



En los últimos años, miles de casas en Nevada han terminado en la ejecución de hipoteca (Foreclosure), dejando al propietario en situaciones muy comprometedoras o difíciles para recuperar la hipoteca y retener su propiedad.

En tiempos difíciles es cuando los estafadores aprovechan e inventan nuevas formas de explotar o engañar a gentes inocentes y desalojarlos de sus hogares.

FORMAS DE EXPLOTACION ASOCIADOS CON EL RESCATE DE HIPOTECA

El Ayudante Invisible (*The Phantom Helper*):

El llamado “rescatante”, cobra honorarios en excesivo por solo hacer supuestas llamadas y algunos pequeños tramites. Los rescatantes solo dan falsas esperanzas prolongando e impidiendo que el propietario reciba la ayuda profesional que realmente necesita.

Rescate Financiero (*The Bailout*):

Bajo engaños e intrigas, los impostores impulsan al propietario a firmar el traslado de escrituras dejándolo en su propiedad solo como inquilino y pagando renta bajo la impresión de que más tarde podrá recuperar su casa. Los términos de este engaño son tan graves que hacen el proceso imposible para rescatar la casa; dejando al propietario sin ningún derecho, ni salida; mientras que los estafadores o impostores se quedan con las ganancias y con el capital de la propiedad.

Acoso y Trampa (*The Bait and Switch*):

Bajo esta farsa, el propietario piensa que está firmando documentos para poner al corriente los pagos de la hipoteca; pero en realidad, está firmando el traslado de la propiedad; sin darse cuenta del engaño hasta que es desalojado de su propia casa.



CATHERINE CORTEZ MASTO
Procuradora General de Nevada

Oficinas De La Procuraduría General:

Carson City Office

100 North Carson Street
Carson City, Nevada 89701-4717
P: 775-684-1100 / F: 775-684-1108

Reno Office

5420 Kietzke Lane Suite 202
Reno, Nevada 89511
P: 775-688-1818 / F: 775-688-1822

Las Vegas Office

555 E. Washington Ave Suite 3900
Las Vegas, Nevada 89101
P: 702-486-3420 / F: 702-486-3768

 NVAttorneyGeneral

 NevadaAG

 NevadaAG



Falsificación y Ejecución de Hipoteca

Conocimientos y Métodos Preventivos

Una Publicación de:

CATHERINE CORTEZ MASTO
Procuradora General de Nevada



CONOCIMIENTOS Y DATOS PREVENTIVOS

- El impostor o estafador usualmente publica por correo o por Internet anuncios dirigidos al consumidor que dicen, “Yo Compró Casas”.
- Procede a la casa de la víctima con formas de traslado de propiedad, convenio de compraventa, transferencia de impuestos, escrituras, título de propiedad, etc.; haciéndose pasar por Asesor de Bienes y Raíces y/o por Notario Público.
- Ofrece comprar la casa por el saldo de la cuenta, mas algo en efectivo para el propietario. Presiona a sus víctimas a firmar las escrituras, transferencia de impuestos, o hasta un convenio de compraventa.
- Promete una cantidad en efectivo y responsabilizarse por el pago de la casa o cualquier otro saldo pendiente sobre la propiedad. Convince al propietario a desalojar la casa para rentarla, mientras que el estafador cobra la renta sin hacer los pagos de la casa y así propiciar el avance de la hipoteca y embargo de la propiedad.

CINCO FORMAS DE DESCUBRIR SI LO ESTAN ENGAÑANDO

1. Los estafadores se hacen llamar Asesores de Hipotecas, Rectificadores de Embargo, o algo similar.
2. Publican anuncios dirigidos a dueños de casa con amenaza de embargo, o quienes se encuentran en dificultades con la hipoteca de sus casas. Incluso van de puerta en puerta repartiendo folletos.
3. Cobran sus honorarios antes de proporcionar el servicio.
4. Insisten que el pago de la hipoteca se haga directamente a él mismo, o a su organización y no al asesor de hipoteca.
5. Convencen al propietario a firmar o trasladar el título o escrituras directamente a él, o a la organización.

QUE DEBE HACER SI CREE SER VÍCTIMA DE FRAUDE

- Llame al Departamento de Policía o Sheriff y haga una denuncia.
- Comuníquese con el Departamento de Protección al Consumidor, Procuraduría General sobre el fraude asociado con el “Rescate de Hipoteca”, llamando al teléfono (702) 486-3194 en las Las Vegas, o al (775) 684-1180 en Carson City.
- Visite el web ag.nv.gov donde encontrara información de protección al consumidor y las formas para presentar su denuncia.
- Comuníquese con su asesor de hipoteca y adviértale del fraude.

SI USTED O UN CONOCIDO SE ENCUENTRA EN “EJECUCIÓN DE HIPOTECA”

- No se alarme. Infórmese con su asesor de hipoteca sobre que medidas tomar.
- No firme contratos cuando este bajo presión o sin haberlos examinado.
- No firme ni traslade sus escrituras o título de propiedad (“Quit Claim Deed”) a otra persona.
- No pague su hipoteca a otro que no sea su hipotecaria (aunque prometan hacer el pago por usted).
- No firme documentos que estén en blanco.
- No firme si de alguna forma se siente incomodo o descubre algo sospechoso.
- Bajo nuevas leyes (recién aprobadas), algunos dueños de casas podrían evadir multas o cláusulas de sobrecargos mientras recuperan la hipoteca de su casa, siempre y cuando los requisitos apliquen en su favor y/o si una corte de justicia declare o confirme que los supuestos impostores han cometido fraude.

CONOZCA SUS DERECHOS: LEY DE PROTECCIÓN AL PROPIETARIO

El proyecto de ley AB440 de Nevada (2007), indica que la práctica de aprobar préstamos para casas, sin determinar si el prestatario tiene la capacidad de hacer los pagos, es injusta e incorrecta. Misma legislación, prohíbe que asesores e inversionistas de hipoteca, reciban dinero o pago antes de establecer todos los requisitos acordados. Bajo esta misma ley, se prohíbe que asesores y prestamista acepten o exija honorarios, reciban asignación de derechos sobre la propiedad, o que se beneficien con compraventa de residencias en avance de sierre o con valores de seguridad, u otra compensación, etc. El objetivo de esta reglas es para garantizar que el asesor o inversionista proceda honestamente y con el mayor interés de asistir al consumidor.

