



Departamento de Bienes Raíces de California

**** ALERTA AL CONSUMIDOR ****

ADVERTENCIA DE FRAUDE RESPECTO A LOS AUDITORES FORENSES DE PRÉSTAMOS

I. AUDITORES FORENSES DE PRÉSTAMOS (y Afirmaciones respecto a su utilización para evitar ejecuciones de hipotecas y modificaciones de préstamos para vivienda).

El Departamento de Bienes Raíces de California (Department of Real Estate, DRE; o el "Departamento") ya ha emitido anteriormente un alerta al consumidor detallado y una advertencia de fraude respecto a modificación de préstamos y estafas sobre rescates de ejecución de hipotecas en California. El Departamento sigue actuando administrativamente contra aquéllos que realizan tales fraudes y trabaja en colaboración con las autoridades de aplicación de la ley penal para poder llevar esos casos de estafa ante la justicia.

El 11 de octubre de 2009, el Proyecto de Ley del Senado 94 fue firmado por el Gobernador y entró en vigor ese mismo día. En él se prohíbe que cualquier persona, entre ellas, licenciatarias de bienes raíces y abogados, cobre, reclame, exija o reciba honorarios por adelantado por parte de un prestatario propietario de vivienda a cambio de una promesa de modificar el préstamo residencial del prestatario o alguna otra forma de aplazamiento del préstamo hipotecario.

Las prohibiciones del Proyecto de Ley del Senado 94 parecen haber reducido significativamente el fraude desenfrenado que tuvo lugar y se incrementó respecto al pago de honorarios por adelantado para el trabajo de rescate de ejecución de hipotecas y modificación de préstamos.

Sin embargo, aquéllos cuyas presas son propietarios de vivienda vulnerables no han desistido de su accionar estafador. Sólo cambian sus tácticas y modifican su argumento de venta para aprovecharse de esas personas que están desesperadas por salvar su vivienda.

Este alerta o advertencia se emite para que esté atento ante "argumentos de venta" exagerados y rimbombantes en relación con el supuesto valor de cuestionables Auditorías Forenses de Préstamos. Es esencial saber que una auditoría de préstamo (informe de auditoría) no tiene absolutamente ningún valor como documento unitario independiente.

Ya sea que se llamen a sí mismos Auditores Forenses de Préstamos, Auditores Forenses Certificados de Préstamos (en el estado de California no existe tal certificación), Auditores de Préstamos Hipotecarios, Auditores Forenses de Prevención de Ejecución de Hipotecas Respaldados por Abogados, o que utilicen algún otro título oficial, importante y altisonante, hay miles de estas personas y empresas que han surgido en todo el estado de California. La mayoría de ellos no tienen licencia y algunos incluso se han visto involucrados en rescates ilegales de ejecución de hipotecas y estafas sobre modificación de préstamos.



El DRE ha visto una gran variedad de afirmaciones y argumentos de venta en los que se ofrecen servicios de revisión de préstamos grandilocuentes con el único objetivo de apoderarse de su dinero.

Muy simple, una vez detectada la víctima, le venden una esperanza falsa.

Si bien hay personas y entidades en el sector que proporcionan servicios de auditoría de préstamos residenciales que pueden ser legítimos y competentes, usted debe ser cauteloso y TENER CUIDADO.

*****NO PERMITA QUE LOS ESTAFADORES DE AUDITORÍAS FORENSES DE PRÉSTAMOS SE APODEREN DE SU DINERO GANADO CON TANTO ESFUERZO*****

II. AFIRMACIONES FALSAS Y/O CUESTIONABLES DE LOS SUPUESTOS AUDITORES FORENSES DE PRÉSTAMOS.

A. ¿Qué significa una Auditoría, Valuación o Revisión Forense de Préstamo?

En palabras simples, una auditoría, valuación o revisión forense de préstamo es un análisis de su carpeta de préstamo hipotecario para determinar el cumplimiento de las leyes de préstamos hipotecarios federales y estatales por parte del prestamista original. Entre ellas se incluyen, sin limitación alguna, normativas regulatorias relacionadas con tasas de interés, honorarios aceptables, veracidad en los préstamos, préstamos predatorios y préstamos aceptables según valor.

B. ¿Qué son Afirmaciones/Argumentos de Ventas?

Son numerosos y variados, entre estos:

1. La auditoría identificará todos los potenciales fraudes cometidos por su prestamista.
2. La auditoría tiene garantía.
3. La auditoría es totalmente gratuita.
4. La auditoría le demostrará a su prestamista que usted tiene una actitud "proactiva".
5. La auditoría identificará problemas con su préstamo de vivienda que respaldan una acción legal contra su prestamista
6. La auditoría le proporcionará el apalancamiento (leverage) que necesita para quedarse en su vivienda.
7. La auditoría puede darle el derecho de rescindir su préstamo de vivienda o reducir el capital.
8. La auditoría lo ayudará a modificar su préstamo de vivienda. Le servirá para ascender un escalón en el proceso de modificación del préstamo.
9. La auditoría puede permitirle detener la ejecución de la hipoteca en el punto donde se encuentre.
10. La auditoría es la llave para obtener apalancamiento en las negociaciones con el prestamista o inversionista.
11. La auditoría será realizada por auditores forenses "expertos".



Análisis

Algunas de las afirmaciones anteriores podrían ser verdaderas o tener cierto tono de verdad, pero usted debe examinar y analizar cuidadosamente cada una de ellas para determinar si una auditoría forense de préstamo tiene algún valor para usted en su situación. Sea particularmente escéptico ante la afirmación de que es "totalmente gratuita" dado que la aceptación de la auditoría tal vez requiera que usted pague determinados servicios legales o de otro tipo.

No hay datos estadísticos o de otro tipo que respalden las afirmaciones de que una auditoría forense de préstamo, incluso cuando sea realizada por un auditor legítimo, competente y con licencia, lo ayudará a modificar su préstamo de vivienda o a "detener la ejecución de la hipoteca donde se encuentre". Y es importante destacar que muchas auditorías son realizadas por personas que no tienen experiencia y que utilizan diversos programas de software.

Hay algunos otros puntos importantes a resaltar aquí:

Primero, incluso suponiendo que la auditoría sea "favorable" e identifique violaciones legales por parte de su prestamista en el proceso de originación del préstamo, es probable que el propietario de su préstamo sea un inversionista, es decir, una persona distinta de su prestamista. El inversionista seguramente argumentará que sus reclamos contra el prestamista de origen no se aplican al inversionista (el comprador de su préstamo). E incluso si su prestamista aún posee el préstamo, no está legalmente obligado a modificar su préstamo o a detener el proceso de ejecución de la hipoteca si usted está atrasado en sus pagos. Además, es probable que las violaciones sean menores e irrelevantes.

Aún en el caso de que la auditoría detectara fraude y/o algo más que violaciones irrelevantes de los requerimientos legales estatales/federales, usted debería iniciar acciones legales contra el inversionista o prestamista. Este proceso es costoso en cuanto a honorarios judiciales, costos de declaraciones juradas, honorarios de abogados y similares, e insume un tiempo considerable (puede llevar años) y no hay absolutamente ninguna garantía respecto al resultado. Luego hay apelaciones costosas que demandan mucho tiempo.

En segundo término, y muy importante, las modificaciones de préstamos simplemente no son posibles para todos los propietarios de vivienda y la "tasa de éxito" de estas es muy baja actualmente en California. Los datos disponibles sugieren que las modificaciones de préstamo varían de un prestamista a otro y de un inversionista a otro. Muchos prestamistas e inversionistas tienen pautas que rigen tales modificaciones. Si su situación financiera satisface las pautas, será posible realizar una modificación del préstamo, pero deberá demostrar necesariamente que tiene "dificultades" financieras. Si usted no satisface las



pautas, es probable que la modificación no sea posible. Realmente depende de su prestamista/inversionista y de sus dificultades económicas.

Aquí es dónde los estafadores que ofrecen auditorías forenses de préstamos juegan su papel y tratan de convencerlo de que pueden darle una ayuda. Afirman o sugieren falsamente que pueden garantizarle una "negociación" o "apalancamiento" de una modificación del préstamo (o detener una ejecución de hipoteca donde se encuentre), hacen promesas altisonantes y vacías, exageran o realizan afirmaciones audaces respecto a los éxitos obtenidos en auditorías pasadas, le cobran la auditoría y lo dejan a usted con menos dinero que antes.

Si usted paga honorarios por una auditoría forense de préstamo y el uso de ella no da como resultado una modificación de préstamo sostenible y a largo plazo, o no logra una acción legal exitosa y provechosa contra el prestamista o el inversionista que posee su préstamo de vivienda (o una resolución negociada favorable con ellos), dicha auditoría forense no tiene absolutamente ningún valor para usted y lamentablemente ha perdido el dinero que pagó.

*****La clave aquí es estar en guardia y verificar las credenciales de esas personas (debe saber con quién está tratando). Haga su propia investigación (evite las trampas que ponen los estafadores de auditorías forenses de préstamos)***** Además de examinar los registros de licencia de los que afirman "tener una licencia" para realizar auditorías forenses de préstamos, y de realizar preguntas inquisidoras y astutas a aquellos que ofrecen servicios de auditoría de préstamos, usted debe contactarse con la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (Better Business Bureau) para verificar si no se han recibido reclamos sobre la persona o la empresa que ofrece dichos servicios. No obstante, sepa que este es sólo un recurso más a utilizar. El prestador de servicios de auditorías de préstamos podría ser tan nuevo en el negocio que probablemente el Better Business Bureau tenga escasa información sobre este o ninguna (o también referencias positivas dado que no hay suficientes opiniones del público).

Si usted ha sido víctima de un fraude de Auditoría Forense de Préstamo, de otro tipo de estafa con bienes raíces o tiene conocimiento de dichos fraudes, sírvase presentar un reclamo ante el DRE. Si la persona o la empresa no tienen licencia y realizan "actividades que requieren de una licencia" con bienes raíces, el Departamento emitirá y presentará una Orden de Restricción y Abstención. Si la persona o la empresa tienen una licencia y realiza "actividades que requieren de la licencia", el Departamento iniciará acciones disciplinarias apropiadas. Sírvase iniciar sesión en http://www.dre.ca.gov/cons_complaint.html.

Además, consulte la sección del DRE respecto a Alertas al Consumidor y Advertencias de Fraudes relacionados con Modificación de Préstamos para obtener una lista completa (con información de contacto) de otras entidades públicas y organismos de aplicación de la ley donde se pueden presentar reclamos y quejas.



#####

WB:1/2010