



Departamento ng Real Estate sa California
1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815
www.dre.ca.gov



Alerto sa Konsumidor

MGA BABALA NG PANDARAYA PARA SA MGA MAY-ARI NG BAHAY SA CALIFORNIA SA KAGIPITANG PINANSYAL

Dahil patuloy na nakakaramdam ang mga may-ari ng bahay ng mga epektong pinansyal ng COVID-19, ang pagbabago ng loan at ang mga scam na pagliligtas ng paunang pagsasara na tumutuon sa mahihinang mga konsumidor ay malamang na tumataas.

Habang may mga lisensyado, lehitimo, at kwalipikadong mga tao at mga kompanya na magbabago ng mga loan o tumutulong na mapipigilan ang paunang pagsasara, ang Departamento ng Real Estate (DRE) ay nagpapayo ng pag-iingat sa panig ng mga may-ari ng bahay.

Maging tinatawag nila ang kanilang mga sarili na mga kasangguni sa pagpipigil ng paunang pagsasara, mga espesyalista sa pag-aayos ng utang, mga espesyalista sa pagbabago ng loan, mga kasangguni sa pagbabago ng sangla, o ilang iba pang matutunog na opisyal na titulo, marami ang hindi lisensyado at ang iba ay pasinungaling umaangkin na hindi kumikita, suportado ng mambabatas, o kaakibat sa federal at estado na mga pamahalaan.

Mga Palatandaan ng Pandaraya at Ibang Pulang Mga Bandila

Mga pagbabago ng loan – na kung saan ikaw at ang iyong tagapagpahiram o ang “tagapagserbisyo ng loan” ay sumang-ayon na baguhin ang mga tuntunin ng loan ng inyong bahay sa paraan na gumagana para sa iyong sitwasyong pinansyal – ay hindi posible para sa bawat may-ari ng bahay. Sa kasamaang palad, ang mga scammer ay madalas na pasinungaling umaangkin na sila ay makakagarantiya ng pagbabago ng loan o pagtitiis o tigilan ang iyong paunang pagsasara. Sila ay gumagawa ng matapang na mga pahayag tungkol sa kanilang mga tagumpay, paglalagay sa publiko ng kanilang kadalubhasaan, manghihingi ng paunang bayad na pera, saka dalhin ang iyong pera at iwan ka sa masamang anyo kaysa sa dati.

Maging maingat sa mga pagpapakita na napakagandang tunog na totoo, maging may pag-aalinlangan, gawin ang iyong sariling takdang-aralin gamit ang maaasahan at lehitimong mga mapagkukunan, at maging maingat sa sumusunod na pulang mga bandila:

- ✓ Hindi lisensyadong mga tao o mga kompanya.
- ✓ Humihiling ng anumang uri ng paunang pagbabayad (paunang pagbabayad ng bayarin). Tandaan, kapag ang iyong pera ay nandoon na sa mga scammer, mawawala na iyon.

- ✓ Mga tagubilin na babayaran ang sinuman o ilang kompanya iba kaysa sa iyong tagapagpahiram ng loan ng iyong bahay o tagapagserbisyo. Laging magbayad sa iyong tagapagpahiram/tagapagserbisyo, at walang iba pa.
- ✓ Ang mga pangako o mga garantiya ng tagumpay, tulad ng “Maaari Naming Iligtas Ang Iyong Bahay,” “Libreng Pagkonsulta,” o “Garantiyang Ibabalik Ang Pera.” Walang ganyang mga garantiya na posible.
- ✓ Mga pag-aangkin na ang isang kompanya ay suportado ng isang mambabatas – lalung-lalo na kung walang mambabatas o kompanyang kinilala.
- ✓ Isang hiling na igagawad mo ang isang “kapangyarihan ng mambabatas” sa tagapagbago ng loan. Gagamitin ng scammer ang kapangyarihan ng mambabatas upang ibebenta ang bahay na wala kang alam.
- ✓ Isang hiling na ililipat mo ang titulo ng iyong bahay sa tagapagbago ng loan o sa isang pangatlong partido. Kukunin ng scammer ang lahat ng natitirang equity ng iyong bahay.
- ✓ Mga pangako na iyong maaayos ang kasaysayan ng iyong kredito sa pamamagitan ng pagbabayad ng arkila sa tagapagbago ng loan o ng ilang pangatlong partido.
- ✓ Mga scam ng pagpaarkila/pag-arkila-muli, na kung saan ikaw ay sabihan na ililipat mo ang titulo sa isang pangatlong partido, arkilahan ang bahay sa partido na iyon, at saka bibilhin itong muli sa ibang panahon.
- ✓ Mga pag-aangkin na ang kompanya na nagbabago ng loan ay magsasampa ng pagkabangkaruta o iba pang walang kabuluhang kaso upang ikaw ay “mapilitan” na makipag-ayos sa tagapagpahiram sa pagbabago ng loan.
- ✓ Ang mga pagpapahayag ng tinaguriang tagapagbago ng loan na ikaw ay lalagda lamang sa mga dokumento na kanilang pinupunan na hindi lamang susuriin muna, o di kaya lumagda lamang sa walang laman na mga dokumento. Maingat na basahin at intindihin ang lahat na mga dokumento na iyong lalagdaan.
- ✓ Mga tagubilin mula sa tagapagbigay ng pagbabago ng loan na hindi ka makipag-ugnay sa iyong tagapagpahiram ng loan ng bahay o tagapagserbisyo, isang abugado, isang accountant, o ng isang hindi kumikitang tagapayo ng pabahay.
- ✓ Maging pinayuhan na ang pagliban ng mga pagbabayad ay magpapalaki ng iyong mga pagkakataon na makakakuha ng pagbabago ng loan. Ang pagsunod sa payo na ito ay maglalagay sa iyo sa daan tungo sa paunang pagsasara.
- ✓ Mataas na presyon ng mga taktika ng pagbebenta o mga babala na “dapat mong gagawin ngayong araw.”
- ✓ Inaangkin na ang kompanya ay suportado ng pamahalaan o mayroong

access sa natatanging mga programa.

Ibang Mga Pagpipilian

- **Gawin Nang Iyong Sarili Para Libre:** Direktang makipag-ugnayan sa iyong tagapagpahiram at hilingin ang pagbabago ng loan o pagtitiis na gumagana para sa iyo at sa iyong tagapagpahiram. Gumawa ng detalyadong mga tala tungkol sa iyong mga tawag, kung sino ang iyong nakausap, ano ang sinabi, ano ang kailangan mong gagawin, at kung anong mga alok ang tinalakay. Maaari mo itong gagawin nang sarili, na walang tulong ng sinuman at hindi magbabayad ng bayarin sa ninuman. Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang [FAQs—Consumers Working Directly with Lender on a Loan Modification](#) ng DRE.
- **Kumonsulta sa Isang Libreng Tagapayo:** Ang Departamento ng Pabahay at Urban na Pag-uunlad ng U. S. (HUD) ay nag-aalok ng libreng pagpapayo ng pabahay sa pamamagitan ng aprubado sa HUD, hindi-kumikitang mga ahensya sa California. Bisitahin ang [HUD's website](#) upang maghanap ng mga tagapayo.
- **Makipagtulungan sa lehitimo, lisensyado, at kwalipikadong tao o kompanya:** Maaari kang mag-arkila ng isang kinatawan upang makipag-ayos para sa iyo. Gayunpaman, maging may kaalaman na kailangang maghanap ng isang lehitimo, lisensyado, at kwalipikado. Tandaan na paglabag sa batas para sa *sinuman* (kabilang yoong lisensyado ng DRE at lisensyadong mga mambabatas) na maghihiling, magsisingil, o magkokolekta ng anumang pauna, unahan, o mga pagbabayad ng retainer, o anumang uri ng paunang pagbabayad para sa pagbabago sa loan na pambahayan o mga serbisyo ng pagtitiis.
 - Ang lisensyadong mga broker ng real estate sa California na maylikhang lisensya sa mga pag-endorso ng nasangla ay makapagsagawa ng gawaing pagbabago ng loan, at ang lisensyadong mga taong nagbebenta ng real estate na maylikhang lisensya sa mga pag-endorso ay makakagawa ng ganoong gawain sa ilalim ng pangangasiwa ng kanilang mapagkakatiwalaang broker. [Check the license status on DRE's website.](#)
 - Ang lisensyadong mga mambabatas sa California ay makapagsagawa rin ng gawaing pagbabago ng loan, ngunit kapag sila ay magbibigay lamang ng serbisyong ito sa kurso at saklaw ng kanilang pagpapakita. Labag sa batas para sa mga mambabatas ng California na maghihiling, magsisingil, o magkokolekta ng anumang pauna o mga pagbabayad ng retainer o anumang ibang uri ng paunang pagbabayad para sa pagbabago sa loan na pambahayan o mga serbisyo ng pagtitiis. [Check the license status on the California State Bar's website.](#)

Dagdag sa pagtitingin sa mga tala ng lisensya, makipag-ugnay sa mga mapagkukunan tulad ng [Better Business Bureau](#) para sa tala ng anumang mga reklamo.

Tanungin ang “espesyalista” sa pagbabago ng loan (kung maging siya ba ay lisensyado ng DRE o isang lisensyadong mambabatas) ng mga tanong bago ka lumagda ng anumang bagay. Tanungin tungkol sa kanilang pinansyal, sangla, at

karanasan sa real estate; paano sila makipag-ayos muli ng mga loan ng bahay; kung sila ba ay aktibong lisensyado; maging sila ba ay propesyonal na disiplinado; paano nila nakamit ang kanilang karanasan; anong mga ebidensya na mayroon sila ng matagumpay na mga pakikitungo sa iyong tagapagpahiram; paano sila mababayaran; at ang kanilang proseso para sa matagumpay na pakikipag-ayos sa mahabang panahon, abot-kaya, at mapananatiling pagbabago para sa iyo.

Ano Ang Gagawin Kapag Ikaw ay Na-scam

1. Kapag isang tao na lisensyado ng DRE o isang hindi lisensyadong tao na nagsasanay ng real estate ay kasangkot, [file a complaint with DRE](#).
2. Kapag isang mambabatas o isang hindi lisensyadong tao na nagsasanay ng batas ay kasangkot, makipag-ugnay sa [California State Bar](#).
3. Magsampa ng reklamo sa [California Attorney General](#).
4. Makipag-ugnay sa iyong lokal na mambabatas ng distrito, sheriff, o pulis.
5. Makipag-ugnay sa [Federal Trade Commission](#).
6. Makipag-ugnay sa [Federal Bureau of Investigation \(FBI\)](#).
7. Makipag-ugnay sa iyong lokal na korte ng maliit na mga pag-aangkin, na kung saan maaari mong madaling malulutas ang mga pagtatalo at hindi masyadong malaki ang gasto sa harap ng isang hukom.

###

Petsa ng Pag-isyu: Agosto 2021