



Madeline Walker

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

Q. I received a notice that my property is going up for tax sale. What does this mean?

A. RI Homeowners who fail to pay their property taxes or certain other taxes/assessments like sewer or fire district taxes can lose their home in a tax sale. When a Rhode Island homeowner doesn't keep up with the property taxes, the tax collector may sell the home at a tax sale to satisfy the debt. Tax sales in Rhode Island are public auctions.

Q. What happens if an investor purchases my lien(s)?

A. When liens are purchased by private investors, the homeowner has one year to pay the delinquent tax money plus interest and fees in order to redeem their home. If the money owed is not paid within the year, the investor may file a petition to foreclose the right of redemption and take ownership or title of the property.

Q. What is RIHousing's role in the tax sale process?

A. Under the state's Madeline Walker Act, RIHousing has the right to purchase delinquent liens on 1-3 unit owner-occupied properties before they go to tax sale. Municipalities send us the list of liens up for tax sale around 40 days before the date of the sale. RIHousing reviews that list and identifies eligible properties for the Madeline Walker program.

We then send letters to all homeowners whose properties we believe meet that criteria with information on the program and urging them to reach out to us.

Q. What is the Madeline Walker Act?

A. The Madeline Walker Act is a state law designed to help homeowners who have fallen behind on their taxes or other municipal liens and/or taxing authority liens to avoid the loss of their home at tax sale.

Q. What is the benefit of having RIHousing purchase the lien(s) vs a private investor?

A. While private lien purchasers must hold liens for only one year before initiating foreclosure, RIHousing must hold liens for a minimum of five years. During this time, RIHousing offers a range of supports for homeowners, including enrolling them in a payment plan, connecting them to housing counseling, and directing them towards other community resources.

The Madeline Walker Act has allowed thousands of vulnerable Rhode Island homeowners to avoid foreclosure.

Q. Does RIHousing purchase all tax liens for Rhode Island property owners?

A. No. RIHousing reviews the list of tax liens and identifies those that qualify for the Madeline Walker Program based on our risk evaluation criteria. Homeowners who meet these criteria are notified that they must contact RIHousing at least 20 days before the tax sale if they want us to participate.

RIHousing will only purchase tax liens for property owners who reach out within this timeframe and agree to our assistance.

Q. Why do I need to contact RIHousing 20 days prior to the tax sale?

A. Taxing authorities require RIHousing to notify them in writing prior to the tax sale of the liens we will be purchasing. Our staff needs enough time to review the information from homeowners who require assistance and the cost to purchase their tax liens prior to us providing that notification.

Q. Has RIHousing changed how it decides which residential tax liens to purchase at tax sale?

A. The criteria RIHousing uses to make decisions about which liens to purchase has not changed. RIHousing reaches out to every eligible homeowner who meets our criteria for purchasing liens under the Madeline Walker Act with an offer to purchase their lien at tax sale. RIHousing has a limited amount of resources and focusing on homeowners who respond to our outreach efforts allows us to most effectively target those limited resources to eligible homeowners who need assistance.

Q. If RIHousing purchases my lien, what steps do I need to take?

A. Once RIHousing purchases your lien at tax sale, our staff will reach out to you to determine how to get back on track with your tax payments. This may include developing a payment plan or connecting you with other assistance resources.

Q. What happens if I don't redeem my tax lien with RIHousing in the five (5) year redemption period?

A. If you do not redeem your tax lien for the sum required pursuant to Rhode Island General Law Chapter 44-9 within the five (5) year period after tax sale, RIHousing may elect to foreclose on your property, which could result in the loss of any financial interest you currently have in the property.

Q. What happens after foreclosure?

A. After foreclosure, RIHousing will sell the property to the highest bidder at a commercially reasonable public auction. 30 days prior to the auction RIHousing will contact you via certified mail at your last known address. RIHousing will also publish a notice of the date, time and location of the public auction in a newspaper of general circulation in the vicinity of the property for three (3) consecutive weeks, beginning no less than 21 days prior to the date of the public auction.

Q. What happens to any equity I might have in my property if RIHousing forecloses and sells the property?

A. If your property is sold at public auction after foreclosure, RIHousing reserves the right to reimburse itself out of the sale price for the amount of the unredeemed tax lien, the cost of foreclosure and sale, and any other expenditure that RIHousing has made to maintain the property.

If there is remaining equity in the property after this reimbursement – known as Surplus Funds – RIHousing will mail a notice to the homeowner, and the homeowner's successors (if known), at the homeowner's and/or successor's last known address within five (5) business days of the sale closing date.

Within 10 days of the closing date, RIHousing will place a note in a newspaper of general circulation in the vicinity of the property advising the homeowner and successor's that there may be Surplus Funds to collect.

Surplus Funds not collected within 90 days after the property closing will be deemed forfeited and will be retained by RIHousing to further fund the Madeline Walker Program or other foreclosure prevention initiatives administered by RIHousing.

P: Recibí un aviso de que mi propiedad será puesta a la venta por impuestos. ¿Qué significa?

R: Los propietarios de viviendas en Rhode Island que no pagan sus impuestos sobre la propiedad u otros impuestos o tasas, como los impuestos de alcantarillado o de distrito contra incendios, pueden perder su vivienda en una venta de impuestos. Cuando un propietario de Rhode Island no está al día con los impuestos sobre la propiedad, el recaudador de impuestos puede vender la casa en una venta de impuestos para saldar la deuda. Para las ventas de impuestos en Rhode Island se realizan subastas públicas.

P: ¿Qué sucede si un inversor compra mis gravámenes?

R: Cuando los gravámenes son adquiridos por inversores privados, el propietario tiene un año para pagar el dinero de los impuestos morosos más los intereses y las comisiones para recuperar su vivienda. Si el dinero adeudado no se paga en el plazo de un año, el inversor puede presentar una petición para ejecutar el derecho de redención y tomar posesión o título de la propiedad.

P: ¿Cuál es el papel de RIHousing en el proceso de venta de impuestos?

R: Según la Ley Madeline Walker Act del estado, RIHousing tiene derecho a adquirir los gravámenes morosos de las propiedades de 1 a 3 unidades ocupadas por sus propietarios antes de que se proceda a la venta de impuestos. Los municipios envían a RIHousing la lista de gravámenes sujetos a la venta de impuestos, aproximadamente 40 días antes de la fecha de la venta. Luego, nuestro personal revisa la lista e identifica a aquellos elegibles, que cumplan con nuestros criterios de evaluación de riesgos, para formar parte del programa de Madeline Walker.

A continuación, enviamos cartas con información sobre el programa a todos los propietarios cuyas propiedades creemos que cumplen esos criterios y le pedimos que se comuniquen con nosotros.

P: ¿Qué es la Ley Madeline Walker Act?

R: La Ley Madeline Walker Act es una ley estatal diseñada para ayudar a los propietarios que se retrasaron en el pago de sus impuestos u otros gravámenes municipales o gravámenes de la autoridad fiscal a evitar la pérdida de su vivienda en la venta de impuestos.

P: ¿Cuál es la ventaja de que RIHousing adquiera los gravámenes en lugar de un inversor privado?

R: Mientras que los compradores privados de gravámenes morosos solo deben mantenerlos durante un año antes de iniciar la ejecución hipotecaria, RIHousing debe mantenerlos durante un mínimo de cinco años. Durante este tiempo, RIHousing ofrece una serie de ayudas a los propietarios, como inscribirlos en un plan de pagos, ponerlos en contacto con servicios de asesoramiento en materia de vivienda y orientarlos hacia otros recursos comunitarios.

La Ley Madeline Walker Act permite que miles de propietarios vulnerables de Rhode Island eviten la ejecución hipotecaria.

P: ¿RIHousing compra todos los gravámenes fiscales de los propietarios de propiedades en Rhode Island?

R: No. El personal de RIHousing revisa la lista de gravámenes fiscales e identifica aquellos que son elegibles para el programa de Madeline Walker y que cumplen con nuestros criterios de evaluación de riesgos. Luego, nos comunicamos con todos los propietarios que cumplen con esos criterios para notificarles que deben ponerse en contacto con nosotros al menos 20 días antes de la venta de impuestos si desean que RIHousing participe en el programa. RIHousing solo comprará los gravámenes de aquellos propietarios que se pongan en contacto con nosotros al menos 20 días antes de la venta de impuestos programada. Los propietarios deben optar por solicitar la asistencia de RIHousing dentro de este plazo para que compremos sus gravámenes fiscales.

P: ¿Por qué tengo que ponerme en contacto con RIHousing 20 días antes de la venta de impuestos?

R: Las autoridades fiscales exigen que RIHousing les notifique por escrito, antes de la venta de impuestos, los gravámenes que se van a adquirir. Nuestro personal necesita tiempo suficiente para revisar la información de los propietarios que requieren asistencia y el costo de la compra de sus gravámenes fiscales antes de que les enviemos la notificación.

P: ¿Cambié RIHousing la forma de decidir qué gravámenes fiscales residenciales comprar en la venta de impuestos?

R: No cambiaron los criterios que utiliza RIHousing para tomar decisiones sobre qué gravámenes comprar. RIHousing se pone en contacto con cada propietario elegible que cumple con nuestros criterios para comprar gravámenes bajo la Ley Madeline Walker Act y le ofrece la posibilidad de comprar su gravamen en la venta de impuestos. RIHousing tiene una cantidad limitada de recursos. Por eso, nos centramos en los propietarios que responden a nuestros esfuerzos de divulgación, ya que nos permite dirigir de manera más efectiva esos recursos limitados a los propietarios elegibles que necesitan asistencia.

P: Si RIHousing adquiere mi gravamen, ¿qué pasos debo seguir?

R: Una vez que RIHousing compra su gravamen en la venta de impuestos, nuestro personal se comunicará con usted para determinar cómo volver a ponerse al día con el pago de los impuestos. Esto puede incluir el desarrollo de un plan de pago o conectarlo con otros recursos que puedan ser de ayuda.

P: ¿Qué pasa si no pago el gravamen fiscal a RIHousing dentro del período de cinco (5) años de rescate?

R: Si usted no paga el monto del gravamen fiscal requerido conforme a la Ley General de Rhode Island 44-9 dentro del plazo de cinco (5) años a partir de la venta del gravamen, RIHousing puede ejecutar la hipoteca de su propiedad, lo que significa que usted podría perder cualquier derecho o participación económica que tenga en la propiedad.

P: ¿Qué pasa después de la ejecución de la hipoteca?

R: Después de la ejecución hipotecaria, RIHousing venderá la propiedad al mejor postor en una subasta pública realizada según normas de conducta comercial razonables. 30 días antes de la subasta, RIHousing le contactará por correo certificado a su dirección más reciente conocida. Además, RIHousing publicará un aviso de la fecha, hora y lugar de la subasta pública en un periódico de circulación regular en el domicilio de la propiedad, por tres (3) semanas consecutivas, que empezarán con al menos 21 días de antelación a la fecha de la subasta pública.

P: ¿Qué pasa con mi participación en la propiedad si RIHousing ejecuta la hipoteca y vende la propiedad?

R: Si su propiedad se vende en una subasta pública después de la ejecución hipotecaria, RIHousing se reserva el derecho de reembolsarse del precio de venta el monto del gravamen adeudado, el costo de la ejecución hipotecaria y venta, y cualquier otro gasto en que RIHousing incurra para mantener la propiedad.

Si hay fondos excedentes, es decir, si sobra dinero de la venta de la propiedad después de liquidarse la deuda, RIHousing avisará por correo al propietario y a cualquier sucesor, a sus direcciones más recientes conocidas, en los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de cierre de la venta.

En los 10 días siguientes a la fecha de cierre, RIHousing publicará en un periódico de circulación regular en el domicilio de la propiedad, un aviso al propietario y sucesores para que retiren los fondos excedentes que pueda haber.

Los fondos excedentes que no se retiran en los 90 días siguientes al cierre de venta de la propiedad, son declarados como no reclamados y RIHousing los puede utilizar para ayudar a financiar el Programa Madeline Walker u otras iniciativas de prevención de ejecuciones hipotecarias que administra.