

Estafas Asociadas con Ejecución Hipotecaria:



Educación y Prevención
de Estafas Hipotecarias

Prácticas Fraudulentas de Rescate de Ejecución Hipotecaria

El número de programas de rescate hipotecarios está creciendo en cantidades cada vez mayores y dichas empresas están destinadas a propietarios que se encuentran en riesgo o ya están en proceso de un embargo hipotecario.

Prácticas Fraudulentas de Rescate de Ejecución Hipotecaria

Los elementos significativos de estos programas de rescate hipotecario incluyen, pero no se limitan a:

- Garantías para detener el proceso legal del embargo hipotecario,
- Advertencias de NO comunicarse con el prestamista/abogado/consejero de vivienda
- Cobro de tarifas antes de rendir servicios
- Animar al prestatario para que firme documentos que no ha podido revisar e incluso pedirle a éste que le asigne el título de la casa a la compañía con el pretexto de hacer los trámites en su nombre en una forma efectiva.

Estafas Comunes de Rescate de Ejecución Hipotecaria

- **La Asesoría de Vivienda Ilegítima:** Presentando la agencia de asesoría como una organización sin fines de lucro o usando un nombre parecido a una agencia actual
- **“Atraer y Cambiar”:** Convenciendo al prestatario que los documentos que han firmado son para hacer su préstamo hipotecario actual cuando en realidad han rendido el título de la propiedad

Estafas Comunes de Rescate de Ejecución Hipotecaria *cont.*

- **“Alquilar con opción a compra para recuperar la propiedad”**: Se le dice al prestatario que el proceso de embargo ya está demasiado avanzado y se le ofrece entregar su título a la “empresa de rescate”— la cual le alquilará la propiedad de vuelta con la promesa de venderle de nuevo la casa al prestatario cuando logre una situación financiera más estable. En muchos casos el alquiler es demasiado costoso y la ‘empresa de rescate’ acaba desalojando al prestatario.

Estafas Comunes de Rescate de Ejecución Hipotecaria *cont.*

- **Estafa de Préstamo de Rescate Hipotecario:** – Se le pide al prestatario asignar el título de la casa a la compañía estafadora, la cual se compromete a satisfacer el préstamo hipotecario original y promete pagarle al prestatario la mitad o alguna porción cuando la propiedad se venda, lo cual nunca sucede. Además, el prestatario se queda sin un hogar y sigue obligado a la hipoteca original.

Estafas Emergentes

- **Fraude de Identidad contra ancianos e inmigrantes:**
En esta práctica abusiva los consumidores que no hablan inglés y los ancianos son víctimas de estafadores que roban su identidad y la utilizan en transacciones falsas de bienes raíces. Esto está ocurriendo actualmente en algunos casos de hipoteca revertida. Asimismo, algunos inmigrantes que alquilan propiedades están descubriendo que su identidad ha sido utilizada en transacciones de préstamos falsos.

Estafas Emergentes *cont.*

- **Fraude de Construcción:** Se trata de fondos obtenidos para una conversión de condominio o una urbanización en desarrollo , donde el inversionista no sabe que la construcción no se llevará a cabo. Esta estafa conlleva múltiples adquisiciones realizadas por posibles inversionistas que resultan en transacciones de préstamos simuladas realizadas con identidad falsa. Utilizan fotos o unidades modelos que ya han sido inspeccionadas para atraer los inversionistas con la promesa de restaurar las unidades restantes. Una vez que el contrato esté asentado, el fraude continúa cuando el autor asegure los fondos para dichos contratos; sin embargo, la construcción se detiene y los inversionistas y los prestamistas se quedan con propiedades incompletas y, en algunos casos, inhabitables.

Referencia: *(Eleventh Periodic Mortgage Fraud Case Report To: Mortgage Bankers Association) [MARI – Mortgage Asset Research Institute]*

Estafas Emergentes *cont.*

- **Fraudes de bancarrota por dominio parcial:** Los consumidores conceden interés parcial de su casa a una o más personas. Dichas personas se declaran en bancarrota para detener el proceso legal del embargo hipotecario. Mientras tanto, la compañía cometiendo el fraude cesa los pagos de la hipoteca.
- **Estafas por Internet y teléfono:** Los consumidores reciben consejo para solicitar préstamos hipotecarios a bajo interés por teléfono o internet y se les pide envíen documentos por fax y un pago por transferencia bancaria a una compañía falsa.

Estafas Frecuentes

- Declaración de bancarrota falsa
- Estafa de oferta para obtener casa gratis
- Estafa de rescate de embargo hipotecario
- Fraudes de préstamos hipotecarios
- Arrendamiento con opción a compra

Advertencias de Estafas Hipotecarias

- Usted ha estado pagando su hipoteca a una compañía o un individuo que no es el prestamista.
- Usted ha contratado a un tercero para que lo ayude a negociar las condiciones de su hipoteca y el tercero ha:
 - Cobrado tarifas por anticipación
 - Aceptado pagos por cheque oficial, cheque al portador o transferencia bancaria

Advertencias de Estafas Hipotecarias *cont.*

- Usan tácticas agresivas al contactarlo por teléfono, correo electrónico, correo o en persona
- Le urgen firmar papeles que Ud. no tiene tiempo de leer detenidamente o no entiende
- Le ofrecen garantías para proteger su casa de un embargo hipotecario o detener el proceso
- Afirma que el proceso será rápido y que requiere muy poca información de su parte

Advertencias de Estafas Hipotecarias *cont.*

- Le ofrecen comprar la casa y luego se la arriendan
- Pretenden tener una falsa afiliación con el gobierno
- Le advierten que no se comuniquen con el prestamista, un abogado o un consejero de vivienda

Referencia: Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN)

5 Consejos para evitar estafas en la ejecución hipotecaria

- Consulte solamente con consejeros de organizaciones sin fines de lucro que sean aprobados por HUD.
- No pague tarifas excesivas.
- Sea cauteloso con las llamadas “garantías.”
- Sepa lo que está firmando – y asegúrese que sea usted el que firme.
- Si parece demasiado bueno para ser verdad, probablemente no lo es.

Agencias del Gobierno que Tratan con Fraude Hipotecario

- Federal Trade Commission: www.ftc.gov
- FinCEN : www.fincen.gov
- National Association of Attorneys General:
www.naag.org
- State, county, and city consumer protection offices:
www.consumeraction.gov/state.shtml
- HUD Office of Inspector General:
www.hud.gov/offices/oig

Otras Fuentes de Información para el Consumidor

[www.frbatlanta.org/comm affairs/frc.cfm](http://www.frbatlanta.org/comm_affairs/frc.cfm)

www.fdic.gov/foreclosureprevention

www.findlegalhelp.org

www.makinghomeaffordable.gov

www.hud.gov

<http://portal.hud.gov>

Contacto para más Información

Ana Cruz-Taura

Directora Regional de Desarrollo Comunitario
Federal Reserve Bank of Atlanta, Miami Branch

9100 NW 36 Street

Miami, FL 33178

Phone: 305.597.6850

Email: ana.cruz-taura@atl.frb.org