



## Departamento de Bienes Raíces de California

**\*\* ALERTA AL CONSUMIDOR \*\***

(Primera edición 3/2009)

Para más información: (213) 576-6878

### **AVISO IMPORTANTE Y ACTUALIZACIÓN DE LA ALERTA AL CONSUMIDOR --**

#### **LOS ANTICIPOS DE HONORARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO SON AHORA ILEGALES EN CALIFORNIA**

De conformidad con el proyecto de ley 94 del senado (Senate Bill 94), a partir del 11 de octubre de 2009 es **ilegal** que alguna persona en California, **incluidos los abogados**, agentes de bienes raíces, vendedores de bienes raíces, empresas, sociedades, asociaciones o alguna persona o entidad con licencia o sin licencia exija, cobre o reciba algún anticipo o anticipo de honorarios (o algún otro tipo de remuneración prepagada) por concepto de trabajo o servicio de modificación de préstamos hipotecarios, o alguna otra forma de indulgencia de morosidad de préstamos hipotecarios.

Así que si alguien le dice que puede (i) ayudarlo a modificar o renegociar su préstamo hipotecario, (ii) ayudarlo a hacer arreglos para que su prestamista se abstenga de cobrarle los pagos de su hipoteca y/o (iii) ayudarlo a convencer a su prestamista para que abstenga de llevar a cabo la ejecución hipotecaria de su casa, **y le pide, cobra o recibe dinero o un anticipo de honorarios**: eso es una violación de la ley de California.

Si está interesado en los detalles del cambio en la ley, puede obtener una copia de la propuesta de ley 94 del senado (Calderon) en [www.leginfo.ca.gov](http://www.leginfo.ca.gov) haciendo clic en el enlace "Bill Information".

**Denuncie todas las violaciones** de la nueva ley ante el procurador general (Attorney General) de California **y ante** el Departamento de Bienes Raíces de California (California Department of Real Estate). Si un abogado está implicado, o si una empresa o entidad afirman ser abogados o estar afiliadas o respaldadas por abogados también denuncie estas violaciones ante el colegio de abogados del estado de California. La información de contacto del procurador general, el Departamento de Bienes Raíces y el colegio de abogados del estado se encuentra en la alerta al consumidor del Departamento de Bienes Raíces.



(Primera edición 3/2009)

## **ADVERTENCIAS DE FRAUDE PARA LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA DE CALIFORNIA QUE SE ENCUENTRAN EN PROBLEMAS FINANCIEROS**

### **I. PROGRAMAS DE MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y DE RESCATE DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA – TENGA CUIDADO CON LOS ESTAFADORES Y TIMADORES QUE SIEMPRE PIDEN EL PAGO POR ADELANTADO**

Al mismo tiempo que los propietarios de vivienda siguen en apuros debido a la recesión, continúan las preocupaciones por los préstamos hipotecarios y sigue habiendo morosidad, incumplimiento y ejecuciones de hipoteca en California, las estafas relacionadas con la modificación de préstamos hipotecarios y con los rescates de ejecución de hipoteca siguen en aumento. El FBI ha dicho que en la actualidad existe un clima de “desenfrenado fraude hipotecario” y que California es uno de los estados con mayor incidencia.

Ya sea que se llamen a sí mismos consultores de prevención de ejecución de hipoteca y rescates hipotecarios, auditores forenses de préstamos, agentes de reestructuración de préstamos, especialistas de liquidación de deudas, expertos en mitigación de pérdidas, especialistas en modificación de préstamos, consultores de modificación de préstamos hipotecarios, o que usen algún otro título o títulos oficiales o que suenen importantes, hay miles de personas y empresas deshonestas y tramposas (la mayoría de las cuales no tienen una licencia, muchas de las cuales usan nombres que suenan importantes y algunas de las cuales afirman falsamente ser organizaciones sin ánimo de lucro, estar respaldadas por abogados o afiliadas a éstos y/o estar afiliadas con el gobierno federal o estatal; por ejemplo algunas sugieren que tienen el respaldo de la administración de Obama, un miembro del congreso, algún funcionario electo o de un departamento o agencia gubernamental, como el HUD, la FHA, el Departamento de Bienes Raíces o el colegio de abogados del estado de California) que han surgido de repente en todo el estado de California. Muchas de estas personas tienen antecedentes penales y/o expedientes disciplinarios, y muchas de las empresas son sólo fábricas de fraudes y vendedores que usan tácticas comerciales agresivas, que operan desde un centro de operaciones de mercadeo telefónico y que están en el “negocio” de ofrecer servicios hipotecarios que suenan impresionantes pero que son inexistentes; todo esto para poder robarle su dinero. Algunas operan a nivel nacional y algunas incluso lo hacen fuera del país.

Para encontrar a sus víctimas, estas personas buscan en los avisos de ejecuciones de hipoteca, obtienen la información sobre los restablecimientos de préstamos de tasas variables de las agencias tramitadoras de títulos y utilizan otras herramientas. Dicho de manera simple: los malos buscan a los propietarios que tienen una ejecución de hipoteca, que están sufriendo para hacer los pagos del préstamo de su casa, o aquellos que necesitan modificar sus hipotecas para aliviar sus dificultades financieras. Una vez que encuentran a su víctima, le venden una esperanza que, demasiado a menudo, resulta ser una esperanza falsa.

Los estafadores se anuncian en la radio, en los periódicos, a través de Internet, a través del correo electrónico y del correo postal de los Estados Unidos y en la televisión. Algunos incluso van de puerta a puerta.



(Primera edición 3/2009)

Si bien hay personas y entidades en el negocio de la modificación de los préstamos hipotecarios que tienen una licencia, que son legítimos y que están calificados, usted debe ser precavido y TENER CUIDADO.

NO DEJE QUE LOS DEFRAUDADORES LE QUITEN EL DINERO QUE GANÓ CON TANTO ESFUERZO. Y NO SEA LA PRÓXIMA VÍCTIMA DE LOS TIMADORES \*\*\*\*\*

## **II. LAS MODIFICACIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y EL TIMADOR SIN ESCRÚPULOS.**

Si bien existen estafadores que prometen salvar a los propietarios de vivienda de la ejecución de hipoteca (o retrasarla por medio de litigios y/o declaraciones de quiebra) después de que se registra un aviso de incumplimiento, el tipo más común de fraude (el “fraude del momento”) relacionado con los préstamos hipotecarios es el fraude relacionado con la modificación de préstamos hipotecarios.

Debido a la situación económica actual, es posible que no pueda pagar su hipoteca, o que tenga una ejecución de hipoteca. Si no puede negociar la transferencia de la escritura a su entidad crediticia en lugar de una ejecución de hipoteca, vender su casa a través de una “venta corta” o refinanciar su préstamo hipotecario, una opción que puede estar disponible para usted es la modificación del préstamo hipotecario.

¿Qué significa la modificación de un préstamo hipotecario? Es cuando usted y su entidad crediticia (o el “administrador” del préstamo en nombre de la entidad crediticia o del “inversionista” hipotecario) (Nota: en adelante usaremos el término “entidad crediticia” para referirnos tanto al administrador como a la entidad crediticia) se ponen de acuerdo para modificar uno o más de los términos de su préstamo hipotecario. Los términos pueden ser una tasa de interés menor; una prórroga del plazo del préstamo (un ejemplo es el convertir un préstamo de 30 años en un préstamo de 40 años); la conversión de un préstamo de tasa variable (conocido en inglés como ARM) en uno con una tasa de interés fija; una congelación de la tasa; el aplazamiento de algunos de sus pagos; o cualquier otra modificación de los términos del préstamo.

El objetivo de una modificación de préstamo exitosa es ayudarle a conservar su casa y hacer un ajuste verdadero, significativo y sostenible a largo plazo a su préstamo hipotecario actual que funcione para su situación financiera.

Sin embargo, no todos los propietarios pueden recibir una modificación de su préstamo hipotecario y la “tasa de éxito” de las modificaciones de préstamo es actualmente muy baja en California. Los datos disponibles sugieren que las modificaciones de préstamos varían de acuerdo a la entidad crediticia. Muchas entidades crediticias tienen criterios para las modificaciones de préstamo. Si su situación financiera cumple con los criterios, usted podría obtener una modificación de préstamo presentando las pruebas necesarias que demuestren sus “dificultades” financieras. Si no cumple con los criterios, podría no recibir una modificación del préstamo. Realmente dependerá de su entidad crediticia y de sus dificultades.



(Primera edición 3/2009)

Aquí es donde entran en juego los estafadores. A menudo éstos afirman falsamente que pueden garantizarle el “negociar” una modificación de su préstamo, hacen promesas huecas, exageran o hacen afirmaciones audaces en relación con el éxito que tienen obteniendo modificaciones. Promocionan su supuesta experiencia, piden un anticipo y luego le roban el dinero y lo dejan peor de lo que estaba. Ellos pueden simplemente tomar el dinero y salir huyendo. Por favor, consulte y revise la sección titulada “Señales de fraude/alerta a las que debe estar atento” que se encuentra más adelante.

### **III. COSAS QUE PUEDE HACER PARA EVITAR SER UNA VICTIMA DE UNA ESTAFA RELACIONADA CON UNA MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMO.**

**A. Hágalo usted mismo (y lo antes posible)** -- Usted puede ponerse en contacto directamente con su entidad crediticia y solicitarle una modificación de su préstamo que funcione para los dos. No espere para llamar si no puede hacer los pagos de su hipoteca o cree que no podrá hacerlos en un futuro. ¡Sea persistente y vuelva a llamar varias veces! Tome notas detalladas sobre sus intentos de llamada, las fechas en que dejó mensajes, las personas con las que habló, lo que se dijo y las ofertas que se analizaron o se hicieron.

El Departamento de Bienes Raíces tiene algunos consejos prácticos para que pueda trabajar directamente con su entidad crediticia en una modificación de su préstamo hipotecario. Puede acceder a los consejos para consumidores en:

[http://www.dre.ca.gov/pdf\\_docs/FAQ-LoanMod\\_SP.pdf](http://www.dre.ca.gov/pdf_docs/FAQ-LoanMod_SP.pdf).

**B. Otras opciones seguras y gratuitas** - Existen opciones gratis y seguras disponibles para usted si cree que no puede negociar una modificación de su préstamo o si no desea hacerlo.

1. El departamento de vivienda y desarrollo urbano de los Estados Unidos (**U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD**) ofrece asesoramiento para evitar la ejecución de hipoteca a través de sus agencias sin fines de lucro en California. Visite el sitio web del HUD en [www.hud.gov](http://www.hud.gov) o llame al 800-569-4287 para encontrar asesores. El HUD también ofrece información a los propietarios que enfrentan la pérdida de su vivienda.

2. Alianza **HOPE NOW** - Este es un esfuerzo cooperativo entre asesores y entidades crediticias compuesto de intermediarios del HUD. Visite el sitio web de HOPE NOW en [www.hopenow.com](http://www.hopenow.com) o llame al 888-995-HOPE.

**C. Busque y trabaje con una persona o empresa LEGÍTIMA, AUTORIZADA Y CALIFICADA** (“Conéctese, encuéntrelos e invéstíquelos”) – [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

Si no desea (o cree que no puede) negociar una modificación de préstamo por su cuenta, y si decide no usar los consejeros que sin costo ofrece el HUD y la Alianza Hope Now, usted puede contratar a un representante para que negocie en su nombre. Pero CUIDADO: USTED DEBE BUSCAR A ALGUIEN LEGÍTIMO, AUTORIZADO Y CALIFICADO A



(Primera edición 3/2009)

TRAVÉS DE LA EXPERIENCIA Y LA CAPACITACIÓN. ¡Y recuerde que NO tiene que pagar nada por adelantado!

1. Los corredores de bienes raíces con licencia de California pueden realizar trabajos de modificación de préstamos hipotecarios, y los vendedores de bienes raíces con licencia pueden hacer este tipo de trabajo bajo la supervisión de un corredor (su empleador).

Si bien en la actualidad es legal que un corredor de bienes raíces le cobre antes de realizar servicios de modificación de préstamos hipotecarios y antes de que se registre un aviso de incumplimiento de pago, **usted no tiene que pagar nada antes de obtener una modificación de su préstamo y todos los honorarios de los corredores son negociables**. Si un corredor de bienes raíces quiere cobrar un anticipo, debe presentar un acuerdo de anticipo ante el Departamento de Bienes Raíces (Department of Real Estate, DRE). Si el acuerdo y los materiales cumplen con los requisitos previstos en la ley, el DRE expedirá una carta de no objeción. Esto simplemente significa que el departamento no se opone a la utilización del formulario de acuerdo y los materiales conexos. Y por favor, entienda que una carta de no objeción no significa que el DRE recomienda, aprueba o respalda el acuerdo o los servicios del titular de la licencia de bienes raíces. Todos los honorarios percibidos por adelantado deben tratarse adecuadamente como fondos fiduciarios, los cuales requieren un manejo especial y deben depositarse en la cuenta de fideicomiso del corredor. El corredor deberá reintegrarle cualquier porción de los anticipos no devengados si no cumple con alguno de los servicios prometidos.

Vaya al sitio web del DRE en [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov) y revise la información sobre los anticipos y los servicios de modificación de préstamos hipotecarios. Revise cuidadosamente la información pública sobre la licencia del corredor de bienes raíces (que incluirá toda la información sobre el historial disciplinario) y compruebe que no exista alguna orden de restricción y abstención (D&R, Desist and Refrain Order) que se haya expedido en contra de empresas o particulares. Si se ha expedido una orden de restricción y abstención, esto significa que la DRE ha determinado que la persona y/o empresa no tiene una licencia y/o que ha operado ilegalmente.

2. Los abogados con licencia de California también puede realizar trabajos de modificación de préstamos hipotecarios, pero sólo cuando estos abogados presten dichos servicios en el curso y ámbito de su práctica como abogados.

Actualmente, los abogados también pueden cobrarle por adelantado (lo que generalmente se conoce como un anticipo sobre los honorarios) e incluso después de que se ha registrado un aviso de incumplimiento de pago, pero éstos deben tener un acuerdo de pago por escrito con usted. Y al igual que en el caso de los titulares de licencias de bienes raíces: **usted no tiene que pagar nada antes de obtener una modificación de su préstamo y todos los honorarios legales son negociables**. Cualquier honorario que usted pague al abogado o abogados por adelantado no tiene que ser depositado en sus cuentas de fideicomiso.



(Primera edición 3/2009)

De la misma manera en que debe hacerlo con los titulares de licencias de bienes raíces, investigue a los abogados yendo al sitio web del colegio de abogados del estado de California (California State Bar) en [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov). Revise el expediente de membresía del abogado en el colegio y compruebe que no exista alguna medida disciplinaria en su contra. Además, exija reunirse en persona y hablar con el abogado a quien le está pagando para que lo represente.

Desafortunadamente, algunos modelos de negocio de modificación de préstamos hipotecarios afirman que cuentan con la participación de abogados pero son sólo ardides para eludir la prohibición de cobrar honorarios por adelantado si se es un titular de licencia de bienes raíces y después de que se registra un aviso de incumplimiento de pago. En otros casos, los abogados son sólo una “fachada” o un “imán” sin participación para atraer a los propietarios desesperados.

**\*\*\*\* Esté en guardia e investiguelos (sepa con quién está tratando) - Haga su propia investigación (evite las trampas que ponen los estafadores )\*\*\*\*** Además de revisar los registros de licencia, póngase en contacto con el Better Business Bureau (oficina de buenas prácticas comerciales) para verificar si han recibido alguna queja acerca de la persona o la empresa. Pero entienda que esto es sólo otro recurso que debe investigar y que el proveedor de servicios de modificación de préstamos puede tener tan poco tiempo en el negocio que el Better Business Bureau podría tener poca o ninguna información sobre ellos (o tener algo positivo debido a que no hay suficientes comentarios del público).

También es muy importante preguntar a los “especialistas” de modificación de préstamos (independientemente de si son poseedores de licencia de bienes raíces o abogados) acerca de su experiencia en los sectores financieros, hipotecarios e inmobiliarios; las opciones y los métodos que utilizan para renegociar los préstamos hipotecarios; la fecha en que obtuvieron su licencia; si su licencia sigue activa; si han sido sancionados: dónde, cuándo y cómo obtuvieron su experiencia; qué información tienen para demostrar sus éxitos anteriores; y qué pruebas tienen de haber llevado a cabo con éxito negociaciones con su entidad crediticia. También pídales definir lo que es una modificación de préstamo hipotecario, el proceso que llevarán a cabo y el tiempo que les tomará negociar con éxito una modificación a largo plazo que sea asequible y sostenible para usted.

#### **D. Señales de fraude/alerta a las que debe estar atento --**

1. Que le exijan un anticipo (pago por adelantado. Si bien esto no es ilegal si el pago se hace a personas con licencia en las situaciones específicas señaladas anteriormente, exigir o solicitar un anticipo, debe alertarlo a que existe la posibilidad de fraude.). SI YA ESTÁ CORTO DE DINERO NO DEBE PAGAR NINGÚN ANTICIPO. UTILICE EL DINERO PARA HACER UN PAGO DE HIPOTECA, PAGAR LOS GASTOS DE MUDANZA O HACER EL DEPÓSITO PARA RENTAR UNA CASA. Recuerde: una vez que los estafadores obtienen



(Primera edición 3/2009)

su dinero (ya sea pagado en efectivo, cheque, tarjeta de débito, tarjeta de crédito o transferencia bancaria), es probable que simplemente desaparezcan.

2. Promesas o garantías de éxito como: “podemos salvar su casa”, “hemos salvado a miles”, “podemos lidiar con la burocracia”, “nuestro personal incluye negociadores y especialistas expertos y calificados que han trabajado con las entidades crediticias”, “tenemos información de primera mano y podemos tratar con su entidad crediticia cuando usted no puede”, “consulta gratis”, o “garantía de devolución de dinero”. Ninguna de estas garantías es posible y no hay la seguridad de que obtendrá una modificación del préstamo. De hecho, algunas entidades crediticias no trabajan con los representantes de terceras partes con ánimo de lucro.

3. Testimonios demasiado buenos para ser verdad, tales como: “modificamos el préstamo con tasa variable de Terri G. (el cual se había disparado al 8 por ciento) a un préstamo con una tasa fija del 2.5 por ciento”. La falsa publicidad está desenfrenada. Recuerde el viejo adagio: si suena demasiado bueno para ser verdad, probablemente es falso.

4. Afirmaciones de que una compañía de modificación de préstamos hipotecarios está respaldada por abogados, afiliada a abogados o basada en abogados, especialmente cuando no se identifica o menciona a ningún abogado o bufete de abogados. Muchas de estas entidades están simplemente usando el nombre de un abogado (el nombre puede ser sólo para aparentar y/o podría incluso no existir tal abogado) y realizando acciones al borde de la ley. ¡Sabemos de un caso en el que los estafadores usaron el nombre de un abogado ya fallecido para cometer el fraude!

5. Afirmaciones de que un modificador de préstamos hipotecarios opera con una licencia de entidad financiera de California (CFL, California Finance Lender) expedida por el departamento de sociedades de California (California Department of Corporations). De acuerdo con el comisionado del departamento de sociedades, esto es algo ilegal.

6. Que le pidan que otorgue un “poder” al modificador de préstamos. El estafador puede utilizar el poder para vender la casa antes de que usted se dé cuenta.

7. Que le pidan que transfiera el título de su casa al modificador de préstamos o a alguna tercera parte. Ésta es probablemente evidencia de una estafa donde los estafadores lo despojan del patrimonio neto que queda en su casa.

8. Promesas de que usted puede reparar su historial crediticio pagando alquiler al modificador de préstamos o alguna tercera parte.

9. Fraudes relacionados con arrendamiento/realquiler, donde se le pide transferir el título de propiedad a un tercero, alquilar la casa a ese tercero y volver a comprarla más adelante. Transferir su escritura les da a los estafadores la capacidad de desalojarlo y vender la casa.



(Primera edición 3/2009)

10. Instrucciones para hacer los pagos a una persona o empresa que no es su entidad crediticia o administrador de préstamo. En ocasiones, los malos le piden que les pague a ellos la hipoteca. Siempre pague a su entidad crediticia/administrador y a nadie más.
11. Afirmaciones de que una compañía de modificación de préstamos presentará una declaración de quiebra u otro tipo de caso sin fundamento para “forzar” a una entidad crediticia a negociar una modificación de préstamo. A esta categoría podrían pertenecer las llamadas “revisiones forenses de préstamos”.
12. Afirmaciones de los llamados modificadores de préstamos de que usted simplemente debe firmar los documentos que ha llenado sin revisarlos primero. Ellos le dirán algo como: “Confíe en mí. Firme aquí “. Usted debe leer con cuidado todos los documentos que firma y entenderlos. Tenga especial cuidado con las promesas de los vendedores que se “ocuparán de todo” y donde usted sólo tiene que firmar “un montón de formularios con una aburrida jerga legal”.
13. Abogados o titulares de licencias de bienes raíces que le dicen que no tienen tiempo para reunirse con usted en persona.
14. Personas o empresas sin licencia.
15. Instrucciones por parte de un proveedor de modificaciones de préstamos de que no debe contactar a su entidad crediticia o administrador hipotecario, abogado, contador o asesor hipotecario sin fines de lucro. Ejemplo: “de hoy en adelante, sólo hable conmigo”.
16. Que le aconsejen dejar de hacer pagos con el fin de mejorar sus posibilidades de obtener una modificación de préstamo. Si bien hay entidades crediticias que no modifican los préstamos de los prestatarios que están al corriente de sus hipotecas pero en peligro de incumplimiento, seguir este consejo puede crear otras consecuencias negativas y puede ponerlo en el camino de una ejecución de hipoteca.
17. Tácticas de venta agresivas o advertencias de que “hay que actuar hoy”, “mañana puede ser demasiado tarde”, o “necesito un poco de dinero hoy para poder salvar su casa”.

Es imposible enumerar todas las señales de alerta que pueden indicar un fraude ya que los timadores y estafadores siguen adaptándose y evolucionando, y modifican y perfeccionan sus historias, argumentos de ventas y estafas. Son astutos, ingeniosos y despiadados. Para mantenerse un paso adelante de la ley, cambian sus nombres, direcciones y cuentas bancarias, además pueden regresar como organizaciones sin ánimo de lucro o falsos bufetes de abogados. Esté atento, sea cauteloso y escéptico y haga su propia investigación utilizando fuentes fiables y legítimas.

Y recuerde: ¡no se apresure! Usted siempre puede “ir más despacio” o “hacer un alto” y decirle al proveedor de servicios de rescate de ejecución de hipoteca y modificación de





(Primera edición 3/2009)

préstamos hipotecarios que desea verificar el estado de su licencia con el DRE o el colegio de abogados del estado de California, así como sus referencias. Cualquier prestador de servicios que se oponga a que usted lo “investigue” puede tener algo que ocultar: como el hecho de no tener documentos de identificación (o documentos falsos) o licencia; ¡¡¡Así que tenga cuidado!!! ¡¡¡Conéctese, encuéntrelos e investiguelos!!! [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov).

**IV. ¿QUÉ PUEDO HACER SI ME HAN ESTAFADO (O SI ME ENTERO DE UN FRAUDE RELACIONADO CON UNA MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMO O RESCATE DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA)? DENUNCIE EL FRAUDE Y PRESENTE SU QUEJA ANTE LAS SIGUIENTES INSTITUCIONES --**

1. El DRE, si está involucrado el titular de una licencia de bienes raíces, o si la persona o la empresa no tienen una licencia. Si la persona o la empresa no tienen una licencia, el DRE presentará una orden de abstención y restricción. Si la persona o la empresa tienen una licencia, el DRE iniciará una acción disciplinaria. Puede llamarnos al (213) 576-6878. (<http://www.dre.ca.gov/queja.html>)

2. El procurador general de California (California Attorney General) en: [www.ag.ca.gov/consumers](http://www.ag.ca.gov/consumers).

3. El fiscal de distrito, alguacil, policía local o el fiscal local de su comunidad.

4. El colegio de abogados del estado de California (California State Bar) si un abogado está implicado, o si una persona sin licencia se está haciendo pasar por un abogado ([www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov)).

5. El departamento de sociedades de California (California Department of Corporations) en [www.corp.ca.gov](http://www.corp.ca.gov) si una entidad o persona que provee servicios de modificación de préstamos afirma que opera con una licencia de entidad financiera de California (California Finance Lender License).

6. La comisión federal de comercio (Federal Trade Commission) en [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov). Ésta tiene una excelente hoja informativa sobre los fraudes relacionados con los rescates de ejecución de hipoteca.

7. Oficina federal de investigaciones (Federal Bureau of Investigation, FBI), en: [www.fbi.gov](http://www.fbi.gov).

8. HUD en [www.hud.gov](http://www.hud.gov).

9. La corporación federal de seguros de depósitos (Federal Deposit Insurance Corporation, FDIC) en [www.fdic.gov](http://www.fdic.gov).

10. El fiscal de los Estados Unidos en su distrito. Búsquelo en su guía telefónica o



(Primera edición 3/2009)

en Internet.

11. La oficina de buenas prácticas comerciales (Better Business Bureau) de su comunidad.
12. La cámara de comercio de su comunidad.
13. El departamento de asuntos del consumidor (California Department of Consumer Affairs) en [www.dca.ca.gov](http://www.dca.ca.gov) y en su oficina local.
14. Presente una demanda ante un tribunal de asuntos menores (Small Claims Court). Éstos son tribunales donde un juez resuelve las disputas de forma rápida y económica. A partir de 2008, usted puede recuperar hasta \$7,500 en un tribunal de asuntos menores. Usted se representa a sí mismo y puede solicitar un juicio por daños y perjuicios monetarios. Si su fallo se basa en un fraude, una falsedad o un engaño, o en una conversión de fondos fiduciarios, y el fallo es en contra del titular de una licencia de bienes raíces, el DRE tiene un fondo de recuperación que le puede pagar su reclamación. Vaya al sitio web del DRE en [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov) y busque en la ficha “Consumers” (Consumidores). Asimismo, el secretario de estado de California tiene un “fondo de compensación para víctimas del fraude corporativo” que proporciona restitución a las víctimas de fraude corporativo. Para obtener más información, visite el sitio web del secretario de estado en [www.sos.ca.gov/vcfcf](http://www.sos.ca.gov/vcfcf).

(Rev/wb/7/09)