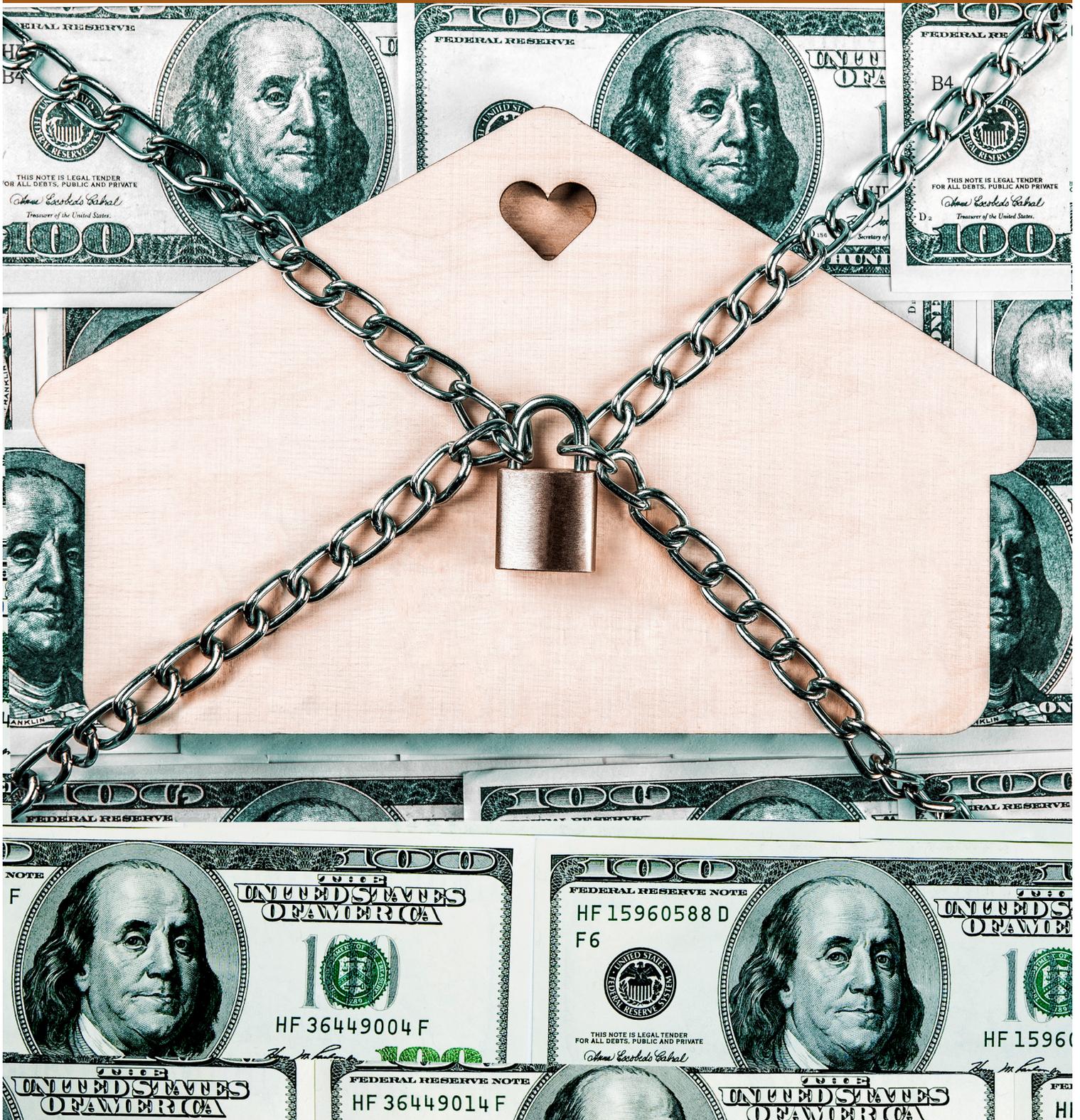


Estafas de rescate de ejecución hipotecaria: Prevención y concientización sobre el fraude inmobiliario



Actividades de estafa con rescate de ejecución hipotecaria

La cantidad de casos de estafas utilizando el rescate de ejecución hipotecaria está aumentando cada vez más y estos estafadores han puesto la mira en aquellos estadounidenses que corren el riesgo de enfrentar una ejecución hipotecaria o ya están dentro de un proceso.

Actividades de estafa con rescate de ejecución hipotecaria

Las características principales de este tipo de estafa incluyen, pero no se limitan a lo siguiente:

- Garantizan detener el proceso de ejecución hipotecaria
- Dan instrucciones para no contactar a su entidad prestamista, abogado o asesor de vivienda
- Solicitan una cantidad de dinero adelantado antes de iniciar los servicios
- Solicitan firmar documentos sin darle la oportunidad de leerlos
- Solicitan que transfiera su propiedad a nombre de la agencia para que puedan “actuar mejor como su representante”

Las más conocidas estafas con rescate de ejecución hipotecaria

- **Ilegítima asesoría de vivienda:** La compañía estafadora se presenta como una agencia sin fines de lucro que ofrece asesoría de crédito o de vivienda, algunas veces utilizando un nombre muy similar al de alguna agencia legítima sin fines de lucro que ya está establecida en el mercado inmobiliario.
- **Enganche y engaño:** El estafador convence al propietario de firmar documentos para solicitar un préstamo y así pagar las cuotas vencidas de la hipoteca, o para otorgar permiso al estafador para que hable con la entidad hipotecaria. En estos casos, lo que realmente sucede es que el propietario está transfiriendo los derechos de su patrimonio sin darse cuenta de eso.

Las más conocidas estafas con rescate de ejecución hipotecaria cont.

- **Alquile para recuperar su propiedad:** El estafador le explica al atribulado propietario que el proceso de ejecución hipotecaria está demasiado avanzado como para poder hacer el rescate. Por lo tanto, le pide al propietario que transfiera el título de su propiedad a la “compañía que se va a encargar del rescate”, la cual le alquilará luego la vivienda al propietario original con la promesa de vendérsela de nuevo, cuando ya tenga estabilidad financiera. Por lo general, el valor del alquiler es tan alto que el inquilino no lo puede pagar y entonces, el estafador desaloja al “inquilino”, quien pierde su propiedad.
- **Táctica del rescate del préstamo:** El propietario es persuadido de transferir el título de propiedad de su vivienda. El estafador paga las cuotas vencidas de la hipoteca y detiene la ejecución hipotecaria. Además, promete pagar la mitad o una parte del valor del patrimonio cuando se logre vender la vivienda a alguna persona, pero esa venta nunca llega a suceder. El prestatario se queda sin su vivienda y, aun así, continúa obligado a seguir pagando la hipoteca.

Estafas que están ocurriendo ahora

- **Fraude de identidad a adultos mayores e inmigrantes:** Los estafadores se aprovechan de los adultos mayores y de aquellas personas que no hablan inglés, robándoles sus identidades y utilizándolas para realizar actividades inmobiliarias fraudulentas, inclusive obteniendo una hipoteca inversa o revertida. A veces, inmigrantes que alquilan su propiedad descubren que les han robado su identidad y estas han sido utilizadas para realizar operaciones de crédito fraudulentas.

Fuente: 11th Periodic Mortgage Fraud Case Report to Mortgage Bankers Association, Mortgage Asset Research Institute (MARI)

- **Fraude del rescate financiero del constructor:** Esto implica conseguir fondos para invertirlos en construcción de condominios o en el desarrollo de viviendas en comunidades planificadas que, sin que el inversionista tenga conocimiento, no llegará a completarse. Este tipo de estafa comprende múltiples compras de posibles inversionistas o identidades falsas utilizadas en operaciones de préstamo fraudulentas. Los inversionistas son seducidos mediante fotos o visitas a algunas unidades ya preparadas como modelos, con la promesa de que se continuará con la remodelación del resto de las unidades. Una vez que se realiza el contrato, el fraude continúa y el estafador obtiene el dinero para hacer la obra, pero no llega a realizar ningún trabajo posterior. Los inversionistas y los prestamistas se quedan con los inmuebles, pero sin haberse completado su remodelación, y en algunos casos, inhabitables y destruidos.

Fuente: 11th Periodic Mortgage Fraud Case Report to Mortgage Bankers Association, Mortgage Asset Research Institute (MARI)

Estafas que están ocurriendo ahora cont.

- **Estafa de la bancarrota con participación parcial:** Se le solicita al propietario que transfiera parcialmente su vivienda a una o más personas. El que recibe la transferencia parcial promete pagar la hipoteca y se declara en bancarrota para detener temporalmente la ejecución hipotecaria. Sin embargo, el estafador no paga la hipoteca existente, por la cual el propietario todavía es responsable de pago.
- **Estafas telefónicas y por Internet:** El propietario es inducido mediante engaños a solicitar, por teléfono o por internet, un préstamo hipotecario con un interés bajo, y luego se le pide que envíe documentos personales vía fax y que realice transferencias de dinero a una compañía falsa/fantasma. No solo se logra engañar al propietario con el desembolso de dinero y con que se librerá de la ejecución hipotecaria, sino que también queda expuesto por haber enviado información personal con la que podrían robarle su identidad para realizar otras transacciones fraudulentas.

Prevalencia de casos de fraude en el sureste

- Florida: Rescate de ejecución hipotecaria, hipoteca invertida, fondos de ejecución hipotecaria con valor excedente
- Georgia: Declaración ficticia de bancarrota, casa gratis, rescate de ejecución hipotecaria, originación de hipotecas (iniciación del trámite del crédito hipotecario).
- Louisiana, Tennessee: Rescate de ejecución hipotecaria

Señales de alarma potenciales de una modificación del préstamo/Estafa del rescate hipotecario

- Usted está pagando a alguien que no es el titular de la hipoteca.
- Usted ha contratado a una persona para que lo ayude a negociar los términos de su hipoteca y esa persona:
 - le ha cobrado una comisión por adelantado
 - ha aceptado el pago a través de un cheque certificado, cheque de gerencia, o una transferencia electrónica
 - le ha cobrado por sus "servicios" solicitándole el pago en efectivo o VISA o alguna tarjeta de regalo (para esconder el destino final del dinero)

- ha utilizado tácticas intimidantes para contactarlo por teléfono, correo electrónico, correo postal o en persona
- lo ha presionado para que firme documentos que usted no tuvo tiempo de leer detalladamente o no entendía
- le ha garantizado que puede salvar su vivienda de la ejecución hipotecaria o detener la ejecución
- le ha manifestado que el proceso será muy rápido y necesitará muy poca información de su parte
- le ha ofrecido comprar su vivienda y luego alquirlársela a usted mismo
- le ha asegurado engañosamente que pertenece a una entidad del gobierno
- le ha recomendado que no contacte a su entidad de préstamo, a un abogado, o a un asesor de vivienda

Fuente: Red de Control de Delitos Financieros (FinCEN)

Cinco consejos para evitar una ejecución hipotecaria

- Trabaje solo con un asesor aprobado por el HUD, sin fines de lucro.
- No pague un ojo de la cara.
- Esté atento a todo lo que le “garantizan”.
- Sepa bien lo que está firmando y asegúrese de ser usted quien firma.
- Sepa que, si parece demasiado bueno como para ser verdad, probablemente no es verdad.

Instituciones que abordan temas sobre fraudes hipotecarios

- Comisión Federal de Comercio: www.ftc.gov
- FinCEN – Red de Control de Delitos Financieros: www.fincen.gov
- Asociación Nacional de Fiscales Generales: www.naag.org
- Oficinas de protección consumidor en el estado, condado y ciudad: www.consumeraction.gov/state.shtml
- Oficina del Inspector General del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD): www.hud.gov/offices/oig

Fuentes adicionales para el consumidor

www.frbatlanta.org/community-development.aspx

www.fdic.gov/consumers/assistance/protection/mortgages/fc-prevention/

www.findlegalhelp.org

www.hud.gov

<http://portal.hud.gov>

Información de contacto

Sarah Stein

Community and Economic Development Advisor

Federal Reserve Bank of Atlanta

1000 Peachtree Street NE

Atlanta, Georgia 30309

Teléfono: 404-498-8438

E-mail: sarah.stein@atl.frb.org

Estafas de rescate de ejecución hipotecaria

Prevención y concientización sobre el fraude inmobiliario