PANGASIWAAN NG PEDERAL NA PABAHAY
(FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION)

MAY DAPAT BA AKONG MALAMAN?

Alamin ang mga scam sa pag-iwas ng pagka-foreclose! Maaring lapitan kayo ng mga organisasyong opisyal ang tunog ng pangalan na nag-aalok ng madaling pag-aayos sa mga problema mo sa sangla . Madalas na naniningil sila ng mabigat na bayarin na kailangan mong "temporaryo" na i-sign over ang inyong deed sa kanila. Tandaan — ang mga solusyon na mukhang masyadong napakaganda ay kadalasang:. Tutulungan ka ng mga pag-iingat na ito na maiwasan ang manloloko:

1. Huwag lumagda ng anumang kasulatan na hindi mo ganap na naiintindihan.
2. Sumangguni sa abugado, sa nagpapahira sa iyo o pinagkakatiwalaang advisor, o aprubado-ng-HUD na tagapayo sa pabahay bago pumasok sa anumang kasunduan ukol sa pagkakaroon ng utang, ontrata ng pagbenta o paglilipat ng deed ng inyong tahanan.

0. Kung hindi mo abot-kaya ang kasalukuyan ninyong sangla, huwag makipagsundo sap ag-finance ng bagong utang na may mas mataas na bayad.

Para makahanap ng tagapayo ng HUD sa inyong lugar tumawag sa: **1-800-569-4287 o TDD 1-800-877-8339.**

ANO ANG FHA?

Ang Pangasiwaan ng Pederal na Pabahay ay bahagi ng Kagawaran ng Pabahay at Pag-unlad ng Lungsod(Housing and Urban Development, HUD) ng U.S.. Nagbibigay ang FHA ng seguro sa sangla sa mga aprubadong nagpapahiram na nag-aalok naman ng pag-finance sa sangla na utang sa mga indibidwal at pamilya sa buong Estados Unidos at mga teritoryo. Nagbibigay-daan ang seguro sa sangla ng FHA sa mga aprubadong sangla na magbigay ng mga pautang sa bahay sa mga karapat-dapat na borrower na maaaring hindi pa kwalipikado para sa iba pang pag-finance ng sangla na utang. Ang mga borrower sa FHA ay kadalasang mga first-time na bumibili ng bahay, mga pamilyang may katamtamang kita o mga taong hindi kayang magbayad ng malaking downpayment.

Para alamn ang higit pa tungkol sa mga programa ng FHA, pakibisita ang: www.hud.gov/fha o makipag-ugnayan sa Sentro ng Mapagkukunan ng FHA

1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)

Pederal na Nakaseguro, Laging Naroon!

KAGAWARAN NG PABAHAY AT PAG-UNLAD NG LUNGSOD NG U.S.
PANGASIWAAN NG PEDERAL NA PABAHAY
451 SEVENTH STREET S.W.
WASHINGTON, D.C. 20410

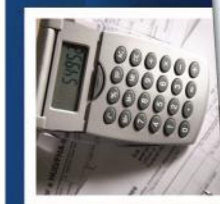
MAKING HOME AFFORDABLE.GOV
1-888-995-HOPE

HUD- 2008-5-FHA
Abril 2012

PANGASIWAAN NG PEDERAL NA PABAHAY
(FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION)

I-SAVE ANG TAHANAN MO

Mga Tip sa Pag-iwas ng Pagka-Foreclose



www.hud.gov/fha
1-800-CALL-FHA
(1-800-225-5342)

FHA —PAGBUO NG MGA KOMUNIDAD SA PAMAMAGITAN NG PAGSEGURO SA PANGARAP NG AMERIKANO NA PAGMAMAY-ARI NG TAHANAN PARA SA MILYON-MILYONG TAO SIMULA 1934

TULONG! HINDI KO MABAYARAN ANG AKING SANGLA

Araw-araw libu-libong tao na tulad mo ang may problema sa pagbabayad ng susunod na bayad ng sangla. Kahit mukhang wala nang pag-asa, available ang tulong. Gayunpaman, kailangan monggawin ang unang hakbang! Maaring ma-forclose ang inyong tahanan kung ipagwalang-bahala mo ang problema, na posibleng makaapekto sa iyong kwalipikasyon para sa kredito o pagrenta ng ibang tahanan.

ANO ANG DAPAT KONG GAWIN?

1. Makipag-ugnayan kaagad sa iyong lender. Makikita mo ang numero ng pakikipag-ugnayan sa pahayag ng iyong sangla. Kapag tumawag ka, maging handa sa pagpapaliwanag:

- ✔ Kung bakit hindi ka makapagbayad.
- ✔ Kung temporaryo o permanente ang problema mo.
- ✔ Mga detalye tungkol sa kita, gastusin, at ibang mga asset sa bangko mo.

2. Kung hindi maginhawa sa iyo ang pakikipag-usap sa iyong lender, makakatulong sa iyo ang aprubado-ng-HUD na ahensya ng pagpapayo sa pabahay na maintindihan ang mga opsyon mo. Libre ang mga serbisyong ito.

3. Buksan lahat ng sulat na natanggap mo sa iyong lender. Naglalaman ito ng mahalagang impormasyon tungkol sa mga opsyon sa pagbabayad. May mahahalagang mga ligal na abiso ang huling sulat. Hindi makakahadlang ang hindi pagbasa ng sulat sa aksyon na pag-foreclose.

4. Maghanap ng mga paraan para madagdagan ang available na halagang mayroon ka para sa pagbabayad ng sangla. Makakansela mo ba ang cable TV, naka-pack na mga pananghalian, o kumuha ng part-time na trabaho? Habang hindi mapapalitan ng mga aksyong ito ang lahat na nawala mong kita, magpapadala sila ng malakas na mensahe sa iyong lender na seryoso ka sa pagpapanatili ng inyong tahanan.

WALA NANG MAS MASAMA KAYSA WALANG GINAGAWA!

ANONG MGA OPSYON ANG MAKAKATULONG SA AKIN NA MAPANATILI ANG TAHANAN KO?

Ibinibigay ng FHA, bilang bahagi ng kontrata ng seguro nito sa mga lender, ang mga aksyon sa pagpapagaan ng pagkawala na dapat suriin at gawin ng lender, kung naaangkop, upang default na mabawasan ang mga pagkalugi ng pananalapi sa mga pautang. Kinakailangan ng lender mo ang impormasyon mula sa iyo para lubos na masuri ang mga opsyong ito. Kung gusto mong panatilihin ang iyong tahanan, makipag-usap sa iyong lender tungkol sa mga available na opsyon sa pagpapanatili ng tahanan. Bagama't para sa mga lender na may mga pautang na nakaseguro sa FHA ang mga opsyong nakalista dito, nag-aalok ang karamihan sa mga lender ng mga katulad na planong idinisenyo para tulungan kang panatilihin ang tahanan mo.

Namumukod na Kahinahunan. Maaaring magbigay ang lender mo ng pansamantalang pagbabawas o pagsuspinde ng iyong mga bayad para bigyan ka ng oras na malampasan ang problema na nagpababa sa iyong kita. Pagkatapos ay maaari kang mag-alok ng plano sa pagbabayad para mabayaran mo ang mga hindi nabayarang bayad nang paunti-unti hanggang sa makumpleto mo. Maaaring ibigay ang pinahabang panahon ng kahinahunan sa mga walang trabaho na mga borrower na aktibong naghahanap ng trabaho.

Pagbabago ng Sangla. Isang permanenteng pagbabago sa iyong utang ang pagbabago kung saan maaaring idagdag sa balanse ng iyong utang ang mga overdue na pagbabayad, maaaring mabago ang rate ng interes o maaaring pahabain ang bilang ng mga taon na kailangan mong bayaran ang utang.

Partial Claim. Sa Partial Claim, makakatanggap ang borrower ng pangalawang utang sa halagang kinakailangan para gawing kasalukuyan ang delingkwenteng utang. Walang interes ang utang at hindi kailangang bayaran hanggang sa mabayaran mo ang iyong unang sangla o maibenta ang iyong bahay. Magagamit lamang ang opsyong ito sa mga borrower na may mga utang na nakaseguro-sa-FHA. Gayunpaman, kung may karaniwan kang utang, tanungin ang iyong lender kung nag-aalok sila ng "paunang claim."

Programang Pagbabago sa Abot-kaya na Tahanan ng FHA (FHA-Home Affordable Modification Program, FHA-HAMP). Pinagsasama ng opsyong ito ang isang pinahusay na partial claim sa pagbabag o ng utang. Sa ilalim ng FHA-HAMP, hindi lamang magsasam aang partial claim na utang ng anumang halagang kinakailangan para gawing kasalukuyan ang iyong sangla kundi maaaring kasama din ang halaga upang bawasan ang kasalukuyan mong balanse ng pautang ng hanggang 30%. Babaguhin ang pinababang balanse ng utang para mapababa ang buwanan mong bayad sa sangla sa isang antas na abot-kaya. Gaya ng inilarawan sa itaas, walang interes ang partial claim loan, ngunit dapat bayaran kapag binayaran mo ang iyong unang sangla o ibinenta ang iyong bahay.

Upang maging kwalipikado para sa alinman sa mga opsyong ito, kakailanganin mong ibigay sa iyong lender ang kasalukuyang impormasyon tungkol sa iyong kita at mga gastos. Gayundin, maaaring kailanganin ng iyong lender ang pagsang-ayon mo sa isang plano ng pagbabayad para sa tatlo o higit pang buwan para ipakita ang iyong pangako bago ka maaprubahan para sa pagbabago o partial claim.

ANONG MGA OPSYON ANG MAYROON AKO KAPAG HINDI KO MAPANATILI ANG AKING TAHANAN?

Kung ang iyong kita o nagbago nang malaki ang mga gastos na hindi mo kayang ituloy ang pagbabayad ng sangla kahit na sa ilalim ng isang plano na inaalok ng iyong lender, dapat mong isaalang-alang ang mga opsyon sa ibaba.

Pagbebenta bago ma-forclose. Sa pahintulot ng iyong lender maaari mong ibent ang inyong tahanan at ibenta ito sa patas na halaga sa pamilihan (fair market value) kahit na mas mababa sa halagang iyong inutang ang halagang matatanggap mo mula sa pagbebenta. Kung matutugunan mo ang ilang mga kundisyon, maaari kang maging karapat-dapat na tumanggap ng mga gastos sa relokasyon.

Deed-in-lieu ng pag-forclose. Bilang huling remedyo, maaari mong kusang-loob na ibalik ang iyong ari-arian sa lender mo. Kung iniwan mong malinis at hindi nasira ang ari-arian maaaring karapat-dapat ka na makatanggap ng mga gastos sa relokasyon.

Maaaring may mga kahihinatnan na buwis sa kita ang anumang plano na nagbabawas sa halaga ng utang na dapat mong bayaran kaya makipag-ugnayan sa isang tax advisor bago tanggapin ang mga opsyong ito.

Makipag-ugnayan sa FHA

Maaaring makakuha ng tulong ang mga nahihirapang may-ari ng tahanan na may mga utang na nakaseguro-sa-FHA sa pamamagitan ng pakikipag-ugnayan sa Sentro ng Pambansang Serbisyo (National Servicing Center) ng HUD sa (877) 622-8525. Maaabot ng mga taong may kapansanan sa pandinig o pagsasalita ang numerong ito sa pamamagitan ng TDD/TTY sa pamamagitan ng pagtawag sa (800) 877-8339.

Mag-ingat sa mga Scam! Kung Mukhang Masyadong Napakaganda...Kadalasang Ito Ay. Iulat ang sangla na paloloko. Tumawag sa 1-800-347-3735.