

## Si sospecha que hay estafa, comuníquese con:

**Procuraduría General de Arizona  
Información y Quejas de los Consumidores**  
602.542.5763 (Phoenix)  
520.628.6504 (Tucson)  
800.352.8431 (fuera de las áreas metropolitanas  
de Phoenix o Tucson)

[www.azag.gov](http://www.azag.gov)

**Departamento de Instituciones Financieras  
de Arizona**  
602.771.2800  
[www.azdfi.gov](http://www.azdfi.gov)

**Comisión Federal de Comercio  
ó llame gratis a 1.877.FTC.HELP  
(1.877.382.4357)**  
[www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)

**Better Business Bureau**  
1.877.291.6222  
[www.bbb.org](http://www.bbb.org)

## Consiga más información sobre estafas de rescate y cómo protegerse:

**Procuraduría General de Arizona**  
[www.azag.gov](http://www.azag.gov)

**Don't Borrow Trouble – Condado de Pima**  
[www.dbtaz.org](http://www.dbtaz.org)

**Grupo Técnico de Prevención de Ejecuciones  
Hipotecarias de Arizona**  
(Arizona Foreclosure Prevention Task Force)  
[www.arizonaforeclosures taskforce.com](http://www.arizonaforeclosures taskforce.com)

## Comuníquese gratis con consejeros certificados por HUD:

**Línea de Ayuda para Evitar las Ejecuciones  
Hipotecarias en Arizona**  
(Arizona Foreclosure Prevention Help-Line)  
1.877.448.1211  
ó conéctese a [www.hud.gov/arizona](http://www.hud.gov/arizona)



**Procurador General de Arizona  
Tom Horne**

Enseñar • Proteger • Facultar  
a los consumidores de Arizona

**Procuraduría General  
De Arizona**

1275 West  
Washington Street  
Phoenix, Arizona 85007  
602.542.5025

400 West Congress  
South Building  
Suite 315  
Tucson, Arizona 85701  
520.628.6504

Fuera de las áreas  
metropolitanas  
de Phoenix o Tucson:  
800.352.8431

[www.azag.gov](http://www.azag.gov)

## Evite estafas de modificación de préstamos y ejecuciones hipotecarias de viviendas

## ¡No se deje perjudicar!

El que pudiera perder su vivienda no sólo sería espantoso, sino que también pudiera exponerle a que se aprovechen de usted con estafas hipotecarias. Entérese de sus derechos y aprenda a protegerse.

Si no tomara medidas para protegerse de las estafas aprovechadas de modificación hipotecaria, pudieran peligrar de gravedad su historial crediticio, su economía propia y el valor que haya acumulado en su vivienda.

Este folleto tiene el propósito de ayudarle a que entienda y esté al tanto de las estafas actuales. Los aprovechados siempre andan al acecho, y se inventan nuevos ardides que aparentan ser útiles, pero que en verdad son timos. Algunos de estos engaños aparentarán ser documentos de carácter oficial, y con frecuencia le pedirán tarifas por adelantado u otras prendas de "buena fe". No se deje engañar por estos métodos. Las leyes actuales prohíben que las agencias que presten servicios de ayuda para hipotecas o ejecuciones soliciten o cobren comisiones por adelantado.

Le animo a que saque un rato para enterarse mejor de los peligros de las estafas por modificaciones de préstamos y ejecuciones hipotecarias. Sus primeros pasos para protegerse a sí mismo/a y a su familia será mantenerse alerta y bien enterado/a.

Tom Horne  
Procurador General de Arizona

## Señales de peligro

Si busca ayuda para evitar que le ejecuten su hipoteca, prevéngase contra cualquier negocio en el que le:

- garanticen que puedan detener el proceso de ejecución — no empece sus circunstancias.
- propongan lograr que su préstamo sea más llevadero y le ayuden a evitar la ejecución hipotecaria.
- instruyan que no se comunique con su compañía prestamista, su abogado/a o su consejero/a de crédito o vivienda.
- cobren tarifas antes de proporcionarle servicios.
- acepten pagos sólo por giros bancarios o transferencias.
- animen a que arriende su vivienda para que la pueda volver a comprar con el transcurso del tiempo.
- digan que efectúe los pagos hipotecarios directamente a ellos, en vez de a la compañía prestamista.
- digan que traspase la escritura o título de la propiedad a nombre de ellos.
- propongan comprarle la vivienda en efectivo a un precio fijo que no refleje los precios del mercado de viviendas al momento de la compraventa.
- propongan llenar los papeles para usted.
- pongan presión para que firme papeles que no haya tenido la oportunidad de leer a fondo o que no entienda.



## Cómo funcionan las estafas

Hoy día abundan las compañías de “rescate” de ejecuciones hipotecarias y de modificación de préstamos. Algunas compañías sólo se interesan en lucrarse pronto, así que se valdrán de verdades a medias y mentiras descaradas para venderle servicios que le prometan alivio, y con frecuencia no cumplirán.

Es fácil conseguir víctimas posibles. Los profesionales del “rescate” de ejecuciones hipotecarias usan varias tácticas para conseguir a propietarios en aprietos por los anuncios en los periódicos y en la Internet o en las actas públicas de las agencias gubernamentales. Entre otros métodos se cuentan los anuncios por la Internet, la televisión, los periódicos o los carteles en postes telefónicos y paradas de autobuses. A veces también envían cartas dirigidas a los propietarios y publican letreros en los vecindarios.

Los estafadores se valen de mensajes sencillos y directos, tales como:

**“¡Pare ahora mismo su ejecución hipotecaria!”**

**“Garantizamos que pararemos su ejecución hipotecaria.”**

**“Quédese con su vivienda. Sabemos que otros piensan vender su vivienda. ¡No hay problema!”**

**“Tenemos relaciones especiales con varios bancos que agilizarán la aprobación de los casos.”**

**“Podemos salvar su vivienda. Garantizado. Consulta gratis.”**

**“Paramos ejecuciones hipotecarias a diario. ¡Nuestro equipo de profesionistas puede parar la suya esta misma semana!”**

En realidad, estas compañías de “rescate” por lo común no cumplen y no pueden garantizar que le puedan ayudar. Debería evitarlas. Animan a los propietarios a que dejen de hacer sus gestiones con la compañía prestamista, la cobradora del préstamo y la agencia consejera de vivienda; y engañan a los propietarios para que éstos crean que la rescatadora se encargará de todo.

Si sospecha que hay estafa, comuníquese con la Procuraduría General de Arizona.

## Estafas comunes para ejecuciones hipotecarias:

### Consejería chueca o ayuda fantasma

En la “rescatadora” le dicen a quienes sacaron los préstamos que pueden negociar un acuerdo con la cobradora del préstamo para salvar la vivienda si los dueños pagan una tarifa por adelantado. En cuanto se paga la tarifa, la “rescatadora” se lleva el pago y proporciona muy poca ayuda, o hasta ninguna.

### Arriendo o compraventa de vuelta

Engañan a los propietarios para que le traspasen la escritura de la propiedad a nombre de un(a) estafador(a) que les dice que podrán quedarse en la vivienda como inquilinos y comprarla de vuelta. Por lo común, las condiciones de estos ardidés son tan exigentes que resulta imposible comprarla de vuelta, desalojan a los propietarios, y la “rescatadora” se escabulle con casi todo, si no todo, el valor acumulado en la propiedad.

## Cómo protegerse de las estafas

- NO le pague a la gente que le prometa que gestionará que la compañía prestamista le modifique el préstamo. En vez de eso, comuníquese con la Línea de Ayuda para Evitar las Ejecuciones Hipotecarias en Arizona (*Arizona Foreclosure Prevention Helpline*, en inglés) al 1.877.448.1211 para que le recomienden un(a) consejero/a certificado/a por HUD que le ayude gratis.
- Sí debe comunicarse directamente con la compañía prestamista. Ellos querrán comunicarse con usted y de seguro que estarán más dispuestos a hacer gestiones con usted que los asesores de ejecuciones hipotecarias.
- NO traspase ni ponga a nombre de otros la escritura de su vivienda en transacción alguna para evitar la ejecución

### Trampa de trastrueque

Los propietarios piensan que firman documentos para un préstamo nuevo que les ponga al día la hipoteca, pero lo que hacen es traspasar la vivienda y se quedan con la hipoteca a pagar por una vivienda que ya no es propiedad de ellos.

### Fraude de refinanciamiento

Debe precaverse de las personas que finjan ser agentes de hipotecas o prestamistas y que le propongan refinanciar el préstamo para que pueda hacer los pagos. Los estafadores pueden engañarle si le dicen que firme los documentos de un préstamo nuevo y resulte que traspase la propiedad a nombre de ellos.

judicial. Sólo deberá traspasar la escritura de su vivienda si piensa vender la vivienda a precio justo.

- NO efectúe los pagos de su hipoteca a otros que no sean la compañía prestamista o la cobradora, aunque le prometan que pasarán el pago a quien se le deba.
- NO firme documentos sin antes leerlos y entenderlos, y tampoco contratos o documentos que tengan espacios en blanco. Muchos propietarios piensan que lo que firman son documentos para que le den un préstamo nuevo que salde la hipoteca, y luego se enteran de que en verdad traspasaron la vivienda a la “rescatadora”.
- Sí debe asesorarse con su abogado/a, asesor(a) financiera o familiar entendido/a en el asunto antes de firmar “documentos de rescate”.

### Ejecución hipotecaria por vía de quiebra

Hay varios intentos de estafa para aprovecharse de las leyes de quiebra. El proceso de quiebra puede ser complicado y caro, y el resultado pudiera desmejorar su crédito por largos años. Por ejemplo, la “rescatadora” pudiera prometerle que negociaría con la prestamista o que conseguiría que le refinancien el préstamo a cambio de una tarifa por adelantado. En vez de hacer lo dicho, los estafadores se llevan el dinero y entablan un caso por quiebra de parte suya... a veces hasta sin que usted lo sepa.

### Despojo de valor acumulado

El/la comprador(a) adquiere la vivienda por la cantidad de los pagos adeudados y la revende a precios vigentes para lucrarse en poco tiempo.

- Sí debe comunicarse con un(a) consejero/a de vivienda certificado/a por la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (*HUD*, por sus siglas en inglés), quien pudiera ayudarle gratis. Llame a la Línea de Ayuda para Evitar las Ejecuciones Hipotecarias en Arizona (*Arizona Foreclosure Prevention Helpline*, en inglés) al 1.877.448.1211 ó conéctese a [www.hud.gov/arizona](http://www.hud.gov/arizona) para que le recomienden un(a) consejero/a de vivienda.
- Si le parece demasiado bueno como para ser cierto, lo más seguro así sea. Confíe en sus instintos y busque ayuda. Notifique los ardidés sospechosos a las autoridades para ayudar a prevenir que perjudiquen a otros.