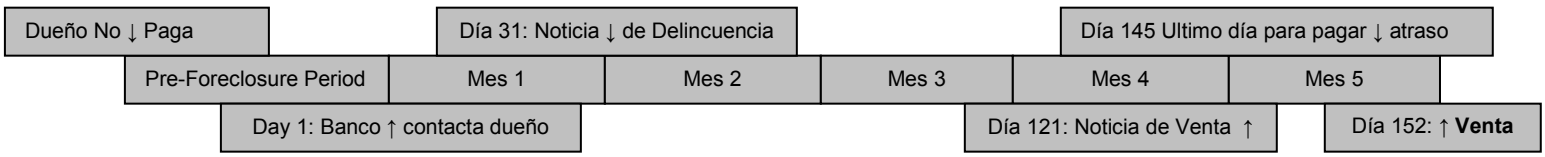
FORECLOSURE TIMELINE

DE SU REALTOR®:
Oscar Alfred Barker – CA DRE # 01133705
Cell: 626.290.6569 - Email: oscarbarkerc21@yahoo.com
www.OscarBarker.com/BehindPayments.html
Century 21 Town & Country
5250 University Parkway, Suite A – San Bernardino, Ca 92407

Si Ud., esta enfrentando un Foreclosure, Ud., puede encontrar difícil simplemente entendiendo el procedimiento de Foreclosure que su banco usara para vender su propiedad para pagar su deuda. Sin embargo, Ud., podría ganar contra el tiempo vendiendo su propiedad o usando otras alternativas para evitar Foreclosure. Así, que para ayudarle para lo que se aproxima, aquí esta un sumario rápido del tiempo mínimo de un proceso típico no judicial en California.

DAY	EXPLICACION
Perido de Pre-Foreclosure	Si Ud., paro de hacer sus pagos de su hipoteca al banco, este puede tomar más o menos, dos, tres, cuatro o más meses antes de comenzar el Foreclosure.
Dia 1: Banco Contacta al Dueño	Un banco debe de contactar al dueño de la casa por teléfono o en persona para explorar la situación financiera y explorar opciones para evitar Foreclosure. Durante la conversación, el banco debe de informar al dueño de la casa de su derecho de reunirse con su banco dentro de 14 días y dar a este un número de teléfono gratis de un consejero gratis del HUD. Este requerimiento de contactar al dueño se aplica solamente a dueños que ocupan la casa y son préstamos que se hicieron entre el 2003 y 2007
Dia 31: Notice of Default (Noticia de Atraso):	Para la mayoría de prestamos donde el dueño reside en la casa hechos entre 2003 y 2007, un banco puede archivar el notice of default 30 días después de haber contactado al dueño y explorar opciones para evitar el Foreclosure. La noticia de default informa al dueño de que esta atrasado. Debe de ser archivada en el condado donde esta la propiedad y luego enviada por correo dentro de 10 días al dueño a otros que han solicitado que les avisen.
Dia 121: Notice of Trustee's Sale (Noticia de Venta)	Tres meses después de la noticia de atraso – notice of default -, el banco puede archivar una noticia de trustee's sale. La noticia de trustee's sale debe de ser archivada, expuesta, y enviada por correo al dueño y a otros, a si como publicada una vez por semana por tres semanas consecutivas en un periódico de circulación general.
Dia 145: Deadline to Cure Default - (Ultimo dia para pagar atraso)	Hasta cinco días antes de la venta de la propiedad por el trastee, el dueño puede re-establecer el préstamo pagando los pagos atrasados mas otros gastos permitidos. Después de re-establecido el préstamo, el dueño todavía tiene derecho de redimir la propiedad pagando la deuda por completo, mas intereses y costos (no solamente la parte atrasada) en cualquier momento antes de que la subasta final comience por el trastee.
Dia 152: Trustee's Sale (Subasta Publica)	Aun cuando la ley de California permite que una venta por el trastee ocurra 20 días después de anunciar la noticia de venta, los bancos por costumbre espera 11 días mas para ayudar a protección contra taxes federales. En la subasta del trastee, la propiedad es vendida en una subasta publica al mayor postor. El titulo es transferido al apostador ganador por un instrumento llamado trastee's deed.



Copyright© 2010 California Association of Realtor® (CAR). La información aquí contenida se cree que es valida hasta el Mayo 24, 2010. Su intención es la de proveer respuestas generales y no tiene intención de substituir al consejo legal particular de cada caso. Consejo Legal en casos específicos puede variar en una gran cantidad de factores. Por lo tanto, el que lee este documento y tienen preguntas legales especificas debe de buscar consejeria legal de parte de un Attorney (Abogado). Permiso es dado a los miembros de C.A.R. solo para reproducir este material para usos no-comerciales (uso personal y distribuirlo a clientes). Miembros del C.A.R. pueden reimprimir este material y agregar sus nombres e información de contacto donde esta especificado.

Agent: Oscar Barker Cell: 626 290 6569 Fax: 888.477.7599
Broker: Century 21 Town & Country – 5250 University Parkway, Suite A, San Bernardino, Ca 92407