

# Pag-iwas sa Mga Pinansyal na Patibong

*Pagtukoy at Pag-iwas sa mga Trick, Scam, Pandaraya,  
at Iba Pang Patibong*



Hatid sa inyo ng

# Pag-iwas sa Mga Pinansyal na Patibong



Dahil madalas na mukhang kumplikado ang mga transaksyon sa pangungutang, hindi na bago sa mga nangungutang na umasa sa kasanayan ng mga propesyonal para sa gabay sa kabuuan ng proseso. Pero paano kung ang “propesyonal” na pipiliin ninyo ay isa palang manloloko o mananamantala para ilagay kayo sa isang alanganin

at magastos na sitwasyon? Kung hindi ninyo alam ang mga palatandaan ng isang potensyal na panloloko, puwede kayong mabiktima. Napakahalaga, lalo na sa hirap ng buhay ngayon, na matukoy at maiwasan ang mga patibong at bitag na makakasira sa inyong pautang o credit, makakapagdulot sa inyo ng pinansyal na problema, at sa ilang pagkakataon, magiging mitsa ng pagkawala ng inyong bahay.

## Tukuyin ang Mga Palatandaan ng Mapagsamantala o Mapang-abusong Pagpapautang

Nagpapadala ng mga alok ang mga marketer araw-araw — nag-aalok sila ng mga pautang, pautang para sa equity ng bahay, mortgage life insurance, refinance, at higit pa. Mahalagang maunawaan ang pagkakaiba sa pagitan ng mga lehitimo at mapagsamantala o mapang-abusong pagpapautang. Narito ang ilang palatandaan kung kailan dapat maghinala:

- Paulit-ulit na paghihikayat sa inyong umutang sa loob ng maikling panahon (kilala bilang “mortgage flipping”) at paniningil ng matataas na puntos at bayarin sa bawat pag-refinance. Puwedeng sabihin ng kumpanya na paganda nang paganda ang mga nakukuha ninyong rate sa bawat pagkakataon, pero tiyaking ikonsidera kung magkano ang ibinabayad ninyo sa mga karagdagang bayarin at interes sa bawat bagong pautang.
- Pagsiksik o “packing” ng pautang sa mga single na premium credit insurance product, gaya ng credit life insurance, at hindi kumpletong paglalahad sa kung ano ang mga kasama rito, mga gastusin, o mga karagdagang bayaring nauugnay sa insurance.
- Paniningil ng mga sobra-sobrang rate at bayarin sa mga nangungutang na sa aktwal ay kwalipikado naman sana para sa mas mabababang rate at bayarin.
- Paglalagay ng mga “balloon payment”—isang minsanan at malakihang pagbabayad—sa dulo

ng iskedyul ng pagbabayad na nagsisilbing panakip-butas sa tunay at mas mataas kaysa sa inaasahang gastusin sa pautang.

## Mga Scam na Dapat Iwasan

Ang ilan sa mga karaniwang scam o panlolokong dapat iwasan ay ang mga sumusunod:

- **Mga Oportunista sa MHA:** May magsasabi sa inyo na magbayad kayo kapalit ng isang serbisyo para sa pagbibigay ng payo o pagbabago sa isang delingkwenteng pautang. Kung nagkakaproblema kayo sa pagbabayad ng inyong mortgage, matutulungan kayo ng pederal na programang Making Home Affordable Program (MHA) sa proseso ng refinancing at mga pagbabago sa pautang nang **libre**.
- **Scam sa Titulo ng Bahay:** May mag-aalok ng pautang o mabilisang pera kapalit ng titulo ng inyong bahay. Patuloy kayong magbabayad ng mortgage, pero hindi na kayo ang nagmamay-ari.
- **Equity-Skimming na Scam para “Ma-rescue” sa Pagremata:** May mag-aalok sa inyong bayaran ang inyong delingkwenteng mortgage sa pamamagitan ng pagbili sa inyong bahay. Bilang kapalit, makakapanatili kayo sa inyong bahay bilang nag-uupa at may opsyon kayong bilhing muli ang bahay kapag naging maayos na ang inyong kalagayang pinansyal. Pagkatapos, kukunin ng “buyer” ang pinaghirapan ninyong pera at bigla na lang mawawala.

- **Mga Rescuer Mula sa Pagremata:** Pinapalabas nila na mga propesyonal sila sa pagpapahinto ng pagremata at nangangako silang mapipigilan nila ang pagremata, kadalasan sa mataas na halaga. Kapag hindi nila ito natupad, wala na nga kayong pera, wala pa kayong bahay.
- **Scam sa Pautang para sa Home Improvement:** Manghihingi ang isang contractor ng advanced na bayad, pero hindi niya kukumpletuhin ang trabaho. Sa ibang pagkakataon, kukumpletuhin ng contractor ang trabaho, pero sobra-sobra naman sa orihinal na estimate.
- **Scam sa Insurance Pagkatapos ng Sakuna:** Pagkatapos ng isang sakuna, may mag-aalok sa inyo ng pera kapalit ng perang makukuha ninyo sa kumpanya ng insurance sa hinaharap. Sa huli, hindi hamak na mas maliit ang makukuha ninyo sa indibidwal kumpara sa kumpanya ng insurance na direkta sanang magbabayad sa inyo.
- **Pandaraya sa Short Sale:** Posibleng subukan ng isang manlolokong real estate agent, mortgage broker, o iba pang propesyonal sa industriya na ibenta ang inyong bahay sa isang affiliated na party sa halagang mas mababa sa market value nito, pagkatapos ay ibenta ito kaagad sa isang third party para sa agarang kita. Bagama't puwede itong makatulong para maiwasan ninyo ang pagremata, puwede itong ituring na panloloko kung lolokohin ang nagpapautang sa inyo tungkol sa halaga ng inyong pag-aari.

## Pag-iwas sa Mga Patibong sa Pangungutang

Kung mag-a-apply ng pautang, sundin ang mga tip na ito:

- **TUMANGGI sa “easy money” o madaliang pera.** Mag-ingat sa mga nagsasabing “hindi makakaapekto sa rate ng interes ang inyong mga problema sa credit o pautang.” Kung talagang kahika-hikayat ang iniaalok, isulat ito, at humingi ng opinyon sa iba.
- **Tumingin-tingin.** Palaging kumausap ng iba’t ibang nagpapautang para mahanap ang pinakamainam na pautang. Posibleng makatuwiran ang isang pautang o kasanayan sa pautang hangga’t hindi ito naikukumpara sa katulad na produktong iniaalok ng ibang nagpapautang.
- **Alamin ang tungkol sa mga multa sa maagang pagwawakas ng utang o mga prepayment penalty.** Alamin kung ang iniaalok sa inyong pautang ay may sisingiling bayarin kapag nabayaran ninyo nang maaga ang pautang. Kung kinakailangan ito sa pautang, magtanong tungkol sa iba pang produktong walang ganitong klase ng multa.
- **Tiyaking tama ang mga dokumento.** Mag-ingat sa sinumang nag-aalok sa inyong doktorin ang impormasyon tungkol sa inyong kita para maging kwalipikado para sa isang pautang. Huwag kailanman doktorin ang anumang impormasyon o lumagda sa anumang dokumentong alam ninyong mali.
- **Tiyaking kumpleto ang inyong mga dokumento.** Huwag lumagda sa mga dokumentong may mga maling petsa o blangkong field. Mag-ingat sa mga pangakong “aayusin ito sa susunod” o “sasagutan ito sa susunod” ng nagpapautang.
- **Magtanong tungkol sa mga karagdagang bayarin.** Itanong ang tungkol sa anumang item na hindi ninyo hiniling o hindi ninyo alam bago kayo sabihang pumirma sa mga dokumento ng pautang. Kapag magsasarahan na kayo, kung mayroong anumang bayarin o singiling iba sa naunang ipinahayag, huwag muna ninyong isara hangga’t hindi nauunawaan ang lahat ng tuntunin.
- **Unawain ang kabuuang package.** Humingi ng mga nakasulat na estimate na kasama ang lahat ng puntos at bayarin. Ikumpara ang annual percentage rate (APR), na isinasaalang-alang ang rate ng interes at mga puntos at bayarin sa pautang.
- **Makipagtransaksyon sa mga lehitimong tagapayo sa pautang.** Mag-ingat sa mga scam na ahensya sa pagpapayo sa pautang at konsolidasyon ng pautang. Kunin muna ang lahat ng impormasyon bago magdesisyong pagsama-samahin ang mga credit card o iba pang pautang sa isang pautang para sa bahay.
- **Protektahan ang equity ng bahay.** Kung kukuha kayo ng equity mula sa inyong pag-aari, minimum lang kunin. Kadalasan, unti-unting lumalaki ang equity sa inyong bahay sa paglipas ng panahon, kaya mahalagang subukang panatilihin ito.
- **Kung hindi kayo sigurado, huwag pumirma!** Humingi muna ng payo mula sa isang mapagkakatiwalaang ahensya sa pagpapayo sa pautang para sa consumer o tagapayo sa pabahay.

## Para sa Higit Pang Impormasyon

- Iwasan ang mga manloloko! Matuto tungkol sa mga panlolokong karaniwan sa inyong lugar, at makakuha ng mga payo sa susunod ninyong kasunduan sa pautang. Magbasa pa tungkol sa mga madalas na pandaraya sa **FreddieMac.com/avoidfraud**.
- Ang Freddie Mac CreditSmart® curriculum ay isang gabay sa consumer para sa pagkakaroon ng mas magandang credit o pautang, pamamahala sa pera, at responsableng homeownership. Bisitahin ang **FreddieMac.com/creditsmart** para mag-download ng mga resource para sa consumer, na available sa limang wika.
- “Ang “Tungkol sa Pagkakaroon ng Sariling Bahay (About Homeownership)” ay ang online na gabay ng Freddie Mac sa proseso ng pagbili ng bahay at matagumpay na pagkakaroon ng sariling bahay. Bisitahin ang **FreddieMac.com/homeownership**.
- Bisitahin ang seksyong Pag-iwas sa Panloloko sa Mortgage (Avoiding Mortgage Fraud) ng Pagbili at Pagkakaroon ng Sariling Bahay (Buying and Owning a Home), ang online na gabay ng Freddie Mac sa proseso ng pagbili ng bahay at matagumpay na pagkakaroon ng sariling bahay: **FreddieMac.com/avoidfraud**.
- Para humanap ng ahensyang tagapayo sa pabahay na aprubado ng HUD na malapit sa inyo, bisitahin ang **[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/i\\_want\\_to/talk\\_to\\_a\\_housing\\_counselor](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/i_want_to/talk_to_a_housing_counselor)** o tumawag sa 800-569-4287.
- Para matuto pa tungkol sa Making Home Affordable Program, bisitahin ang **[www.MakingHomeAffordable.gov](http://www.MakingHomeAffordable.gov)**.

---

### Pinagkukunan

Hinango ang content mula sa mga sumusunod:

- premyadong curriculum ng Freddie Mac na CreditSmart, isang multilingual na pinansyal na pang-edukasyong curriculum na idinisenyo para tulungan ang mga consumer na makabuo at makapagpanatili ng magandang credit o pautang, makagawa ng magagandang desisyon sa pinansya, at maunawaan ang mga hakbang patungo sa isang sustainable na homeownership.



***Hatid sa inyo ng***