



Cómo prevenir el fraude hipotecario

Mejores prácticas para proteger su negocio contra el fraude hipotecario

Proteger su negocio del fraude puede ser una tarea abrumadora. En ocasiones parece que hay tantos planes de fraude diferentes como delincuentes que los utilizan para defraudar a las instituciones de préstamos. Una de las mejores maneras en las que puede protegerse contra el fraude es a través de un programa de control de calidad riguroso posterior al financiamiento, además de prácticas de control de calidad sólidas anteriores al financiamiento.

> Recursos clave

- Denuncie prácticas fraudulentas a la Línea Directa contra el Fraude de Freddie Mac llamando al 1 (800) 4FRAUD 8.
- Visite nuestro sitio web de Prevención del Fraude www.FreddieMac.com/singlefamily/fraud_prevention.html para obtener más información sobre planes de fraude y sobre cómo identificar señales de alerta de fraude.
- Revise las políticas de control de calidad del Capítulo 48 de nuestra *Guía para Vendedores/Administradores de Hipotecas para Viviendas Unifamiliares* (Guía).
- Para el Vendedor y los Administradores: Revise nuestra Lista de Exclusión de instituciones que no pueden desempeñar funciones relacionadas con la venta de hipotecas o la administración de hipotecas vendidas a Freddie Mac. Consulte el Capítulo 51 de la Guía para conocer los usos aplicables de esta lista.
- Visite nuestros Recursos de Control de Calidad en www.FreddieMac.com/dgtq/.

> Tipos de fraude

- **Fraude para obtener una propiedad:** Este tipo de fraude es cometido principalmente por prestatarios y/o agentes de préstamos. Proporcionan información falsificada sobre empleo, ingreso o activos a fin de calificar para un préstamo. En muchos casos, el prestatario puede efectuar el pago de la vivienda.
- **Fraude para obtener una ganancia:** A menudo, estos planes involucran un grupo de personas que desempeñan diferentes funciones en el fraude. Por lo general, el plan involucrará a diversos profesionales de la industria y los participantes ingresan en el plan para obtener ganancias o una compensación extraordinarias.

PLANES DE FRAUDE HIPOTECARIO COMUNES

<p>Plan de rescate del constructor</p>	<p>Los rescates de constructores ocurren cuando el constructor o desarrollador se ve motivado a deshacerse de la propiedad rápidamente en un mercado inmobiliario deprimido. En los rescates de constructores pueden aparecer algunas de las siguientes señales de alerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El constructor está dispuesto a "hacer cualquier cosa" para vender la propiedad. • Los incentivos para el comprador están incorporados en el precio de venta, al inflar el precio de compra y utilizar una tasación inflada. • Se incluyen las ventas sin señal. • El Formulario <i>Estado Final Uniforme</i> HUD-1 puede indicar una parte de los fondos netos que se destinan a terceros no relacionados. • La fuente de los fondos es cuestionable. • Suelen buscarse compradores fuera del estado.
<p>Plan de rescate por conversión en condominio</p>	<p>Los rescates por conversión en condominio son similares a los rescates de constructores y ocurren cuando el desarrollador está motivado a deshacerse de las unidades rápidamente en un mercado inmobiliario deprimido. Los rescates por conversión en condominio son conversiones de apartamentos que suelen estar ubicados en áreas que tienen complejos de apartamentos más grandes en comunidades de alquiler devaluadas. La tasación, por lo general, indica una propiedad completamente rehabilitada. En los planes de rescate por conversión en condominio pueden aparecer algunas de las siguientes señales de alerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los incentivos para el comprador están incorporados en el precio de venta, al inflar el precio de compra y utilizar una tasación inflada. • Se incluyen las ventas sin señal. • Las renovaciones de las unidades son nulas o superficiales. • Suelen buscarse compradores fuera del estado. • El Formulario HUD-1 puede indicar una parte de los fondos netos que se destinan a terceros no relacionados. • Se realizan declaraciones falsas sobre ocupación, por ejemplo, el comprador declara que la propiedad está ocupada por el propietario cuando, en realidad, está alquilada. • La tasación utiliza solo datos comparables del complejo en cuestión.
<p>Cambios sucesivos de titulares (ilegales)</p>	<p>Los cambios sucesivos de titulares ocurren cuando la titularidad de una propiedad cambia varias veces en un período breve. Los cambios sucesivos de titulares suelen usarse para inflar artificialmente el valor de la propiedad a fin de obtener préstamos mayores que los que se podrían obtener de otro modo y agotar el capital fantasma acumulado en la propiedad. Los cambios sucesivos de titulares ilegales pueden usarse para ocultar la identidad del verdadero comprador o vendedor de la propiedad. En los cambios sucesivos de titulares pueden aparecer algunas de las siguientes señales de alerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La titularidad cambia dos o más veces durante un período breve y el valor de la propiedad aumenta significativamente. • Se producen dos o más cierres prácticamente en forma simultánea. • El vendedor ha sido dueño de la propiedad solo por un período corto. • El vendedor de la propiedad no figura en el título.
<p>Plan de propiedad de inversión</p>	<p>Un plan de propiedad de inversión incluye a una persona o a un grupo de personas que usan compradores de propiedades de inversión legítimos o compradores ficticios para comprar una o más propiedades de inversión, ya sea en el área local o fuera del estado. Los planes de propiedades de inversión se han vinculado a rescates del constructor y rescates por conversión en condominio, así como a la reventa de propiedades afectadas por dificultades financieras en vecindarios devaluados. En los planes de propiedades de inversión pueden aparecer algunas de las siguientes señales de alerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofertas sin señal en varias propiedades vendidas a un solo prestatario. • Compras disfrazadas como refinanciamientos para evadir el requisito de pago inicial. • Valores de tasación inflados artificialmente. • Los compradores suelen conseguirse fuera del estado.
<p>Compras en efectivo</p>	<p>Una compra en efectivo suele incluir un cierre y ocurre cuando las propiedades han estado en el mercado durante mucho tiempo, por lo general, cuando un vendedor desesperado no puede encontrar un comprador calificado. Como solución, puede ofrecérselo al vendedor una oferta que supere el precio de lista de la propiedad con un acuerdo para reembolsar el dinero al comprador después del cierre. En una compra en efectivo pueden aparecer algunas de las siguientes señales de alerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La vivienda puede haber estado en el mercado durante mucho tiempo. • El precio de venta es significativamente superior al precio de lista. • El contrato de venta puede haberse modificado o puede incluir un anexo respecto del pago al prestatario. • La tasación puede ser inflada artificialmente hasta alcanzar el precio de venta.

SEÑALES DE ALERTA DE FRAUDE HIPOTECARIO

<p>Antes del financiamiento y después del cierre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El vendedor de la propiedad es una entidad comercial o una sociedad de responsabilidad limitada. • Los mismos corredores hipotecarios, tasadores y agentes de cierre aparecen en numerosas transacciones. • Un prestatario adquiere varias propiedades en un período corto. • El vendedor en una transacción de compra no figura como titular de la propiedad en cuestión. • El prestatario en un refinanciamiento no es titular de la propiedad en cuestión o solo ha sido titular durante un período corto. • La documentación de calificación no coincide o parece alterada. • No se pagaron comisiones inmobiliarias. • Se cobraron cargos no razonables. • Se realizaron desembolsos a personas o entidades sin derechos ni gravámenes aparentes sobre la propiedad en cuestión.
<p>Valuación/tasación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La tasación tiene una fecha anterior a la solicitud del préstamo o al contrato de venta. • Un tercero que participa en la transacción ordenó la tasación. • La propiedad en cuestión aparece como desocupada u ocupada por un arrendatario. • Las ventas comparables no presentan similitudes con la propiedad en cuestión y están fuera del vecindario. • Los informes están incompletos: no hay fotografías, los ajustes no están respaldados y no se incluyen ventas anteriores. • El propietario registrado no es el vendedor que aparece en el contrato o no figura en el título.

PROTÉJASE DEL FRAUDE HIPOTECARIO

<p>Consejos importantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conozca a las partes con las que hace negocios • Asegúrese de que todos los empleados de su organización que correspondan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tengan instrucciones claras acerca de su responsabilidad cuando tienen sospechas de fraude. ▪ Sean conscientes de los principales tipos de fraude. ▪ Comprendan las señales de alerta que deben detectar en la evaluación de la solicitud de un préstamo hipotecario y su uso. ▪ Tengan una lista de recursos a su disposición para detectar e investigar los fraudes. ▪ Tengan la facultad de suspender o rechazar una transacción cuestionable hasta que se hayan disipado todas las señales de alerta.
------------------------------------	--