



CONSEJOS
DE SU

BETTER BUSINESS BUREAU



El gobierno se enfoca en las estafas del embargo hipotecario.

[04-27-09 Centro de California] - El centro del esfuerzo de recuperación económica de la Administración Obama es el programa "Capacidad de Pago y Estabilidad para Propietarios de Vivienda" o mejor conocido en inglés como "Making Home Affordable". Se les anima a los dueños de viviendas en riesgo de un embargo hipotecario que tome ventaja de los esfuerzos respaldado por el gobierno ayudado que se queden en sus casas. Pero desafortunadamente, hay un aumento de estafadores ofreciendo asistencia en "rescate de embargos" o "modificaciones hipotecarias."

Como parte del plan de Estabilidad Financiera anunciado al comienzo de este año, el gobierno estabilizó el programa "Make Home Affordable". "Make Home Affordable" intenta ayudar entre 7 y 9 millones de Americanos dueños de viviendas encontrar maneras de reducir sus pagos mensuales a niveles sostenibles. \$200 billones están reservados para Home Affordable Refinance Program, un programa de refinanciamiento para dueños de viviendas con hipotecas de Fannie Mae o Freddie Mac y un historial de pagos sólido. Otros \$75 billones está dedicado para Home Affordable Modification Program, un programa de modificaciones de préstamos enfocado en ayudar a los deudores de alto riesgo prevenir el embargo hipotecario. De acuerdo con las guías del programa, La Administración Federal de Viviendas (conocido en inglés como Federal Housing Administration), la Administración de Veteranos, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (conocido como US Department of Agriculture) y el Departamento del Tesoro (conocido como Treasury Department) trabajaran con bancos y uniones de crédito en procurar (y suministrar) "modificaciones de hipotecas asequibles y sustentables. El programa "Make Home Affordable" operara al mismo tiempo que el programa "Hope for Home Owners", que se estableció en el 2008.

El programa Home Affordable Modification aplica a préstamos originando en o antes del 1 de enero del 2009. Es para préstamos de primera línea (por ejemplo, no es aplicable a una segunda hipoteca, segunda casa o propiedad de inversión) en propiedades ocupadas por el dueño con un balance sin pagar hasta la cantidad de \$729,750. (Límites más altos son permitidos en propiedades con 2-4 unidades.) Ninguna propiedad desocupada, condenada o de inversión será elegible. El programa proveerá a los prestamistas incentivos para modificar los préstamos de los deudores de alto riesgo. Préstamos nomás pueden ser modificados una vez bajo este programa, y esas modificaciones pueden hacerse hasta el 31 de diciembre del 2012. Prestamistas o servidores de préstamos que modifican hipotecas de acuerdo a las guías reciben un pago adelantado de \$1,000 por cada modificación, más cobros de "pay for success (pago para triunfar)" en los préstamos-cumplidos de \$1,000 por año. Propietarios que hacen sus pagos mensuales en tiempo son elegibles para reducciones en el principal de hasta \$1,000 cada año por cinco años. El programa también proveerá pagos de bonos incentivos, de una vez, en la cantidad de \$1,500 a los prestamistas/inversionistas y \$500 a servidores para modificaciones hechas mientras que el deudor está corriente en los pagos hipotecarios.

Continúa en página 2

BBB

1601 H Street Suite 101
Bakersfield CA 93711
1.800.675.8118

bbb.org

BBB

4201 W. Shaw Suite 107
Fresno CA 93722
1.800.675.8118

El problema: Hay un aumento de estafadores ofreciendo “Rescate de Embargos” o “modificaciones hipotecarios” y están usando el programa “Home Affordable Modification” como una manera de atrapar propietarios de alto riesgo. Varias compañías dudosas implican tener una conexión oficial al nuevo programa y sean dados nombres pareciendo ser parte de programas gubernamentales o grupos no-lucrativos, usando palabras clave como “hope (esperanza)” o “modification (modificación).” Por ejemplo, varias compañías fueron sujetos recientemente de acciones gubernamentales tomadas por la Comisión Federal de Comercio (FTC por sus siglas en inglés) tuvieron los siguientes nombres: Federal Loan Modification Law Center, Bailout.hud-gov.us, Hope Now Modifications LLC y New Hope Modifications LLC.

Para proteger a los consumidores, el Departamento del Tesoro, Departamento de Justicia (DOJ por sus siglas en inglés), el Departamento del Desarrollo Urbano y Viviendas (HUD por sus siglas en inglés) y FTC anunció el 6 de abril una ofensiva de multi-agencias enfocada en las estafas de rescates de embargos y fraude en las modificaciones hipotecarias. El plan es de trabajar con los estados y las instituciones financieras para coordinar información, identificar y procesar estafadores, y educar a los consumidores y prestamistas del fraude potencial. “Ahora FTC anunció 5 acciones de esfuerzo-legal y mandó 71 cartas advirtiendo a los operadores usando tácticas engañosas para promover sus servicios de modificaciones hipotecarias y los rescates de embargos” dijo Jon Leibowitz, director del FTC. “Estamos enforcing la ley contra estos chantajistas que están engañando a consumidores cuando están en los momentos más bajos; estamos poniendo a otros en alerta que si no cambian su conducta, serán los siguientes; y estamos trabajando con otras agencias gubernamentales, agencias sin fines de lucro, y servidores de hipotecas que ayuden a nuestros vecinos en necesidad con los detalles de cómo pueden recibir ayuda.”

“Ay agencias, lugares y personas legítimas que familias Americanas pueden usar cuando están enfrentando un embargo hipotecario,” dijo la secretaria de HUD Shaun Donovan, “comenzando con www.MakingHomeAffordable.gov y la línea telefónica del programa HomeOwner’s HOPE al 1.888.995.HOPE para consejería gratuita.”

Aquí tiene algunas “bandera roja” que propietarios de alto riesgo deberían fijarse cuando estén buscando por ayuda con embargos hipotecarios, cortesía del FTC. Debería ignorar negocios que:

- Garantizan el proceso del embargo hipotecario – no importa la circunstancia que se encuentre
- Le instruyen de no comunicarse con su prestamista, abogado, o consejero de crédito o vivienda
- Colecten el cobro antes de proveer cualquier servicio
- Acepta pagos solamente con cheques cajeros o transferencia-electrónica
- Les anima arrendar su vivienda para que pueda comprarla con el tiempo
- Les dicen que hagan sus pagos hipotecarios directamente a ellos, en vez de su prestamista
- Les dicen que transfieren su título o escritura de la casa a ellos
- Ofrece comprar su casa en efectivo a un precio de arreglo que no está puesto por el mercado de viviendas al tiempo de la venta
- Ofrecen llenar documentos por usted
- Le presionan firmar documentos que no ha tenido tiempo de leer completamente o que no entiende.