



CALIFORNIA DEPARTMENT OF REAL ESTATE PUBLIC NOTICE

Enero 17, 2025

PAMPUBLIKONG ABISO

Hinimok ang mga May-ari ng Propyedad sa Los Angeles na Malapit sa Malalaking Sunog na Iulat ang Mga Hindi Hinihiling na Alok para Bilhin ang Kanilang Mga Propyedad sa Ilalim ng Fair Market Value

Sacramento, Calif. – Noong Enero 14, 2025, naglabas si Gobernador Newsom ng [Executive Order N-7-25](#) (Kautusan) bilang tugon sa mga kamakailang sunog sa Southern California na sumira sa maraming komunidad sa buong Greater Los Angeles Area.

Kasunod ng mga sunog na ito, iniulat ng mga may-ari ng bahay, may-ari ng propyedad ng negosyo, at lider ng relihiyon na nakatanggap sila ng mga hindi hinihiling na alok upang bilhin ang kanilang propyedad, sa maraming pagkakataon, para sa mga halaga na mas mababa kaysa sa fair market value bago ang emergency na ito. Bagama't may karapatan ang mga may-ari na ibenta ang kanilang propyedad, ang mga naapektuhan ng mga sunog na ito, at lalo na ang mga may-ari ng propyedad na maaaring nawalan ng kanilang bahay o mga negosyo, ay maaaring madaling matukso sa mga mapagsamantalang gawi ng masasamang indibidwal na sumusubok na kumita mula sa sakunang ito. Kung nakatanggap ka ng isang hindi hinihiling na alok para sa tila mas mababang presyo kaysa sa pinaniniwalaan mong halaga ng iyong propyedad bago ang kamakailang malalaking sunog, mangyaring iulat iyon sa DRE sa LAFires@dre.ca.gov.

Buod ng Executive Order N-7-25

Pinoprotektahan ng Kautusan ang mga may-ari ng propyedad sa mga lugar na naapektuhan ng sunog mula sa mga mapagsamantalang real estate speculator sa pamamagitan ng pagbabawal sa mga hindi hinihiling na alok na makabili, o makakuha ng anumang interes sa real estate, para sa isang halaga na mas mababa sa fair market value ng propyedad o interes ng propyedad, tulad noong Enero 6, 2025. Nalalapat ang Kautusan sa mga propyedad sa mga zip code na nakalista sa ibaba. Magkakaroon ng bisa ang pagbabawal na ito hanggang Lunes, Abril 14, 2025. Maaaring mahatulan ang sinumang taong lalabag sa Kautusan ng isang misdemeanor na maaaring maparusahan sa pamamagitan ng isang multa na hanggang \$1,000 at/o pagkakakulong na hanggang anim na buwan.

Ang Kautusan ay hindi nagbabawal sa sinuman na ibenta ang kanilang propyedad kung gusto nilang gawin ito.

Kasama sa mga propyedad na saklaw sa ilalim ng Kautusan ang mga nasa sumusunod na zip code: 90019, 90041, 90049, 90066, 90265, 90272, 90290, 90402, 91001, 91040, 91104, 91106, 91107, 93535, at 93536.

Sumasaklaw ang mga zip code na ito sa mga lugar na nasa Greater Los Angeles Area lalo na sa mga lugar na matinding tinamaan ng mga kamakailang sunog, tulad ng bahagi ng Altadena, Pacific Palisades, Pasadena, Mid-Wilshire, Eagle Rock, Barrington, Mar Vista, Malibu, Topanga, Santa Monica, Sunland, Lancaster, Lungsod ng Culver, at Mar Vista.

Ano ang isang hindi hinihiling na alok?

Ang hindi hinihiling na alok ay isang alok na ibinigay sa isang may-ari ng propyedad na hindi naghahanap ng buyer (mamimili) at maaaring may kasamang mga alok na ibinigay sa mga propyedad na hindi nakalista o kung hindi man ay na-advertise para sa pagbebenta. Maaaring dumating ang isang hindi hinihiling na alok sa mga may-ari ng propyedad sa pamamagitan ng iba't ibang paraan - tulad ng text, email, tawag sa telepono, o koreo. Maaaring gawin ang ganitong alok ng mga taong nagsasabing sila ang potensyal na buyer o kumakatawan sila sa buyer.

Ang taong gumagawa ng alok na iyon ay maaaring mag-alok ng paglalarawan sa kanilang sarili bilang isang taong tumutulong sa mga taong may pinansyal na problema, isang investor, isang ahente ng real estate o broker, isang kinatawan para sa isang investor, o isang taong may dalang pera na bibili ng anumang propyedad sa anumang kondisyon.

Habang tinitingnan mo ang alok, maaaring mapansin mo na tila mas mababa ang halaga ng presyo sa alok kaysa sa tinatantya mong halaga ng iyong propyedad bago ang kamakailang malalaking sunog.

Kung nakaranas ka ng isang sitwasyon tulad nito pagkatapos ng Enero 6, 2025, maaaring lumabag ito sa Executive Order N-7-25.

Ano ang maaaring hitsura ng labag sa batas, hindi patas, o mapanlinlang na mga gawi?

- Nagbabanta ang taong nag-aalok o nagsasabi na kumakatawan sila sa isang buyer na maaaring hindi ka maging kwalipikado para sa seguro sa hinaharap, kaya dapat mong ibenta ang iyong propyedad sa kanila o sa kanilang buyer.
- Ipinangako ng taong ito na bilang cash ang lahat, isang mabilis na pagsasara ng deal, walang problemang transaksyon, isang pre-closing na cash advance, buong pagbabayad ng anumang pananagutan, mababa o walang komisyon, o ang pagkakataon na maiwasan ang foreclosure kung ibebenta mo ang iyong propyedad sa kanila o sa kanilang buyer. Habang nakakaakit ang mga pangakong ito, tandaan na hindi isinasaalang-alang ng buyer o ng kanilang kinatawan na nakikipag-usap sa iyo, ang pinakamabuting interes para sa iyo at maaaring sinusubukan na samantalain ang iyong sitwasyon. Mahalaga ring tandaan na ang anumang hindi hinihiling na alok na ibinigay sa susunod na tatlong buwan kung saan mas mababa ito sa halaga ng iyong propyedad bago naganap ang mga sunog ay isang paglabag sa Executive Order.
- Ang taong nagbibigay ng hindi hinihiling na alok ay may hindi malinaw na sagot sa iyong mga katanungan.

- Ang alok sa propyedad ay mas mababa pa sa kung ano ang halaga ng iyong propyedad bago naganap ang mga sunog. Kahit na nasira o nawasak ang iyong propyedad, mahalagang maglaan ka ng panahon upang kunin ang tulong ng isang propesyonal para matukoy ang halaga ng propyedad. Mahalaga ring tandaan na ang anumang hindi hinihiling na alok na ibinigay sa susunod na tatlong buwan kung saan mas mababa ito sa halaga ng iyong propyedad bago naganap ang mga sunog ay isang paglabag sa Executive Order.

Kung nakatanggap ka ng hindi hinihiling na alok mula sa isang tao para sa tila mas mababang presyo kaysa sa pinaniniwalaan mong halaga ng iyong propyedad bago ang kamakailang malalaking sunog, o kung hindi man ay nararamdaman na hindi patas o mapanlinlang ang alok, mangyaring iulat iyon sa DRE sa LAFires@dre.ca.gov.

Maglaan ng panahon para suriin ang isang alok.

Pinoprotektahan ng Kautusan ang kakayahan ng mga may-ari ng propyedad na gumawa ng mga desisyon tungkol sa kanilang propyedad nang walang panggigipit at pagbabanta na maaaring magresulta mula sa agresibo at hindi hinihiling na alok na bilhin ang iyong propyedad. Tandaan na nauugnay lamang ang Kautusan sa mga hindi hinihiling na alok na bilhin ang iyong propyedad at hindi nakakaapekto sa iyong kakayahan o karapatan na ibenta o ilipat ang iyong propyedad kung hindi man.

Dapat kang maglaan ng panahon para gumawa ng tamang desisyon bago tanggapin ang isang alok na ibenta ang iyong propyedad, at isaalang-alang ang pagkonsulta sa iba kung ang pagbebenta ay ayon sa pinakamabuti mong interes o hindi, at, kung oo, sa anong presyo at sa ilalim ng anong mga tuntunin at kundisyon. Bago ka gumawa ng anumang desisyon sa kung ano ang gagawin sa iyong propyedad, mahalagang tandaan ang mga salik na isasaalang-alang mo kung ibinebenta mo ang iyong bahay bago naganap ang mga sunog:

- May panahon ka para magsaliksik tungkol sa halaga ng iyong propyedad upang maibenta mo ito sa presyong komportable para sa iyo at mababayaran ang anumang utang at pananagutan (tulad ng mortgage).
- Patuloy kang gagawa ng mga pagbabayad sa iyong mortgage loan sa pamamagitan ng pagsasara ng deal (close of escrow).
- Maaari kang makatanggap at isaalang-alang ang iba pang alok na may iba't ibang tuntunin at kundisyon.
- Ibebenta mo sa isang buyer na may pinakamabuting tugon sa iyong mga pinansyal na pangangailangan bilang isang seller (nagbebenta).
- Kung ito ang iyong kagustuhan, sana ay nakipag-ugnayan ka sa isang ahente ng real estate para tulungan ka sa pagbebenta at/o isang abogado upang suriin ang mga kasunduan sa pagbebenta.

Mga Nauugnay na Mapagkukunan

Mayroong maraming iba pang mapagkukunan na available para sa iyo kung nasira o nawasak ang iyong propyedad sa mga kamakailang sunog at hindi ka sigurado kung ano ang mga susunod na hakbang tungkol sa iyong propyedad.

Ang Iyong Lender (Nagpapautang)/Loan Servicer

Kung ikaw ay may mortgage loan, dapat kang makipag-ugnayan sa iyong mortgage lender/loan servicer upang malaman ang tungkol sa mga programang maaaring mayroon sila para matulungan ka, tulad ng mga pansamantalang pagpapaliban ng mga pagbabayad.

Kung may utang ka sa pamamagitan ng pederal o pang-estadong programa, makipag-ugnayan sa ahensya ng programa upang malaman ang mga programang maaaring mayroon sila para matulungan ka. Kasama sa mga nasabing ahensya ang:

- [Fannie Mae](#)
- [Freddie Mac](#)
- [U.S. Department of Housing and Urban Development](#)
- [Federal Emergency Management Agency](#)

Ang Tagapagbigay (provider) ng Iyong Insurance

Kung nasira ang iyong propyedad at mayroon kang fire insurance coverage, dapat kang makipag-ugnayan sa tagapagbigay (provider) ng iyong insurance para sa impormasyong tungkol sa isang paghahabol na nauugnay sa muling pagpapatayo ng nasirang propyedad.

Kung mayroon kang tanong tungkol sa iyong insurance o isang pagtatalo sa kompanya ng iyong insurance, tawagan ang Kagawaran ng Insurance ng California (California Department of Insurance) sa 1-800-927-4357. Nag-aalok din ang Kagawaran ng Insurance ng California (California Department of Insurance) ng mga mapagkukunan upang matulungan ang mga biktima ng malalaking sunog dito: [Mga Mapagkukunan upang Matulungan ang Mga Biktima ng Kamakailang Malalaking Sunog](#)

Tagapayo sa Pabahay (Housing Counselor)

Ang isang tagapayo sa pabahay (housing counselor) na inaprubahan ng HUD ay maaaring magbigay ng payo sa pag-upa, mga isyu sa credit, pag-iwas sa foreclosure, at higit pa. Tawagan ang HUD sa 1-800-569-4287 upang maghanap ng housing counseling agency (ahensya na nagbibigay ng payo tungkol sa pabahay) na malapit sa iyo o bisitahin ang kanilang website: [Housing Counseling | HUD.gov / US Department of Housing and Urban Development \(HUD\)](#)

Legal na Tulong

Ang lokal na non-profit, mga serbisyo ng legal na tulong ay maaaring makapagbigay ng karagdagang impormasyon sa mga mapagkukunan o magbigay ng legal na tulong.

- Legal Aid Foundation ng Los Angeles: [Los Angeles Fire Emergency - LAFLA: Legal Aid Foundation ng Los Angeles](#)

- Programa ng Legal na Tulong para sa Pangrehiyong Maliliit na Negosyo sa Los Angeles: [Programa ng Legal na Tulong para sa Pangrehiyong Mga May-ari ng Maliliit na Negosyo sa LA – Pag-unlad ng Maliliit na Negosyo](#)

Pambansang Do-Not-Call na Registry

Maaari mong irehistro ang numero ng iyong telepono sa Pambansang Do Not Call na Registry para maiwasan ang mga hindi gustong sales call. Kung nasa registry na ang numero ng iyong telepono, maaari mo ring iulat ang mga hindi gustong tawag. Pumunta sa www.donotcall.gov para sa karagdagang impormasyon.

Isang Lisensyadong Kontratista

Kung nasa punto ka na kung saan maaari kang magsimulang mag-ayos o muling magpatayo, tiyaking kumpirmahin na ang kontratistang gusto mong kunin ay isang lisensyadong kontratista sa Contractors State License Board. https://www.cslb.ca.gov/media_room/disaster_help_center/

Paano Mag-ulat ng isang Paglabag

Kung nakatanggap ka ng isang hindi hinihiling na alok na bilhin ang iyong propyedad na sa tingin mo ay maaaring lumabag sa Executive Order, mangyaring maghain ng reklamo sa DRE sa pamamagitan ng pag-email sa LAfires@dre.ca.gov. Hinihiling namin na ibigay mo ang iyong pangalan, impormasyon sa pakikipag-ugnayan, address ng propyedad, impormasyon tungkol sa taong nagbigay sa iyo ng alok, at impormasyon tungkol sa hindi hinihiling na alok. Maaari mo ring iulat ang paglabag sa Tanggapan ng Attorney General sa oag.ca.gov/report.

Paano Susuriin ng DRE ang Mga Ulat ng Mga Paglabag

Sa pagtanggap ng isang pagsisiyasat (inquiry) o ulat ng paglabag:

- Agad na tutugon ang DRE sa pamamagitan ng pagbibigay-alam sa pagkatanggap at isang listahan ng mga mapagkukunan na available para sa iyo.
- Kung kasangkot sa reklamo ang isang lisensyado ng DRE, itatalaga ng DRE ang usaping ito sa isang espesyal na imbestigador para sa isang pinabilis na imbestigasyon at makikipagtulungan sa Attorney General at/o mga lokal na awtoridad na nagpapatupad ng batas upang makipagtulungan sa mga pagsisikap sa pagpapatupad nito.
- Kung isa itong reklamo na hindi kasangkot ang isang lisensyado ng DRE, agad na isasangguni ng DRE ang usapin sa Attorney General at ipapaalam sa taong nagsumite ng reklamo ng pagsangguni.

Maaaring ipatupad ang mga paglabag sa Executive Order N-7-25 ng [Tanggapan ng Attorney General ng California](#) at ng iyong lokal na District Attorney.

xxx

Ang Department of Real Estate (Kagawaran ng Real Estate) ay ang ahensya ng regulasyon na nagpapatupad ng Real Estate Law (Batas para sa Real Estate), Subdivided Lands Act, at Vacation

Ownership and Timeshare Act. Pinangangasiwaan ng DRE ang pagbibigay ng lisensya sa humigit-kumulang 434,000 lisensyado. Ang misyon ng Kagawaran ay upang mapangalagaan at maitaguyod ang mga pampublikong interes sa usapin sa real estate sa pamamagitan ng pagbibigay ng lisensya, regulasyon, edukasyon, at pagpapatupad ng patakaran. Ang proteksyon ng consumer ay ang pinakamataas na priyoridad nito. Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang:

www.dre.ca.gov.