



**Kagawaran ng Real Estate ng Kalipornya**  
1651 Exposition Boulevard  
Sacramento, CA 95815  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)



### **Alerto Para sa Mamimili**

## **BABALA SA PANLOLOKO PARA SA MGA NAGMAMAY-ARI NG BAHAY SA CALIFORNIA NA MAY PROBLEMA SA PERA**

Sa panahong ramdam ng mga nagmamay-ari ng bahay ang pinansyal na epekto ng mga pagsisikap para pigilan ang pagkalat ng coronavirus (COVID-19), posibleng magsimula muli ang paglitaw ng mga panloloko sa pagbabago ng utang at pagligtas sa pagreremata o foreclosure na tinarget ang mga mamimili.

Tinatawag man nila ang kanilang mga sarili na tagapayo sa pagpigil sa pagreremata, dalubhasa sa pag-areglo ng utang, dalubhasa sa pagbabago ng utang, tagapayo sa pagbabago ng utang sa bahay, o iba pang opisyal o mahalagang titulo, maraming hindi tapat na tao at kumpanya na posibleng maging mapagsamantala sa pambihirang panahong ito. Karamihan sa mga ito ay hindi lisensyado, mahilig gumamit ng matayog na pangalan, at ang iba ay nagpapanggap na hindi kumikitang samahan (non-profits), suportado ng abogado, o may kaugnayan sa pamahalaang pederal at estado.

Bagama't may mga tao at kumpanya na nasa negosyo ng pagbabago ng utang o pagtulong sa pagpigil sa pagreremata na lisensyado, lehitimo, at kwalipikado, pinapayuhan ang lahat ng mga nagmamay-ari ng bahay ng Kagawaran ng Real Estate o Department of Real Estate (DRE) na mag-ingat.

### **ANO ANG PAGBABAGO NG UTANG O PAGPAPALIBAN NG BAYAD**

Dahil sa kasalukuyang sitwasyon ng ekonomiya, posibleng hindi ka makapagbayad ng utang sa bahay, o maharap ka sa pagreremata . Isang opsyon na puwede mong gamitin ay ang Pagbabago ng Utang o Pagpapaliban ng Bayad.

Sa pagbabago ng utang o pagpapaliban ng bayad, magkakasundo kayo ng nagpautang sa iyo, o ng taong tumulong sa iyo sa ngalan ng nagpautang na ayusin o baguhin ang isa o higit pa sa isang termino ng utang sa bahay. Ang mga terminong ito ay posibleng mas mababang rate ng interes, mas mahabang panahon para bayaran ang utang, pagbawas o pagpapaliban ng ilan sa iyong mga bayad, o anumang iba pang pagbabago sa termino ng utang.

Layunin ng matagumpay na pagbabago ng utang o pagpapaliban ng bayad na tulungan kang panatilihin pag-aari mo ang iyong bahay at bigyan ka ng pagsasaayos sa iyong kasalukuyang utang sa bahay na angkop sa iyong pinansyal na sitwasyon.

Gayunpaman, hindi posible para sa lahat ang pagbabago sa utang. Karamihan sa mga nagpapautang ay may sariling mga patnubay para sa pagbabago ng utang o pagpapaliban ng bayad. Kung angkop sa mga patnubay ang iyong pinansyal na sitwasyon, posible ang

pagbabago ng utang sa pamamagitan ng pagdokumento ng pinansyal na paghihirap. Kapag hindi angkop sa mga patnubay ng nagpapautang ang iyong sitwasyon, hindi posible ang pagbabago ng utang.

Dito pumapasok ang mga manlolo. Kadalasang sinasabi ng mga ito na kaya nilang garantiyahan ang pagbabago ng utang o pagpapaliban ng bayad o pagpigil sa pagreremata. Nagbibigay ang mga ito ng mapangahas na mga pahayag tungkol sa kanilang mga tagumpay, isinasapubliko ang kanilang sinasabing kahusayan, agad na nanghihingi ng pera, at pagkatapos ay tatangayin ang iyong pera at iiwan ka sa mas malubhang kalagayan. Tandaan, kapag ang representasyon ay tila masyadong maganda para maging totoo, malamang ay hindi ito totoo.

## **PAANO MO POPROTEKTAHAN ANG SARILI PARA HINDI MAGING BIKTIMA**

**A. Gawin Ito nang Mag-isa nang Libre** – Direktang makipag-ugnayan sa nagpautang sa iyo at makiusap para sa pagbabago ng utang o pagpapaliban ng bayad na angkop para sa iyo at sa nagpautang sa iyo. Gumawa ng detalyadong tala ng inyong mga tawag, kung sino ang nakausap mo, ano ang napagkasunduan, ano ang kailangan mong gawin, at anong mga alok ang napag-usapan. Kaya mo itong gawin nang mag-isa, nang walang tulong ng iba at nang hindi nagbabayad ng ibang tao.

**B. Kumonsulta sa Libreng Tagapayo** – Kung hindi mo maaayos nang mag-isa ang pagbabago ng utang o kung ayaw mo itong gawing mag-isa, nagbibigay ng libreng pagpapayo para sa pabahay ang **Kagawaran ng Pabahay at Pagpapaunlad ng Lungsod o Department of Housing and Urban Development (HUD)** sa pamamagitan ng mga ahensya sa California na hindi kumikita at aprubado ng HUD. Pumunta sa website ng HUD sa [www.hud.gov](http://www.hud.gov) para maghanap ng tagapayo.

**C. Makipagtulungan sa Lehitimo, Lisensyado, at Kwalipikadong Tao o Kumpanya**– Kung hindi mo maaayos nang mag-isa ang pagbabago ng utang at napagdesisyunang hindi gumamit ng mga libreng tagapayo sa pamamagitan ng HUD, puwede kang kumuha ng kinatawan para makipag-ayos para sa iyo. Gayunpaman, babala – kailangan kang makahanap ng kinatawan na lehitimo, lisensyado, at kwalipikado ng karanasan at pagsasanay. Tandaan na iligal para sa sinuman (kasama ang mga lisensyado ng DRE at lisensyadong abogado) na humingi, sumingil, o mangolekta ng paunang bayad, nang agad-agad, o ng mga retainer fee, o iba pang uri ng pre-payment na compensation, para sa mga serbisyo sa modipikasyon ng utang o pagpapaliban ng bayad sa bahay.

1. Ang lisensyadong real estate broker sa California na may mga mortgage loan originator license endorsement ay puwedeng magsagawa ng pagbabago ng utang, at ang lisensyadong mga nagbebenta ng real estate na may mortgage loan originator license endorsement ay puwedeng magsagawa ng parehong trabaho nang may patnubay ng kanilang responsableng broker.

Puwedeng pumunta sa website ng DRE sa [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov) para siguraduhin na lisensyado ang taong ito, at para maghanap ng anumang disiplina.

2. Puwede ring magsagawa ng pagbabago ng utang ang mga abogado na lisensyado sa California, pero puwede lang itong gawin kapag isinagawa ng mga abogado ang pagbabago ng utang sa kurso at saklaw ng kanilang representasyon.

Puwede kang maghanap ng lisensyadong abogado sa pamamagitan ng pagpunta sa website ng California State Bar sa [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov) para tingnan ang mga tala ng pagiging kasapi at para maghanap ng anumang disiplina. Iligal sa California na humingi, maningil, o mangolekta ang mga abogado ng paunang bayad o mga retainer fee o iba pang uri ng pre-payment na compensation para sa mga serbisyo sa pagbabago ng utang o pagpapaliban ng bayad sa bahay.

Dagdag sa pagtingin sa mga talaan ng lisensya, makipag-ugnayan sa mga institusyong gaya ng Better Business Bureau sa [www.bbb.org](http://www.bbb.org) para siguraduhin kung nakatanggap sila ng anumang reklamo sa tao o kumpanyang ito.

Magtanong sa “dalubhasa” sa pagbabago ng utang (lisensyado man ito ng DRE o lisensyadong abogado) bago pumirma ng anumang dokumento. Magtanong tungkol sa karanasan nila sa pinansya, utang sa bahay, at real estate; kung pano nila inaayos ang pagbabago ng utang sa bahay, kung paano sila aktibong lisensyado, kung na-disiplina sila kailanman, kung paano nila nakuha ang kanilang karanasan sa industriya, kung may pruwera sila ng matagumpay na pakikipag-ugnayan sa nagpautang sa iyo, kung paano sila babayaran, at ang prosesong sinusunod nila para matagumpay na makapagsaayos ng pangmatagalan, abot-kaya, at mapapanatiling pagbabago para sa iyo.

#### **D. Mga Palatandaan ng Panloloko at Ibang Bagay na Dapat Bantayan**

- ✓ Hindi lisensyadong tao o kumpanya.
- ✓ Paghingi ng anumang klase ng bayad bago isagawa ang transaksyon (paunang bayad). Tandaan, oras na makuha ng mga manloloko ang iyong pera, malaki ang posibilidad na hindi na ito mababawi.
- ✓ Mga pangako o garantiya ng tagumpay, tulad ng “Kaya Naming Iligtas ang Iyong Bahay,” “Libreng Konsultasyon,” o “Garantisadong Pagbalik ng Pera.” Hindi posible ang ganitong mga garantiya.
- ✓ Mga pahayag na ang kumpanya ay suportado ng abogado – lalo na kapag walang tinukoy na abogado o kumpanya. Posibleng ginagamit lang nila ang pangalan ng abogado para manlinlang.
- ✓ Pakiusap na magbigay ka ng “kapangyarihan ng abogado” o “power of attorney” sa tagabago ng utang. Posibleng gamitin ng manloloko ang kapangyarihan ng abogado para ibenta ang iyong bahay nang walang kahirap-hirap.
- ✓ Pakiusap na ilipat ang titulo ng iyong bahay sa tagabago ng utang o sa third party o tao o kumpanyang bukod sa dalawang partidong sangkot sa kasunduan. Ito ay isang panloloko kung saan nanakawin nila ang lahat ng natitirang halaga ng iyong bahay.

- ✓ Mga pangako na puwede mong ayusin ang iyong kasaysayan ng kredito sa pamamagitan ng pagbabayad ng upa sa tagabago ng utang o tao o kumpanyang bukod sa dalawang partidong sangkot sa kasunduan (third party).
- ✓ Panloloko sa pagbabalik ng upa kung saan sasabihan kang ilipat ang iyong titulo sa isang third party, umupa ng bahay mula sa partidong ito, at bilhin itong muli pagkatapos.
- ✓ Tagubilin na bayaran ang ibang tao o kumpanya maliban sa nagpautang para sa iyong bahay. Laging magbayad sa nagpautang o sa tagapamahala ng utang, wala nang iba.
- ✓ Mga pahayag na ang kumpanyang nag-aayos ng pagbabago ng utang ay maghahain ng pagkalugi o bankruptcy o anumang impraktikal na kaso para sa iyo para pilitin ang nagpautang na baguhin ang kasunduan.
- ✓ Mga paggigiit ng tagaayos ng utang na pirmahan mo na lang basta ang dokumento nang hindi ito binabasa, o pumirma ng blangkong dokumento. Basahin at intindihing mabuti ang lahat ng dokumento bago pumirma.
- ✓ Tagubilin mula sa tagaayos ng utang na hindi ka dapat makipag-ugnayan sa nagpautang para sa iyong bahay o tumulong sa iyo para makautang, abogado, accountant, o libreng tagapayo sa pabahay.
- ✓ Pagpapayo ng hindi pagbabayad para pataasin ang tsansang maaprubahan ang pagbabago ng utang. Posibleng magresulta sa pagreremata ang pagsunod sa payong ito.
- ✓ Mga taktika sa pagbebenta na namimilit o babala na “dapat nang kumilos ngayon”.
- ✓ Mga pahayag na ang kumpanya ay suportado ng gobyerno o may koneksyon sa mga espesyal na programa.

Imposibleng ilista ang lahat ng bagay na dapat bantayan o pag-ingatan na puwedeng nagpapahiwatig ng panloloko, dahil madaling magbago ng taktika ang mga manloloko at kriminal. Pakiusap na maging alerto, mag-ingat, magduda, at maging maalam gamit ang mapagkakatiwalaan at lehitimong mga impormasyon.

### **KANINO KA DAPAT MAKIPAG-UGNAYAN KAPAG NALOKO KA**

1. Kung may sangkot na lisensyado ng DRE o hindi lisensyadong tao na nagtatrabaho sa real estate, makipag-ugnayan sa DRE sa [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)
2. Kung may sangkot na abogado o hindi lisensyadong tao na nag-aabogado, makipag-ugnayan sa State Bar ng California sa [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov)

3. Ang Attorney General ng California sa <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>
4. Ang iyong lokal na Abogado ng Distrito, Sheriff, o pulisya at lokal na tagausig
5. Ang Pederal na Komisyon ng Kalakalan o Federal Trade Commission sa [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)
6. Ang Pederal na Bureau ng Imbestigasyon o Federal Bureau of Investigation (FBI) sa [www.fbi.gov](http://www.fbi.gov)
7. Ang iyong lokal na Hukuman para sa Maliliit na Kaso, kung saan puwede mong maresolba ang mga gusot sa mabilis at murang paraan sa tulong ng isang hukom

###

Petsa ng Pag-isyu: Abril 2020