



CALIFORNIA DEPARTMENT OF REAL ESTATE PUBLIC NOTICE

17 de enero, de 2025

AVISO PÚBLICO

Se insta a los dueños de propiedades en Los Ángeles que estén cercanas a los incendios forestales a denunciar ofertas no solicitadas para comprar sus propiedades por debajo del valor justo del mercado

Sacramento, Calif. – El 14 de enero de 2025, el Gobernador Newsom promulgó la [Orden Ejecutiva N-7-25](#) (Orden) en respuesta a los recientes incendios del sur de California que han devastado múltiples comunidades del área metropolitana de Los Ángeles.

Tras estos incendios, los propietarios de viviendas, empresas y líderes religiosos han informado que han recibido ofertas inesperadas para comprar sus propiedades, en muchos casos por cantidades muy inferiores al valor justo del mercado antes de esta emergencia. Aunque los dueños de propiedades tienen derecho a venderlas, los afectados por estos incendios, y en particular los propietarios que pueden haber perdido su hogar familiar o sus negocios, pueden ser vulnerables a prácticas explotadoras de personas sin escrúpulos que buscan sacar provecho de esta catástrofe. Si recibe una oferta que no ha solicitado por un precio aparentemente inferior al que usted cree que valía su propiedad justo antes de los recientes incendios forestales, notifíquelo al DRE en LAfires@dre.ca.gov.

Resumen de la Orden Ejecutiva N-7-25

La Orden protege a los propietarios de las áreas afectadas por los incendios de los especuladores depredadores inmobiliarios prohibiendo las ofertas que no hayan sido solicitadas para comprar, o adquirir cualquier interés en una propiedad inmobiliaria, por un importe inferior al valor justo del mercado de la propiedad o del interés inmobiliario, tal y como se encontraba el 6 de enero de 2025. La Orden se aplica a las propiedades ubicadas en los códigos postales que figuran a continuación. Esta prohibición estará en vigor hasta el lunes 14 de abril de 2025. Toda persona que infrinja la Orden puede ser declarada culpable de un delito menor castigado con una multa de hasta \$1.000 y/o una pena de prisión de hasta seis meses.

La Orden no prohíbe a nadie vender su propiedad si así lo desea.

Las propiedades amparadas por la Orden incluyen las ubicadas en los siguientes códigos postales: 90019, 90041, 90049, 90066, 90265, 90272, 90290, 90402, 91001, 91040, 91104, 91106, 91107, 93535 y 93536.

Estos códigos postales abarcan regiones del área metropolitana de Los Ángeles especialmente afectadas por los recientes incendios, como partes de Altadena, Pacific Palisades, Pasadena, Mid-Wilshire, Eagle Rock, Barrington, Mar Vista, Malibú, Topanga, Santa Mónica, Sunland, Lancaster, Culver City y Mar Vista.

¿Qué es una oferta no solicitada?

Una oferta no solicitada es una oferta presentada a un propietario que no está buscando un comprador y puede incluir ofertas sobre propiedades que no han sido listadas o anunciadas para su venta. Una oferta no solicitada puede llegar a los propietarios a través de diversos medios, como mensajes de texto, correo electrónico, llamadas telefónicas o correo postal. Dicha oferta puede ser realizada por personas que afirman ser el posible comprador o que representan al comprador.

La persona que hace esa oferta puede describirse como alguien que ayuda a personas con problemas financieros, un inversionista, un agente o corredor de bienes raíces, un representante de un inversionista o alguien con dinero en efectivo a mano que compra cualquier propiedad que se encuentre en cualquier condición.

Al analizar la oferta, es posible que observe que el precio que figura en ella parece ser inferior al valor que usted calcula que tenía su propiedad antes de los recientes incendios forestales.

Si ha experimentado una situación como ésta después del 6 de enero de 2025, puede tratarse de una violación de la Orden Ejecutiva N-7-25.

¿Cómo pueden definirse las prácticas ilícitas, desleales o fraudulentas?

- La persona que hace la oferta o dice que representa a un comprador amenaza con que es posible que en el futuro usted no pueda optar al seguro, por lo que debería venderles su propiedad a ellos o a su comprador.
- La persona promete todo en efectivo, un acuerdo rápido, una transacción sin complicaciones, un anticipo en efectivo previo al acuerdo, el pago completo de cualquier gravamen, una comisión baja o nula, o la oportunidad de evitar la ejecución hipotecaria si usted les vende su propiedad a ellos o a su comprador. Aunque estas promesas son tentadoras, recuerde que el comprador o su representante que habla con usted no está tomando en consideración sus mejores intereses y puede estar intentando aprovecharse de su situación. También es importante recordar que cualquier oferta que no se haya solicitado en los próximos tres meses y que esté por debajo de lo que valía su propiedad antes de los incendios constituye una violación de la Orden Ejecutiva.
- La persona que hace la oferta no solicitada es poco precisa a la hora de responder a sus preguntas.
- La oferta por la propiedad está muy por debajo de lo que valía su propiedad antes de los incendios. Aunque su propiedad haya resultado dañada o destruida, es importante que se

tome el tiempo necesario para que un profesional le ayude a determinar su valor. También es importante recordar que cualquier oferta que no se haya solicitado en los próximos tres meses y que esté por debajo de lo que valía su propiedad antes de los incendios constituye una violación de la Orden Ejecutiva.

Si usted recibe una oferta que no ha solicitado por parte de una persona a un precio que parece ser inferior al que usted consideraba que valía su propiedad justo antes de los recientes incendios forestales, o que le parece injusta o fraudulenta, le rogamos que lo comunique al DRE a LA Fires@dre.ca.gov.

Tómese su tiempo para evaluar una oferta.

La Orden protege la facultad de los dueños de propiedades para tomar decisiones sobre su propiedad libres de la presión y la coerción que pueden resultar de ofertas de adquisición agresivas y que no han sido solicitadas. Tenga en cuenta que la Orden se refiere únicamente a las ofertas no solicitadas de compra de su propiedad y no interfiere con su facultad o derechos de vender o transferir su propiedad de otro modo.

Debe tomarse su tiempo para tomar una decisión sensata antes de aceptar una oferta de venta de su propiedad, y considerar la posibilidad de consultar con otras personas si la venta le conviene o no y, en caso afirmativo, a qué precio y en qué términos y condiciones. Antes de tomar cualquier decisión sobre qué hacer con su propiedad, es importante recordar los factores que habría tenido en cuenta si estuviera vendiendo su casa antes de los incendios:

- Habría tenido tiempo de investigar el valor de su propiedad para poder venderla a un precio con el que se sintiera satisfecho y habría podido liquidar cualquier préstamo o gravamen (como una hipoteca).
- Continuaría realizando los pagos de su préstamo hipotecario hasta el cierre de la venta/fideicomiso.
- Es posible que reciba y considere otras ofertas con términos y condiciones diferentes.
- Vendería a un comprador que se adaptara mejor a sus necesidades financieras como vendedor.
- Si fuera su preferencia, se habría puesto en contacto con un agente inmobiliario para que le ayudara con la venta y/o con un abogado para que revisara los acuerdos de venta.

Recursos relevantes

Existen muchos otros recursos a su disposición si su propiedad ha resultado dañada o destruida en los recientes incendios y no está seguro de los pasos a seguir con respecto a la misma.

Su entidad crediticia/administrador de préstamos

Si tiene un préstamo hipotecario, póngase en contacto con su entidad crediticia/administrador de préstamos para informarse sobre los programas que pueden tener para ayudarle, como por ejemplo prórrogas temporales de los pagos.

Si usted tiene un préstamo a través de un programa federal o estatal, póngase en contacto con la agencia del programa para conocer los programas de los que pueden disponer para ayudarle. Dichas agencias incluyen:

- [Fannie Mae](#)
- [Freddie Mac](#)
- [Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.](#)
- [Agencia Federal para la Gestión de Emergencias](#)

Su compañía de seguros

Si su propiedad ha sufrido daños y dispone de cobertura de seguro contra incendios, debe ponerse en contacto con su compañía de seguros para obtener información sobre un reclamo de reconstrucción.

Si tiene alguna pregunta sobre su seguro o alguna disputa con su compañía de seguros, llame al Departamento de Seguros de California al 1-800-927-4357. El Departamento de Seguros de California también ofrece recursos para ayudar a las víctimas de incendios forestales aquí: [Recursos para ayudar a las víctimas de los recientes incendios forestales](#)

Asesor en materia de vivienda

Un asesor en materia de vivienda aprobado por el HUD puede proporcionarle orientación sobre alquileres, cuestiones crediticias, cómo evitar la ejecución hipotecaria y mucho más. Llame al HUD al 1-800-569-4287 para localizar una agencia de asesoramiento sobre vivienda cercana o visite su sitio web: [Asesoramiento sobre vivienda | HUD.gov / Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. \(HUD\)](#)

Asistencia jurídica

Los servicios locales de asistencia jurídica sin fines de lucro pueden facilitar información adicional sobre recursos o proporcionar ayuda jurídica.

- Fundación de Asistencia Jurídica de Los Ángeles: [Los Angeles Fire Emergency - LAFLA: Legal Aid Foundation of Los Angeles](#)
- Programa Regional de Asistencia Jurídica a Pequeñas Empresas de Los Ángeles: [LA Regional Small Business Owners Legal Aid Program - Small Business Development](#)

Registro Nacional de No Llamadas

Puede inscribir su número de teléfono en el Registro Nacional de No Llamadas para evitar llamadas de ventas no deseadas. Si su número de teléfono ya figura en el registro, también puede denunciar las llamadas no deseadas. Visite www.donotcall.gov para obtener más información.

Un contratista autorizado

Si se encuentra en el punto en el que puede empezar a reparar o reconstruir, asegúrese de confirmar que el contratista que pretende emplear es un contratista con licencia de la Junta Estatal de Licencias de Contratistas. https://www.cslb.ca.gov/media_room/disaster_help_center/

Cómo denunciar una violación

Si ha recibido una oferta no solicitada para comprar su propiedad que considera que puede violar la Orden Ejecutiva, presente una denuncia ante el DRE enviando un correo electrónico a LAfires@dre.ca.gov. Le pedimos que proporcione su nombre, información de contacto, dirección de la propiedad, información sobre la persona que le hizo una oferta e información sobre la oferta no solicitada. También puede denunciar la violación a la Oficina del Fiscal General en oag.ca.gov/report.

Cómo evaluará el DRE las denuncias de violaciones

Tras la recepción de una consulta o denuncia de violación:

- El DRE le responderá de inmediato con un acuse de recibo y una lista de los recursos a su disposición.
- Si la denuncia involucra a un titular de licencia del DRE, el DRE asignará el asunto a un investigador especial para una investigación acelerada y trabajará con el Fiscal General y/o las autoridades policiales locales para colaborar en los esfuerzos de aplicación de la ley.
- Si se trata de una denuncia que no involucra a un titular de licencia del DRE, el DRE remitirá de inmediato el asunto al Fiscal General e informará de dicha remisión a la persona que presentó la denuncia.

Las violaciones de la Orden Ejecutiva N-7-25 pueden ser aplicadas por la [Oficina del Fiscal General de California](#) y el Fiscal de Distrito local.

xxx

El Departamento de Bienes Inmuebles es la agencia reguladora que hace cumplir la Ley de Bienes Inmuebles, la Ley de Tierras Subdivididas y la Ley de Propiedad Vacacional y Tiempo Compartido. El DRE supervisa la concesión de licencias a unos 434.000 titulares. La misión del Departamento es salvaguardar y promover los intereses públicos en asuntos inmobiliarios mediante la concesión de licencias, la regulación, la educación y la aplicación de la ley. La protección del consumidor es su máxima prioridad. Para obtener más información visite: www.dre.ca.gov.