**NOTICE OF PRE-FORECLOSURE OPTIONS**

**TEMPLATE**

This template has been prepared by the Department of Commerce to fulfill its obligation under
RCW 61.24.033, which refers to the “initial contact letter.” The template has been re-named as the “Notice of Pre-Foreclosure Options” to distinguish it from other similar documents.

The “Notice of Pre-Foreclosure Options” contains model language as required by the Deed of Trust Act, portions of which are referred to as the Foreclosure Fairness Act (RCW 61.24). This “Notice of Pre-Foreclosure Options” template must be used by financial institutions and loan service providers.

Washington State law requires the use of both English and Spanish language portions of this “Notice of Pre-Foreclosure Options” template.

House Bill 2723, which became effective on June 12, 2014, modified several sections of the Deed of Trust Act (RCW 61.24). RCW 61.24.031(1)(f) was amended to change the location of the borrower-requested in-person meeting (also known as the “meet and confer”) from the county where the borrower resides to the county where the *property is located unless the parties agree otherwise*. Accordingly, Department of Commerce revised this “Notice of Pre-Foreclosure Options” template to include the new amended language. This new template must be used on or after June 12, 2014, the effective date of the bill.

According to the amended RCW 61.24.031(5)(a) section, the “Notice of Pre-Foreclosure Options” must be sent by *both* first-class, and either registered or certified mail, return receipt requested, to the address in the beneficiary’s records for sending account statements to the borrower *and* to the address of the property encumbered by the deed of trust.

**<Date>**

<Insert Beneficiary Name or Authorized Agent Name>

Attention: <Insert Contact Department Name>

<Insert Contact Department Address>

<Insert Contact Department Phone Number>

<Borrower Name(s)>

<Borrower’s Mailing Address>

Reference Number: <\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_>

<Insert Beneficiary Name> (“Beneficiary”)

<Insert Authorized Agent Name> (“Beneficiary’s Authorized Agent”)

**IMPORTANT RIGHTS FOR HOMEOWNERS**

**NOTICE OF PRE-FORECLOSURE OPTIONS**

**You must respond within thirty days of the date of this letter to take advantage of your rights.**

**IF YOU DO NOT RESPOND within thirty days, a notice of default may be issued and you may lose your home in foreclosure.**

**IF YOU DO RESPOND within thirty days of the date of this letter, you will have an additional sixty days to meet with your lender before a notice of default may be issued.**

**YOU SHOULD CONTACT A HOUSING COUNSELOR OR ATTORNEY as soon as possible. Failure to contact a housing counselor or attorney may result in your losing certain opportunities, such as meeting with your lender or participating in mediation in front of a neutral third party. A housing counselor or attorney can help you work with your lender to avoid foreclosure.**

**MEDIATION may only be requested on your behalf by a housing counselor or an attorney.**

**If you filed bankruptcy or have been discharged in bankruptcy, this communication is not intended as an attempt to collect a debt from you personally, but is notice of enforcement of the deed of trust lien against the property. If you wish to avoid foreclosure and keep your property, this notice sets forth your rights and options.**

**SEEKING ASSISTANCE**

Housing counselors and legal assistance may be available at little or no cost to you. If you would like assistance in determining your rights and opportunities to keep your house, you may contact the following:

* The statewide FREE foreclosure counselors recommended by the Washington State Housing Finance Commission:
**Toll-free: 1-877-894-HOME (1-877-894-4663)**<http://www.dfi.wa.gov/consumers/homeownership/post_purchase_counselors_foreclosure.htm>
* United States Department of Housing and Urban Development:
**Toll-free: 1-800-569-4287
Local counseling agencies in Washington:**<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm?webListAction=search&searchstate=WA&filterSvc=dfc>
* The statewide civil legal aid hotline for assistance and referrals to other housing counselors and attorneys:
**Toll-free: 1-800-606-4819**<http://nwjustice.org/what-clear>

**RESPONDING WITHIN 30 DAYS**

**You have the right to request a meeting** with a representative of <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”>. If you wish to do so, you (or a housing counselor or attorney on your behalf) must request a meeting with a representative of <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> by either:

1. Responding in writing to:

<Insert Beneficiary Name or Beneficiary’s Authorized Agent Name>

Attention: <Contact Department>

<Contact Department Address>

OR

2. Calling:

<Contact Department>

<Contact Department Phone Number>

When you (or your housing counselor or attorney) respond, you should:

* Indicate that you want to meet regarding the delinquency/foreclosure issues;
* Provide current contact information;
* Include contact information for the attorney or housing counselor, if they will represent you at the meeting

Should you designate a housing counseling agency, housing counselor, or attorney to meet with <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> on your behalf, you must notify <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> that one of these parties will represent you and has authority to agree to a loan restructure or modification on your behalf. You must also provide your representative’s name and contact information.

To document your request, a written request for a meeting is recommended. Your request may be sent by certified mail, return receipt requested, or equivalent private delivery service. The request must be made within 30 days of the date of this “Notice of Pre-Foreclosure Options” or you will lose this right to have an additional 60 days to meet and try to resolve your delinquency/foreclosure issues.

**THE MEETING**

If you request a meeting, <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> will schedule a meeting between you and a representative before a Notice of Default is issued. A housing counselor or attorney may represent you at this meeting.

The purpose of the meeting is to assess your financial ability to modify or restructure the loan obligation or consider other alternatives to foreclosure. Some possible outcomes of the meeting are:

* a temporary or permanent loan modification;
* an agreement to conduct a short sale;
* a deed in lieu of foreclosure transaction;
* some other workout plan; or
* no workout agreement.

**The meeting may be held telephonically, unless you or your representative requests in writing that a meeting be held in person. The written request for an in-person meeting must be made within 30 days of this letter.** If the meeting is requested to be held in person, the meeting must be held in the county where the property is located unless the parties agree otherwise. A person who is authorized to agree to a resolution, including modifying or restructuring the loan obligation or other alternative resolution to foreclosure on behalf of the beneficiary, must be present either in person or on the telephone or video conference during the meeting.

<Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> must have at least one “in person” representative at the meeting. In addition, a person authorized to modify the loan obligation or reach an alternative resolution may also participate by phone or video conference during the meeting with you.

If a meeting is requested you should be prepared to present information necessary to assess your financial ability to meet a modified or restructured loan obligation. A housing counselor or attorney may assist you in identifying/preparing the information necessary, as well as any other information that may be of assistance in reaching an agreement. In general terms such information will include:

* current and future income;
* debts and obligations; and
* tax returns for the past two years.

**FOLLOWING THE MEETING**

The representative(s) of <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> and you or your representatives shall attempt to reach a resolution within 90 days from the date this letter was sent. If the meeting has taken place and an agreement modifying the loan or an alternative resolution is not reached, <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> may issue a Notice of Default 90 days following the date of this Notice, which begins the foreclosure process.

<Signature Block of Individual representing the Beneficiary or Beneficiary’s Authorized Agent>

**<Date>**

<Insert Beneficiary Name or Authorized Agent Name>

Attention: <Insert Contact Department Name>

<Insert Contact Department Address>

<Insert Contact Department Phone Number>

<Borrower Name(s)>

<Borrower’s Mailing Address>

Numero de Referencia: <\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_>

<Insert Beneficiary Name> (“Beneficiario(a)”)

<Insert Authorized Agent Name> (“Agente Autorizado por el/la Beneficiario(a)”)

**DERECHOS IMPORTANTES PARA LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA**

**NOTICE OF PRE-FORECLOSURE OPTIONS**

**Usted debe responder dentro de los 30 días a partir de la fecha de esta carta para tomar ventaja de sus derechos.**

**SI USTED NO RESPONDE dentro de 30 días, es posible que se emita un aviso de incumplimiento de pago y usted podría perder su casa en una ejecución hipotecaria.**

**SI USTED RESPONDE dentro de los 30 días de la fecha de esta carta, tendrá 60 días adicionales para reunirse con su entidad de crédito antes de que se publique un aviso de incumplimiento de pago.**

**USTED DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON UN ASESOR DE VIVIENDA O ABOGADO lo más pronto posible. La falta de ponerse en contacto con un asesor de vivienda o abogado puede resultar en que usted pierda ciertas oportunidades, tales como reunirse con su entidad de crédito o su participación en mediación delante de una tercera parte neutral. Un consejero de vivienda o abogado puede ayudarle a consultar con su entidad de crédito para evitar una ejecución hipotecaria.**

**La MEDIACIÓN solo puede ser solicitada por un consejero de vivienda o abogado.**

**Si usted ha presentado quiebra o ha sido dado de baja en quiebra, esta comunicación no está destinada a ser un intento de cobrarle una deuda a usted en forma personal, sino que es un aviso de ejecución de la escritura prendaria efectuada sobre la propiedad. Si usted desea evitar la ejecución hipotecaria y retener su propiedad, este aviso detalla sus derechos y opciones.**

**PARA BUSCAR AYUDA**

Los asesores de vivienda y asistencia legal podrían estar disponibles a un bajo costo o ningún costo para usted. Si desea ayuda en la determinación de sus derechos y oportunidades para mantener su casa, usted puede comunicarse con los siguientes:

* The statewide FREE foreclosure counselors recommended by the Washington State Housing Finance Commission (Los servicios gratis de los consejeros de ejecuciones hipotecarias recomendados por la Comisión de Financiamiento de Vivienda del estado de Washington):
**Línea gratuita: 1-877-894-HOME**<http://www.dfi.wa.gov/consumers/homeownership/post_purchase_counselors_foreclosure.htm>
* United States Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano):
**Línea gratuita: 1-800-569-4287
Local counseling agencies in Washington:
(Agencias locales de asesoramiento en Washington):**<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm?webListAction=search&searchstate=WA&filterSvc=dfc>
* The statewide civil legal aid hotline for assistance and referrals to other housing counselors and attorneys (La línea de emergencia de ayuda legal civil para ayuda y referencia a otros asesores de vivienda y abogados):
**Línea gratuita: 1-800-606-4819**<http://nwjustice.org/what-clear>

**RESPONDER DENTRO DE LOS 30 DIAS**

**Usted tiene derecho a solicitar** una reunión con el representante de <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”>. Si desea hacerlo, usted (o un asesor de vivienda o un abogado en su nombre) deben solicitar una reunión con un representante de <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> haciendo cualquiera de los siguientes:

1. Responder por escrito a:

<Insert Beneficiary Name or Beneficiary’s Authorized Agent Name>

Attention: <Contact Department>

<Contact Department Address>

O bien

1. Llamar al:

<Contact Department>

<Contact Department Phone Number>

Cuando usted (su consejero de vivienda o abogado) respondan, usted debe:

* Indicar que desea reunirse con respecto a los asuntos de falta de pago/y de ejecución hipotecaria;
* Proporcionar información actualizada de contacto;
* Incluir información de contacto para el abogado o asesor de vivienda, si es que le van a representar en la reunión

En caso de que usted nombre a una agencia de asesoría de vivienda, asesor de vivienda, o un abogado para reunirse con <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> en su nombre, usted debe notificar <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> que una de estas partes le representarán y tienen la autoridad para aceptar una reestructuración o modificación de préstamo en su nombre. También debe proporcionar el nombre de su representante, y la información de contacto.

Para documentar su solicitud, se recomienda una solicitud por escrito para una reunión. Su solicitud se puede enviar por correo certificado acusando recibo, o servicio privado de mensajes equivalente. La solicitud deberá presentarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de este "Notice of Pre-Foreclosure Options" o usted perderá este derecho de tener 60 días adicionales para reunirse y tratar de resolver sus asuntos de incumplimiento de pago/y de ejecución hipotecaria.

**LA REUNION**

Si usted solicita una reunión, <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> programará una reunión entre usted y un representante antes de emitir una notificación por incumplimiento. Un asesor de vivienda o un abogado puede representarle en esta reunión.

El propósito de la reunión es evaluar su capacidad financiera para modificar o reestructurar la obligación del préstamo o considerar otras alternativas a la ejecución hipotecaria. Algunos posibles resultados de la reunion:

* una modificación temporal o permanente del préstamo;
* un acuerdo para realizar una venta corta;
* una escritura en lugar de la transacción de ejecución hipotecaria;
* algún otro plan de resolución; o
* ningún acuerdo de resolución.

**La reunión puede efectuarse por teléfono, a menos que usted o su representante soliciten por escrito que se realice una reunión en persona. El pedido por escrito de una reunión en persona debe hacerse dentro de los 30 días de la fecha de esta carta.** Si se solicita que la reunión se efectúe en persona, dicha reunión deberá llevarse a cabo en el condado donde se encuentra la propiedad a menos que haya un acuerdo diferente entre las partes. Debe estar presente durante la reunión, ya sea en persona, por teléfono o en videoconferencia, una persona autorizada a dar su acuerdo a una resolución, incluyendo la modificación o reestructuración de la obligación del préstamo u otra resolución que sea una alternativa a la ejecución hipotecaria en representación del beneficiario.

<Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> debe tener al menos un representante "en persona" en la reunión. Además, una persona autorizada para modificar la obligación del préstamo o llegar a una resolución alternativa también puede participar por teléfono o por videoconferencia durante la reunión con usted.

Si se solicita una reunión, usted debe estar preparado para presentar la información necesaria para evaluar su capacidad financiera para cumplir con una obligación de préstamo modificado o reestructurado. Un asesor de vivienda o un abogado puede ayudarle a identificar/preparar la información necesaria, así como cualquier otra información que pueda ser de ayuda para llegar a un acuerdo. En términos generales, dicha información incluirá:

* ingresos actuales y futuros;
* deudas y obligaciones, y
* declaraciones de impuestos durante los últimos dos años.

**DESPUES DE LA REUNIÓN**

El/los representante(s) de <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> y usted o sus representantes deberán intentar llegar a una resolución dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que se envió esta carta. Si ha tenido lugar la reunión y no se ha llegado a un acuerdo que modifica el préstamo o una resolución alternativa, <Insert either “Beneficiary” or “Beneficiary’s Authorized Agent”> usted puede emitir un Aviso por Defecto durante los 90 días siguientes a la fecha de este aviso, que comienza el proceso de ejecución hipotecaria.

<Signature Block of Individual representing the Beneficiary or Beneficiary’s Authorized Agent>