

## SHUT THE DOOR ON FORECLOSURE RESCUE SCAMS

Fraudulent foreclosure “rescue” professionals use half truths and outright lies to sell services that promise relief, but fail to deliver. Some are even bold enough to offer a money-back guarantee. In reality, they make a quick profit by charging high fees or collecting mortgage payments, and keeping the money, rather than passing it on to the lender.

They use simple and straightforward messages, like “Stop Foreclosure Now!” or “We guarantee to stop your foreclosure.” Once they have your attention, they are known to use a variety of tactics to take your money, and sometimes your home:

### PHONY COUNSELING

Scam artists tell you that they can negotiate a deal with your lender if you pay a fee first.

See Rescue, p.2

To file a complaint, visit [ftc.gov/complaint](http://ftc.gov/complaint)  
or [ftc.gov/queja](http://ftc.gov/queja).

To receive this newsletter electronically, or to be added  
to or removed from our mailing list,  
email [HispanicOutreach@ftc.gov](mailto:HispanicOutreach@ftc.gov).

## CIÉRRELE LA PUERTA A LAS ESTAFAS DE RESCATE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Los profesionales del “rescate” de ejecuciones hipotecarias que actúan fraudulentamente utilizan verdades a medias y mentiras para vender servicios prometiendo un alivio que nunca llega. Algunas de estas compañías hasta ofrecen una garantía de devolución de dinero. Pero en realidad, obtienen ganancias rápidamente cobrando altos cargos o cobrando las cuotas de las hipotecas y quedándose con el dinero en lugar de transferírselo a la entidad de préstamo.

Estos defraudadores utilizan mensajes simples y directos como por ejemplo “¡Detenga ya su ejecución hipotecaria!” o “Le garantizamos detener su ejecución hipotecaria”. Una vez que han logrado atraer su atención usan una variedad de tácticas para sacarle dinero y en algunas oportunidades quedarse con su casa:

### ASESORÍA FALSA

Los estafadores oportunistas le dicen que si usted les paga un cargo por adelantado pueden negociar un trato con su prestamista. Le dicen que no se

Vea Rescate, p.2



INSIDE...

MORTGAGE ADS THAT DON'T ADD UP  
ANUNCIOS DE HIPOTECAS QUE PREANUNCIAN PROBLEMAS  
REACH OUT IN YOUR COMMUNITY  
ENSEÑE EN SU COMUNIDAD

Comisión Federal de Comercio  
[ftc.gov/consumidor](http://ftc.gov/consumidor) ■ 1-877-FTC-HELP

**Rescue, from p.1**

They tell you not to contact your lender, or credit counselor, and to let the “negotiator” handle the details. Once you pay the fee, the crook takes off with your money.

**BAIT AND SWITCH**

You’re tricked into signing documents for a new loan to make your existing mortgage current. You could be surrendering the title to your house to a scam artist in exchange for a worthless or expensive “rescue” loan.

**RENT-TO-BUY SCHEME**

You’re told to surrender the title to your home as part of a deal that allows you to stay in your home as a renter, and buy it back during the next few years. But deals like this usually are so expensive that buying back your home becomes impossible. In the end, you lose your home and the scam artist takes off with the equity you had built up.

**BANKRUPTCY FORECLOSURE**

Smooth talking fraudsters may promise to negotiate with your lender or get refinancing on your behalf if you pay a fee in advance. Instead, they pocket the fee and file for bankruptcy in your name — sometimes without your knowledge.

**HOW TO FIND LEGITIMATE HELP**

If you’re having trouble paying your mortgage or if you’ve already gotten a foreclosure notice, contact your lender immediately. You may be able to negotiate a new repayment schedule. For more information, read “Mortgage Payments Sending You Reeling? Here’s What to Do,” at [ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/rea04.shtm](http://ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/rea04.shtm).

**Rescate, de p.1**

comunique con su prestador o asesor de crédito y que deje que el “negociador” se ocupe de los detalles. Una vez que usted paga el cargo, el estafador desaparece con su dinero.

**GATO POR LIEBRE O BAIT AND SWITCH**

Lo engañan para hacerle creer que usted está firmando los documentos de un préstamo nuevo para ponerse al día con su hipoteca. Usted podría estar firmando documentos para traspasar el título de propiedad de su casa cediéndola a nombre de un estafador oportunista a cambio de un préstamo de “rescate” inservible o demasiado caro.

**ESQUEMA DE ALQUILER/RECOMPRA**

Los estafadores le dicen que traspase el título de propiedad de su casa y que esto forma parte de un trato que le permitirá quedarse en su casa como inquilino y volverla a comprar durante los próximos años. Pero usualmente, este tipo de tratos resultan tan complicados que volver a comprar su casa se convierte en una misión imposible. Al final, usted pierde la casa y el estafador se marcha con la mayor parte o la totalidad del valor neto de su acumulación hipotecaria.

**EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y BANCARROTA**

Los “afables” estafadores pueden prometerle que si usted les paga un cargo por adelantado negociarán su hipoteca con su entidad de préstamo u obtendrán una refinanciación a su nombre. Pero en realidad, se guardan el dinero que usted pagó por adelantado y presentan una declaración de bancarrota o quiebra a su nombre — algunas veces, esto puede suceder sin que usted se entere.

**DÓNDE ENCONTRAR AYUDA LEGÍTIMA**

Si está teniendo problemas para pagar su hipoteca o si ya ha recibido un aviso de ejecución hipotecaria, establezca contacto con su prestamista inmediatamente. Es posible que pueda negociar un nuevo programa de pago. Para más información lea “¿Los pagos de su hipoteca lo están haciendo tambalear? Esto es lo que usted puede hacer.” disponible en [ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/srea04.shtm](http://ftc.gov/bcp/edu/pubs/consumer/homes/srea04.shtm).

Whether you want to buy a home or refinance, it may seem like you're seeing mortgage ads everywhere. Some of these ads offer incredibly low rates and payments, but their claims don't add up. In many cases, the rates apply only for a short time; they can increase dramatically after the "introductory" period ends.

By knowing what to look for in mortgage ads, you'll be better prepared to make an informed decision. Keep an eye out for — and get to know — what some of the common phrases in mortgage ads mean.

**Low Fixed Rate:** Some ads tout a very low "fixed" rate, but the rate may be fixed for an introductory period only. That can be as short as 30 days. Be sure to know when your rate and payments can change, and by how much.

**Very Low Rates:** Find out whether this is the "payment" rate or the interest rate. The *interest rate* is the rate used to calculate the amount of interest you will owe the lender each month. The *payment rate* is used to calculate the amount of the payment you are obligated to make each month. If the payment rate is less than the interest rate, you won't be covering the interest due. You will end up with "negative amortization."

This means the amount you owe is going up because you're not paying all the interest due, and the lender is adding the unpaid interest to your loan balance.

[ftc.gov/credit](https://www.ftc.gov/credit)

Deceptive mortgage ads also may leave out some information that is required by law, like the Annual Percentage Rate (APR). The APR is a uniform measure of the cost of credit that lets you compare mortgage offers from different lenders.

Before you respond to a mortgage ad offering low "fixed" rates, incredibly low payment

See *Credit*, p.4

Si desea comprar una casa o refinanciar su préstamo, posiblemente vea o escuche anuncios de hipotecas dondequiera que vaya. Algunos de estos anuncios ofrecen tasas increíblemente bajas pero no siempre resuelven su problema. En muchos casos, las tasas se aplican únicamente por un breve período y pueden incrementarse cuando expira el período "inicial".

Usted estará mejor preparado para tomar una decisión sabiendo por adelantado cuáles son los términos que debe buscar y analizar en los anuncios de hipotecas. Entérese del significado de las frases usadas comúnmente en anuncios para hipotecas.

**Tasa "fija" baja:** Algunos anuncios promocionan una tasa "fija" muy baja pero es posible que sea fija solamente durante un período inicial que puede ser de apenas 30 días. Asegúrese de averiguar cuándo y por cuanto pueden cambiar la tasa y el monto de los pagos.

**Tasas muy bajas:** Averigüe si se trata de la tasa de "pago" o de la tasa de interés. La *tasa de interés* se utiliza para calcular el monto de los intereses que usted le adeudará al prestador mensualmente. La *tasa de pago* es la tasa que se utiliza para calcular el monto del pago o cuota que está obligado a pagar mensualmente. Si la tasa de pago es más baja que la tasa de interés, sus pagos no cubrirán el interés devengado. Esto se llama "amortización negativa" y significa que el saldo de su préstamo irá aumentando ya que al pagar sus cuotas usted no está abonando el total de los intereses devengados y el prestador irá sumando los intereses impagos al saldo de su préstamo.

Anuncios engañosos de hipotecas pueden omitir información que debe ser proporcionada obligatoriamente, como por ejemplo la tasa anual efectiva o tasa APR (*annual percentage rate*). La tasa APR es la medida uniforme del costo total del crédito que le permite comparar las ofertas de hipotecas ofrecidas por distintas entidades de préstamo.

Antes de responder a un anuncio que promociona hipotecas con tasas "fijas" bajas, cuotas increíblemente bajas o tasas de "pago" especiales, haga

Vea *Hipoteca*, p.4

Credit, from p.3

4

amounts, or special “payment” rates, ask a few key questions:

- What is the APR on the loan?
- Is the interest rate fixed or will it change over time?
- What will my monthly payment be? Could it increase? When? What would my new payment be?
- Would the loan be paid off at the end of the term or would I still owe a “balloon” payment?

To learn more about shopping for mortgages, visit [ftc.gov/credit](http://ftc.gov/credit) and click on “Mortgages/Real Estate.”

Hipoteca, de p.3

algunas pocas preguntas importantes:

- ¿Cuál es la tasa anual efectiva o APR del préstamo?
- ¿La tasa de interés es fija o variable?
- ¿Cuál será el monto de mis pagos o cuotas mensuales? ¿Podría aumentar? ¿Cuándo? ¿Cuál sería el monto de la nueva cuota?
- ¿Al cumplirse el plazo del préstamo, quedará cancelado o aún quedaré adeudando un pago “global”?

Para aprender más sobre cómo buscar la hipoteca más conveniente para usted, visite [ftc.gov/credito](http://ftc.gov/credito) y haga clic sobre la sección “Hipotecas y Propiedades”.

Federal Trade Commission  
600 Pennsylvania Avenue, NW  
Washington, DC 20580

OFFICIAL BUSINESS

FIRST CLASS MAIL  
POSTAGE & FEES PAID  
Federal Trade Commission  
Permit No. G-62



FTC Resources  
for Hispanic Communities

**REACH OUT IN YOUR COMMUNITY!**  
Spread the word and empower others in your community to be informed consumers.



**MAY**

Help Mom protect her personal information with a greeting card from the FTC at [ftc.gov/mom](http://ftc.gov/mom)

**JUNE**

June means prom season. Learn what you can do to reduce teen drinking at [donserveteens.gov](http://dontserveteens.gov)

**JULY**

Summer’s here and temperatures are on the rise. Learn how to keep your cooling costs down at [ftc.gov/energysavings](http://ftc.gov/energysavings) and save money at the pump at [ftc.gov/savegas](http://ftc.gov/savegas)



For more ideas, visit [ftc.gov/reachout](http://ftc.gov/reachout).

**¡ENSEÑE EN SU COMUNIDAD!**

Haga correr la voz y enseñe a los miembros de su comunidad cómo ser consumidores informados.

**MAYO**

Ayude a las madres a proteger su información personal enviándole una tarjeta de felicitaciones de la FTC disponible en [ftc.gov/madre](http://ftc.gov/madre)

**JUNIO**

En junio llega la temporada de las fiestas de graduación. Aprenda qué es lo que puede hacer para reducir el consumo de alcohol de los adolescentes en [donserveteens.gov/espanol](http://donserveteens.gov/espanol)

**JULIO**

Llegó el verano y aumenta la temperatura. Aprenda a ahorrar en refrigeración en [ftc.gov/ahorraenergia](http://ftc.gov/ahorraenergia) y como economizar gasolina en [ftc.gov/ahorregasolina](http://ftc.gov/ahorregasolina)

Para consultar más ideas, visite [ftc.gov/ensena](http://ftc.gov/ensena).