself.
- ☐ Get every promise in writing. Call the trustee the day before the sale to confirm any postponement.
- ☐ On active duty, or your loan started before service? Tell your servicer in writing: the SCRA may protect you.

IF KEEPING THE HOME ISN'T POSSIBLE

- ☐ Know your numbers: payoff amount, what the home would sell for, and what you would walk away with.
- ☐ Compare: sell with an agent, cash sale, sale-leaseback, short sale. Get offers in writing and have an attorney review.

Questions? Real Hope: 540-698-5551 · help@realhopeva.com · realhopeva.com

Legal help: Legal Aid Works (540) 371-1105 or statewide (866) 534-5243. Military: base legal assistance office or Military OneSource (800) 342-9647. Free help for your county: realhopeva.com/#help

Lista para enfrentar un foreclosure

Siga esta lista en cuanto se atrase. Cada día antes de la venta le da más opciones. Atendemos Fredericksburg y todos los condados a unas 30 millas a la redonda.

HOY

- ☐ Abra cada carta de su prestamista, administrador o un bufete. Anote cualquier fecha de venta y número de caso.
- ☐ Llame a un consejero de vivienda gratuito aprobado por HUD: Central Virginia Housing Coalition (540) 604-9943 (atienden en español) o HUD (800) 569-4287.
- ☐ Llame al departamento de Loss Mitigation de su administrador. Pregunte: ¿Hay una venta programada? Envíeme una solicitud de loss mitigation.
- ☐ Empiece un registro de llamadas: fecha, con quién habló, número de referencia, qué le prometieron.

ESTA SEMANA

- ☐ Calcule su plazo de 37 días (fecha de venta menos 37 días). Una solicitud completa antes de esa fecha debe revisarse antes de la venta.
- ☐ Pida por escrito una cotización detallada de reinstalación Y un estado de liquidación (al bufete del trustee si tiene aviso de venta).
- ☐ Reúna: talones de pago (30 días), 2 meses de estados de cuenta, 2 años de impuestos, cartas de beneficios, una factura de servicios.
- ☐ Escriba y firme su carta de dificultad. Envíe una solicitud completa y pida confirmación por escrito de que está completa.
- ☐ Lea la sección "Borrower's Right to Reinstate" de su escritura de fideicomiso (muchas veces termina 5 días antes de la venta).

PROTÉJASE

- ☐ Nunca pague un cobro por adelantado para "salvar" su casa. La ley de Virginia lo prohíbe.
- ☐ Nunca firme la escritura ni papeles con espacios en blanco fuera de una oficina de cierre.
- ☐ Confirme las instrucciones de transferencia llamando al bufete a un número que usted mismo encontró.
- ☐ Obtenga cada promesa por escrito. Llame al trustee el día antes de la venta para confirmar cualquier posposición.
- ☐ ¿Está en servicio activo, o su préstamo empezó antes del servicio? Avise por escrito a su administrador: la SCRA puede protegerle.

SI NO ES POSIBLE QUEDARSE CON LA CASA

- ☐ Conozca sus números: la liquidación, lo que valdría la casa y con cuánto se quedaría.
- ☐ Compare: vender con agente, venta en efectivo, venta con arrendamiento, venta corta. Pida ofertas por escrito y que un abogado las revise.

¿Preguntas? Real Hope: 540-698-5551 · help@realhopeva.com · realhopeva.com/es

Ayuda legal: Legal Aid Works (540) 371-1105 o línea estatal (866) 534-5243. Militares: oficina legal de su base o Military OneSource (800) 342-9647. Ayuda gratis en su condado: realhopeva.com/es#help