

FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Discrepancias en el número de Seguro Social entre los documentos del préstamo;**
- **Discrepancias en la dirección de la propiedad dentro de varios documentos del préstamo;**
- **Verificaciones de dirección dirigidas a una sola parte;**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Verificaciones completadas el mismo día en que se solicitan;**
- **Verificaciones completadas en fines de semana o días feriados;**
- **Documentación contiene tachaduras u otras alteraciones;**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Números en los documentos para ser interpuestos a la brava debido a alteraciones;**
- **Diferentes estilos de escrituras o diferentes letras impresas;**
- **Patrones de crédito son inconsistentes con el estilo de vida de la persona;**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Numerosos “inquiries” recientes;**
- **Anormalidades en la secuencia de talonarios de pago;**
- **Salario no va a la par con lo que alega tener en ahorros;**
- **Otros.**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Situaciones A Velar**

- **Solicitud**

- **No hay Seguro Social;**
- **No hay detalles de la compraventa;**
- **Dirección del cliente es la misma que la del trabajo y el cliente no indica que está por cuenta propia;**
- **Cliente alega que lleva varios años con el patrono y su salario esta en número redondos, sin evidencia;**
- **Los activos son exactos a lo que necesita para el pronto y el cierre.**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Situaciones A Velar**

- **Solicitante alega ingreso bajo pero posee mucho efectivo en su cuenta;**
- **Los depósitos no reflejan cheques por su trabajo pero sí efectivo;**
- **Direcciones postales pueden estar escondiendo falta de oficina física;**
- **Tiene mas dinero en cuentas que apenas pagan intereses o no pagan intereses y poco en cuentas que si pagan;**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- Procedimientos de Servicing Hipotecario
 - Velar y reconocer tendencias en la delincuencia;
 - Velar quién está haciendo los pagos del préstamo;
 - Pendiente a cambios de dirección en residencias alegadamente ocupadas por sus dueños;



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Hacer “due-diligence” cuando se adquieren préstamos para darles “servicing”;**
- **Monitorear pagos adelantados en los préstamos;**
- **Examinar casos que demuestran delincuencia muy pronto desde la fecha de cierre;**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Revisar la producción de sucursales y oficiales de préstamos que tengan una delincuencia por encima de lo esperado;**
- **Revisión periódica de altos productores de préstamos;**
- **Revisar teléfonos del caso, en especial cuando el cobrador no puede hacer contacto con el deudor;**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

- **Patrono no conoce al alegado empleado o que el cliente abandonó la compañía;**
- **El número de la oficina está desconectado;**
- **Préstamo clasificado como residencia habitual pero el deudor se excusa diciendo que el arrendatario no está pagando el alquiler;**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

ABUSO DE ENVEJECIENTES E IMPEDIDOS

- **El abuso o maltrato se define como una conducta destructiva caracterizada por el trato indebido o negligente hacia una persona de edad mayor, por parte de otra persona, que le cause daño o lo exponga en riesgo de sufrir daño a su: salud, bienestar o sus bienes. Los estudios han establecido que existen diversos tipos de abuso y maltrato, estos son: abuso físico, abuso sexual, abuso psicológico, negligencia, abuso social y abuso profesional.**

FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

ABUSO DE ENVEJECIENTES E IMPEDIDOS

SEÑALES DE ABUSO

- **Negligencia**

- Falta de Vestimenta
- Pobre Higiene
- Nutrición/deshidratación
- Recurrente admisión a hospitales
- Diarrea/estreñimiento

- **Abuso físico**

- Laceración
- Lesiones o Fracturas
- Quemaduras
- Marca de Soga
- Ulceras por presión



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

ABUSO DE ENVEJECIENTES E IMPEDIDOS

SEÑALES DE ABUSO

- **Abuso sexual**
 - **Enfermedades de Transmisión Sexual sin explicación**
 - **Infecciones urinarias recurrentes**
- **Abuso psicológico**
 - **Depresión**
 - **Intento de Suicidio**
 - **Aislamiento**
 - **Poca participación en actividades diarias**
 - **Agitación sin explicación aparente**
 - **Signos de conducta infantil**

FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

ABUSO DE ENVEJECIENTES E IMPEDIDOS

- **El Consumer Financial Protection Bureau (CFPB) se ha pronunciado referente a la explotación financiera de envejecientes.**
- **7 de mayo de 2014 – CFPB publica un informe sobre la explotación financiera del envejeciente.**



FRAUDE HIPOTECARIO BANDERAS ROJAS ABUSO DE ENVEJECIENTES E IMPEDIDOS

- **Informe del 7 de mayo de 2014**

- **OLDER CONSUMERS' COMPLAINTS BY PRODUCT**

- **Mortgage 32%**
- **Credit card 24%**
- **Bank account or service 16%**
- **Debt collection 14%**
- **Credit reporting 8%**
- **Reverse mortgage**
- **Other 4%**
 - **Other” products include consumer loans (3 percent) and student loans (1 percent).**

- **Source: CFPB Complaints**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

ABUSO DE ENVEJECIENTES E IMPEDIDOS

- **En el 2016, el CFPB publicó una breve orientación sobre lo que una institución financiera puede hacer para combatir la explotación financiera de envejecientes a nivel de la comunidad.**
- **<http://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/four-ways-support-your-communitys-fight-against-elder-financial-exploitation/>**



FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

ABUSO DE ENVEJECIENTES E IMPEDIDOS

- **La ley 206 de 9 de agosto de 2008, ordenó a la Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico, en adelante COSSEC, a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, OCIF y al Comisionado de Seguros, CS, a emitir un Reglamento para poner en vigor la política gubernamental en protección a personas de edad avanzada e impedido contra el fraude de explotación financiera. En virtud de esta orden de ley, estas agencias emitieron reglamentos para ser observados por las instituciones bajo su jurisdicción.**
- **Se le conoce como *Reglamento para Establecer un Protocolo de Prevención y Detección de Casos de Explotación Financiera a Personas de Edad Avanzadas o con Impedimentos.***

FRAUDE HIPOTECARIO

BANDERAS ROJAS

ABUSO DE ENVEJECIENTES E IMPEDIDOS

- **OCIF** emitió el **Reglamento 7900**
- **COSSEC** emitió el **Reglamento 7876**
- **CS** emitió el **Reglamento 7967**



Gracias

Mortgage Bankers Association of Puerto Rico



Lcdo. Rolando Quevedo Motta

Miembro Junta de Directores de la MBS
Profesor de la MBS

Lcdo. Rolando Quevedo Motta

