

## Tungkol sa Programa

Ang Programa ng Estado ng Washington na Katarungan sa Pagkaremata (Washington State Foreclosure Program) ay nagkakaloob ng tulong sa pagkaremata sa pamamagitan ng pag-aalay ng libreng pagpapayo tungkol sa bahay, tulong sa pangmamamayang batas, edukasyon at pakikipag-ugnayan, at ng pagkakataon para sa pamamagitan.

Ito ay tumutugon sa pagdami ng mga pagkaremata sa pamamagitan ng pagpapabuti ng komunikasyon sa pagitan ng mga nagpautang at mga may-ari ng bahay upang maiwasan ang pagkaremata kapag magagawa. Ito ay idinisenyo upang tulungan ang mga may-ari ng bahay at ang mga nagpautang sa kanila na magkaroon ng solusyon.

### Sino ang karapat-dapat lumahok sa Programang Katarungan sa Pagkaremata?

Ang mga may-ari ng bahay ay maaaring karapat-dapat para sa pamamagitan kung sila ay nakatanggap ng isang Paunawa ng Di-pagtupad mula sa nagpautang at naninirahan sa kanilang bahay noong magsimula ang proseso ng pagkaremata. May partikular na mas maliit na mga nagpautang na hindi saklaw ng pamamagitan.

### Ano ang pamamagitan sa pagkaremata?

Ang pamamagitan sa pagkaremata ay isang proseso kung saan ang isang walang-kinikilingang ikatlong partido (ang tagapamagitan) ay tumutulong sa may-ari ng bahay at nagpautang na magkaroon ng isang makatarungan, boluntaryo, at sumailalim sa negosasyon na kasunduan. Ang isang tagapamagitan ay hindi isang hukom at hindi kumakatawan sa alinmang partido.

### Paano humihiling ng pamamagitan ang isang may-ari ng bahay?

Hindi maaaring irekomenda ng mga may-ari ng bahay ang kanilang mga sarili upang makakuha ng pamamagitan sa pagkaremata. Ang mga may-ari ng bahay ay dapat irekomenda ng isang tagapayo sa bahay o isang abugado. Tingnan ang patnubay na "Paano Gumagana ang Programa ng Estado ng Washington na Katarungan sa Pagkaremata" sa polyetong ito para sa mga detalye sa kung kailan magagawa ang pagrekomenda sa pamamagitan. Sinumang may-ari ng bahay ay maaaring tumawag sa isang **LIBRENG** tagapayo tungkol sa bahay **anumang oras** sa pamamagitan ng pagtawag sa nakahandang linya ng Estado ng Washington tungkol sa pagmamay-ari ng bahay sa **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** o pagbisita sa **[www.wshfc.org/buyers/counseling.htm](http://www.wshfc.org/buyers/counseling.htm)** o **[www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm)**. Bilang karagdagan, ang mga may-ari ng bahay na mababa hanggang katamtaman ang kita ay maaari ring karapat-dapat sa tulong mula sa pambuong-estadong nakahandang linya ng tulong sa pangmamamayang batas, tumawag sa **1-800-606-4819** o bisitahin ang **[www.nwjustice.org/what-clear](http://www.nwjustice.org/what-clear)**.



## Department of Commerce

Innovation is in our nature.

[www.commerce.wa.gov/foreclosures](http://www.commerce.wa.gov/foreclosures)



WASHINGTON STATE  
HOUSING FINANCE  
COMMISSION

[www.wshfc.org](http://www.wshfc.org)

### Ano ang gastos sa paglahok sa programa?

Ang pagpapayo tungkol sa bahay ay **LIBRE**. Kung inirekomenda sa pamamagitan, ang gastos ng may-ari ng bahay ay \$200. Ang nagpautang ay magbabayad din ng \$200. Ang bayad ay dapat bayaran sa tagapamagitan bago ang pamamagitan. (Kung higit sa isang sesyon ng pamamagitan ang kailangan, maaaring may mga karagdagang gastos.)

### SINUMAN ay makakatawag sa 1-877-894-HOME (4663)

anumang oras upang magamit ang **LIBRENG** pagpapayo tungkol sa bahay at kumuha ng tulong sa pagkaremata.

Ang mga may-ari ng bahay na mababa hanggang katamtaman ang kita ay maaari ring karapat-dapat para sa tulong mula sa pambuong-estadong walang-bayad na nakahandang linya ng tulong sa pangmamamayang batas. Tumawag sa **1-800-606-4819**.

Bisitahin ang **[www.homeownership.wa.gov](http://www.homeownership.wa.gov)** para sa impormasyon tungkol sa programang pamamagitan, paghadlang sa pagkaremata, mga alternatibo sa pagkaremata, paano maiiwasan na maging biktima ng mga panloloko sa pagliligtas mula sa pagkaremata, at iba pa.

Kung nadarama ninyo na kayo ay naging biktima ng isang panloloko sa pagliligtas sa pagkaremata o pandaraya sa pagbabago ng utang, magsampa ng reklamo sa Opisina ng Pangkalahatang Abugado ng Washington sa **[www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx](http://www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx)** o sa Kagawaran ng mga Pinansiyal na Institusyon ng Estado ng Washington (Washington State Department of Financial Institutions) sa **[www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm](http://www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm)** o **877-RING-DFI (746-4334)**.

Upang magtanong kung makukuha ang publikasyong ito sa isang alternatibong anyo, mangyaring tumawag sa **360-725-2650** o **TDD-TTY 360-586-0772**.

Upang umorder ng mga kopya ng polyetong ito para sa pamamahagi, mangyaring tumawag sa **800-746-4334** o mag-email sa **[dfi@dfi.wa.gov](mailto:dfi@dfi.wa.gov)**.

# Humaharap Ba Kayo sa Pagkaremata?



**HUWAG MAGHINTAY**  
hanggang maging sobrang huli na

*Kumuha ng tulong sa pagkaremata NGAYON!*

# Paano Gumagana ang Programa ng Estado ng Washington na Katarungan sa Pagkaremata

## Anumang oras

- Ang isang may-ari ng bahay ay maaaring tumawag sa isang LIBRENG tagapayo tungkol sa bahay anumang oras. Tumawag sa **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** sa sandaling may panganib ng pagkaremata.

## Unang Hakbang

- Ang may-ari ng bahay ay tumatanggap ng isang paunawa mula sa nagpautang tungkol sa karapatan sa isang pagkakataon na makipagpulong upang talakayin ang pagkaremata. Ito ay tinatawag na isang Paunawa ng mga Mapipili Bago ang Pagkaremata (Notice of Pre-Foreclosure Options). Ang nagpautang ay inaatasan na magpadala ng paunawang ito sa may-ari ng bahay bago nila gawin ang pag-isyu ng isang Paunawa ng Di-pagtupad.
- Kung ang may-ari ng bahay ang humiling ng pulong (tinatawag na "magtagpo at magtalakayan"), ang nagpautang ay hindi maaaring mag-isyu ng Paunawa ng Di-pagtupad hanggang 90 araw pagkaraan ng pag-isyu ng Paunawa ng mga Mapipili Bago ang Pagkaremata. Ito ay nagbibigay sa may-ari ng bahay at nagpautang ng panahon upang subukang iwasan ang pagkaremata kung magagawa.
- Ang pulong ay maaaring maganap nang personal, kung hiniling ng may-ari ng bahay, at gagawin sa county kung saan naninirahan ang may-ari ng bahay.
- Kung ang may-ari ng bahay at nagpautang ay nagtagpo at nagtalakayan at hindi nagkaroon ng isang kalutasan sa 90 araw na panahon, ang nagpautang ay maaaring magpadala sa may-ari ng bahay ng isang Paunawa ng Di-pagtupad.
- Kung ang may-ari ng bahay ay hindi humiling ng pulong, ang nagpautang ay maaaring magpadala sa may-ari ng bahay ng isang Paunawa ng Di-pagtupad 30 araw pagkatapos ng pag-isyu ng Paunawa ng mga Mapipili Bago ang Pagkaremata.

## Ika-2 Hakbang

- Ang isang may-ari ng bahay ay maaaring maging karapat-dapat sa pamamagitan kung inisyu ang isang Paunawa ng Di-pagtupad. Dapat makipag-ugnayan ang may-ari ng bahay sa isang tagapayo tungkol sa bahay, kung hindi pa nila nagagawa ito, o isang abugado upang talakayin ang mga alternatibo sa pagkaremata at posibleng pamamagitan.
- Kung ang may-ari ng bahay ay karapat-dapat, ang tagapayo tungkol sa bahay o abugado ay hihiling ng pamamagitan sa ngalan ng may-ari ng bahay. Ang kahilingang ito ay ginagawa sa Kagawaran ng Komersiyong Estado ng Washington (Washington State Department of Commerce) (Komersiyong). Ang pamamagitan ay maaari lamang hilingin PANGKATAPOS na iisyu ang isang Paunawa ng Di-pagtupad at hanggang 20 araw pagkaraan ng petsa ng pagtatala ng Paunawa ng Katiwala sa Pagbebenta (Notice of Trustee Sale). (Ang isang Paunawa ng Katiwala sa Pagbebenta ay isang dokumentong nagsasabi sa may-ari ng bahay kapag ang pagbebenta ng bahay ay nakatakdang mangyari.)
- Kung ang may-ari ng bahay ay inirekomenda sa pamamagitan bago naitala ang Paunawa ng Katiwala sa Pagbebenta, ang Paunawa ng Katiwala sa Pagbebenta ay hindi maitatala hanggang makumpleto ang pamamagitan..

## Ika-3 Hakbang

- Ang Komersiyong ay nagbibigay ng paunawa sa may-ari ng bahay at nagpautang na ang pamamagitan ay hiniling, ang isang tagapamagitan ay itinalaga, at ang bawat partido ay binigyan ng paunawa ng kanilang mga responsibilidad, tulad ng mga dokumentong kinakailangan para sa pamamagitan at ang bayad sa pamamagitan na \$200 ng bawat partido. Ito ay ginagawa sa loob ng 10 araw pagkatapos matanggap ng Komersiyong ang isang kumpletong paghiling ng pamamagitan.
- Ang pamamagitan ay itinatakda ng tagapamagitan nang hindi lalampas ang 70 araw pagkaraang mapili ang tagapamagitan, maliban kung iba ang pinagkasunduan ng may-ari at ng nagpautang.

## Ika-4 na Hakbang

- Ang may-ari ng bahay ay nagpapadala ng mga kinakailangang dokumento sa tagapamagitan at sa nagpautang (sa loob ng 23 araw ng pagtanggap ng paunawa ng pamamagitan mula sa Komersiyong).
- Ang nagpautang ay nagpapadala ng mga dokumento nito sa tagapamagitan at may-ari ng bahay (sa loob ng 20 araw ng pagkatapos matanggap ang mga dokumento ng may-ari ng bahay).

## Ika-5 Hakbang

- Ang pamamagitan ay magaganap.
- Ang mga may-ari ng bahay ay maaaring katawanin ng isang abugado, tagapayo tungkol sa bahay, o ibang tagapagtaguyod. Gayunman, ang may-ari ng bahay (ang mga umutang na tinukoy sa utang sa pagbili ng bahay) ay dapat na personal na dumalo sa pamamagitan.
- Ang nagpautang ay dapat magkaroon ng isang taong may awtoridad na baguhin ang utang o makipag-usap para sa isang kasunduan nang personal o sa pamamagitan ng telepono sa panahon ng pamamagitan.
- Ang pareho ng may-ari ng bahay at ng nagpautang ay dapat lumahok nang matapat sa buong proseso ng pamamagitan.
- Ang tungkulin ng tagapamagitan ay hindi upang maging isang hukom. Ang tagapamagitan ay isang walang-kinikilingang ikatlong partido na hihimok sa may-ari ng bahay at sa nagpautang na suriin ang lahat ng mga mapipili, kabilang ang pagbabago ng utang, upang maiwasan ang pagkaremata.
- Ang may-ari ng bahay at ang nagpautang ay maaaring makarating sa pagkakasundo (pagbabago ng isang utang o ibang alternatibo), o sila ay hindi makarating sa pagkakasundo at ang proseso ng pagkaremata ay maaaring ituloy.

## Ika-6 na Hakbang

- Ang tagapamagitan ay maghahanda ng nakasulat na pagpapatunay ng mga resulta ng pamamagitan at kung ang may-ari ng bahay at nagpautang ay lumahok nang matapat. Ang tagapamagitan ay magpapadala ng pagpapatunay sa lahat ng mga partido kabilang ang Komersiyong sa loob ng pitong araw ng trabaho pagkatapos ng pamamagitan.
- Kung ang nagpautang ay hindi matapat na lumahok sa pamamagitan, maaaring magawa ng may-ari ng bahay na patigilin sa hukuman ang pagbebentang may kaugnayan sa pagkaremata.

**Kumuha ng karagdagang kaalaman ngayon sa [www.homeownership.wa.gov](http://www.homeownership.wa.gov)**