



FBI



Fraude Hipotecario

Negociado Federal de Investigaciones
Oficina de San Juan



Fraude Hipotecario

- El Fraude Hipotecario es investigado por el FBI y conlleva un castigo de hasta un máximo de 30 años en prisión federal o una multa de hasta \$1 millón, o ambas penas.
- Es ilegal que una persona utilice o produzca información falsa acerca de los ingresos, activos, deudas, identificación, o intencionalmente sobrevalorar cualquier propiedad o terreno, en una solicitud de préstamo con el propósito de influenciar de cualquier manera la decisión a ser tomada por una institución bancaria.



Fraude Hipotecario

- El FBI esta a cargo de investigar los esquemas más prevalecientes de fraude hipotecario y los delincuentes más ofensivos.
- El FBI tiene como prioridad enfocarse en los profesionales de la industria, como los son los corredores de bienes raíces, empleados bancarios (“bank insiders”), abogados, y tasadores, que puedan estar participando o ayudando a que el fraude se lleve a cabo.



Tendencias Actuales del Mercado

- Debido a la gran cantidad de préstamos hipotecarios que han terminado en ejecución, controles internos más rigurosos en las instituciones financieras, y los esfuerzos de las autoridades locales y federales, hemos visto una reducción en la cantidad de casos de fraudes reportados.
- Las originaciones de préstamos han disminuido y el proceso de aprobación es más restrictivo, lo que hace más difícil la comisión del fraude y a su vez protege a las instituciones financieras.



CNN- RESCUE OR RIP OFF?

FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION



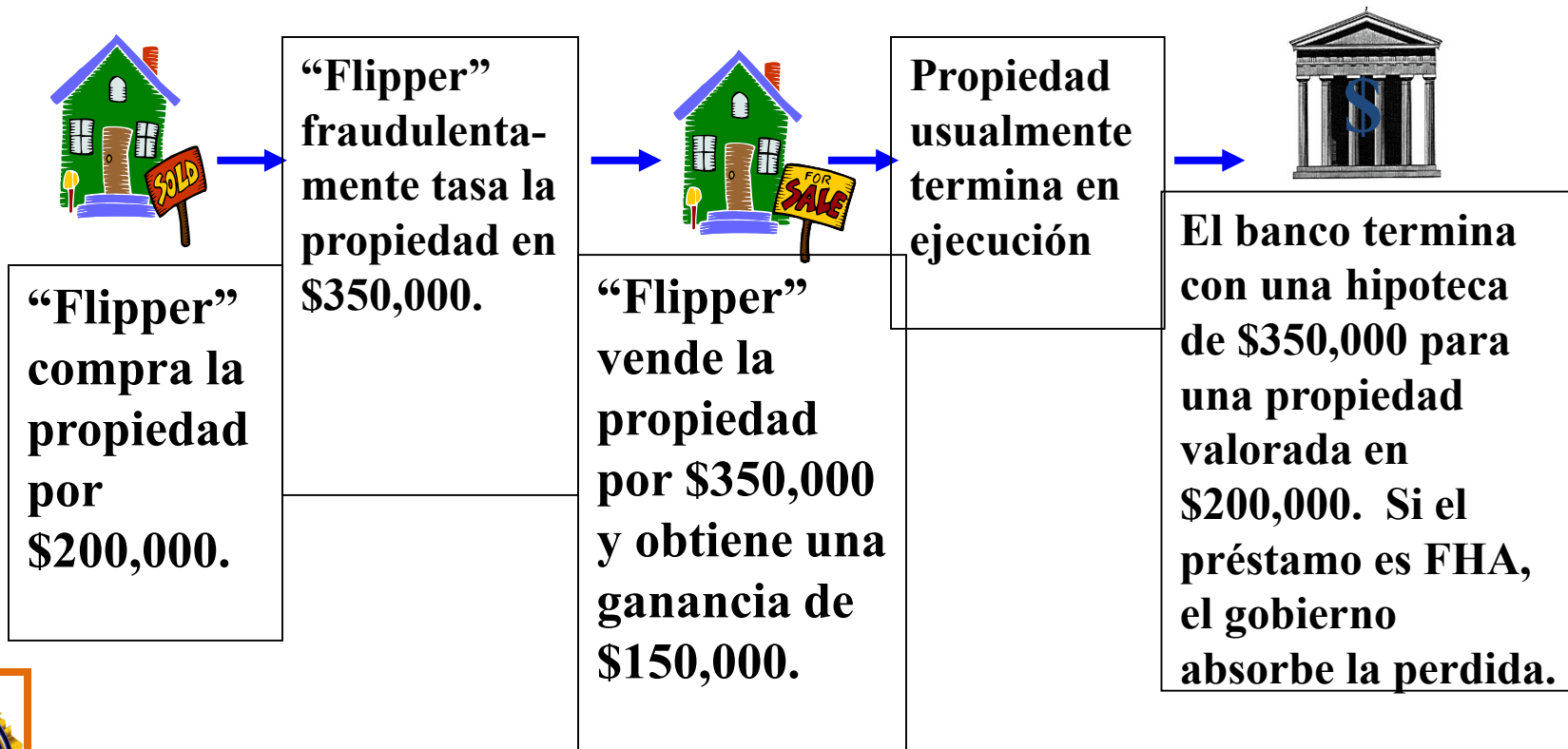
Esquemas

- **Originación de préstamos:**
 - Combinación de documentos y/o información falsa, u omisión, lo cual el 'underwriter' tomó en consideración para aprobar u otorgar el préstamo.
- **Fraude del desarrollador**
- **Dueños con Dificultades Económicas**
 - Rescate de Ejecución
 - Venta Rápida
 - Modificación del Préstamo

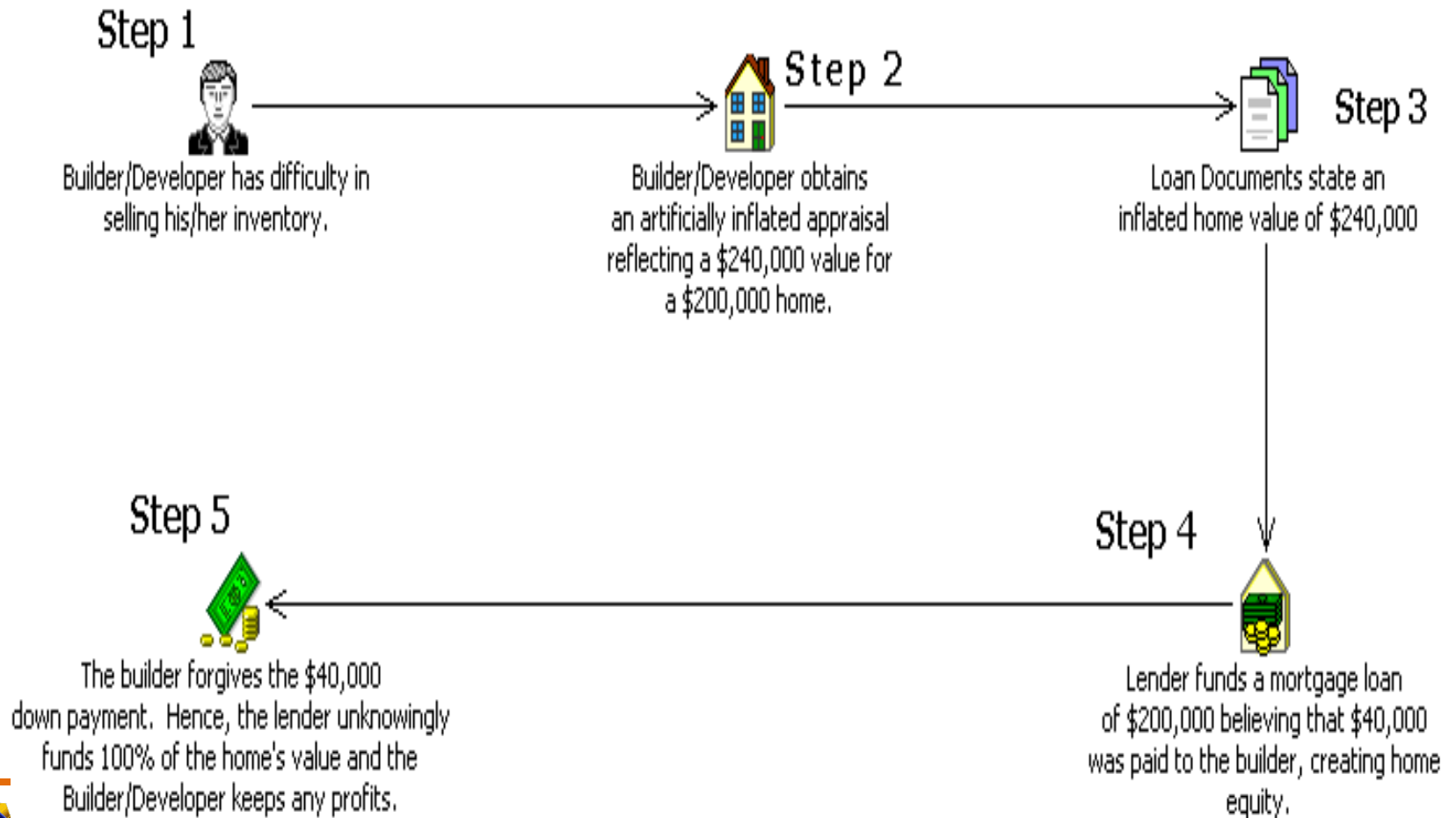


Tipo Más Común de Fraude de Originación

Ejemplo de “property flip”

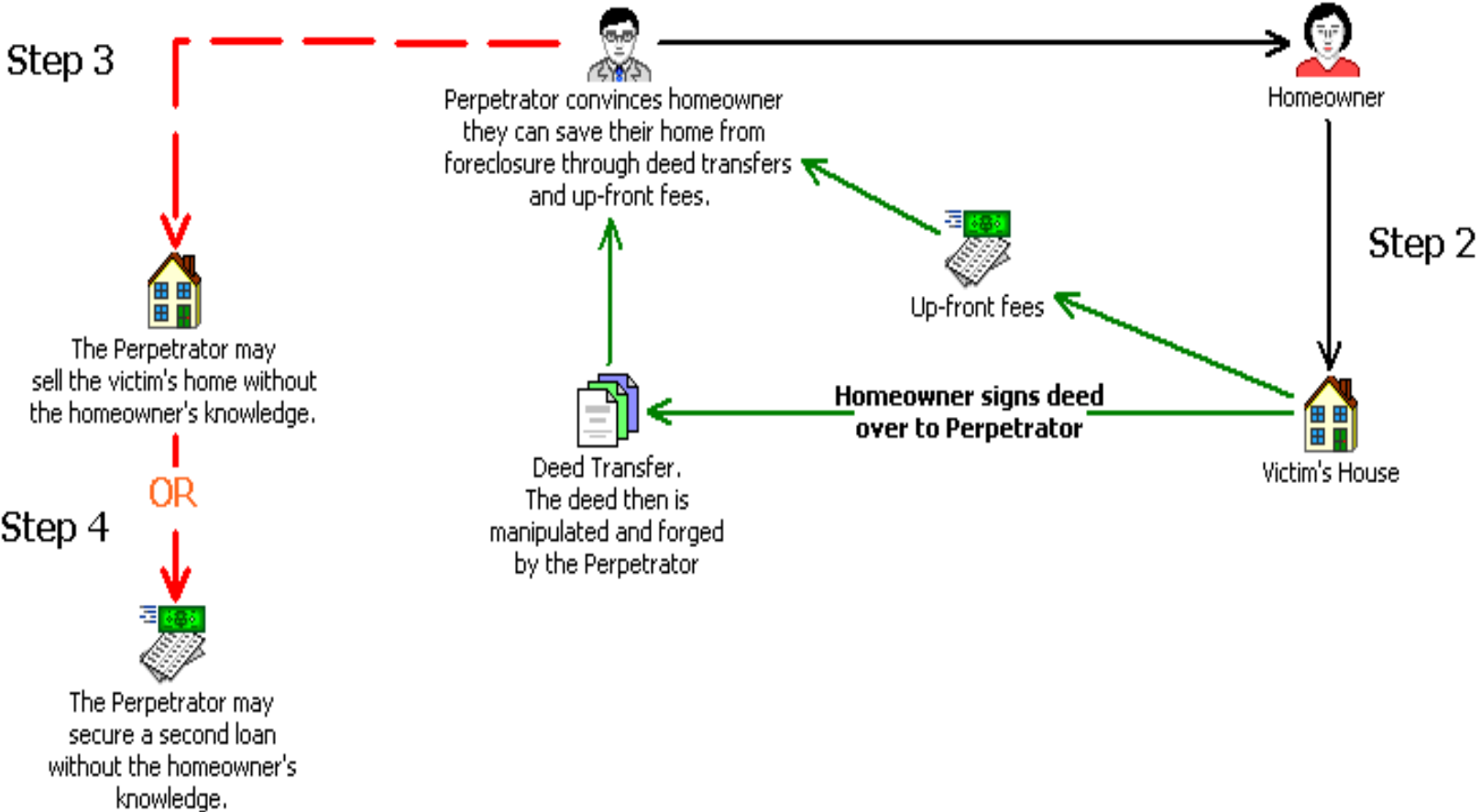


Fraude de Contratista/Desarrolador (Builder-Bailout)



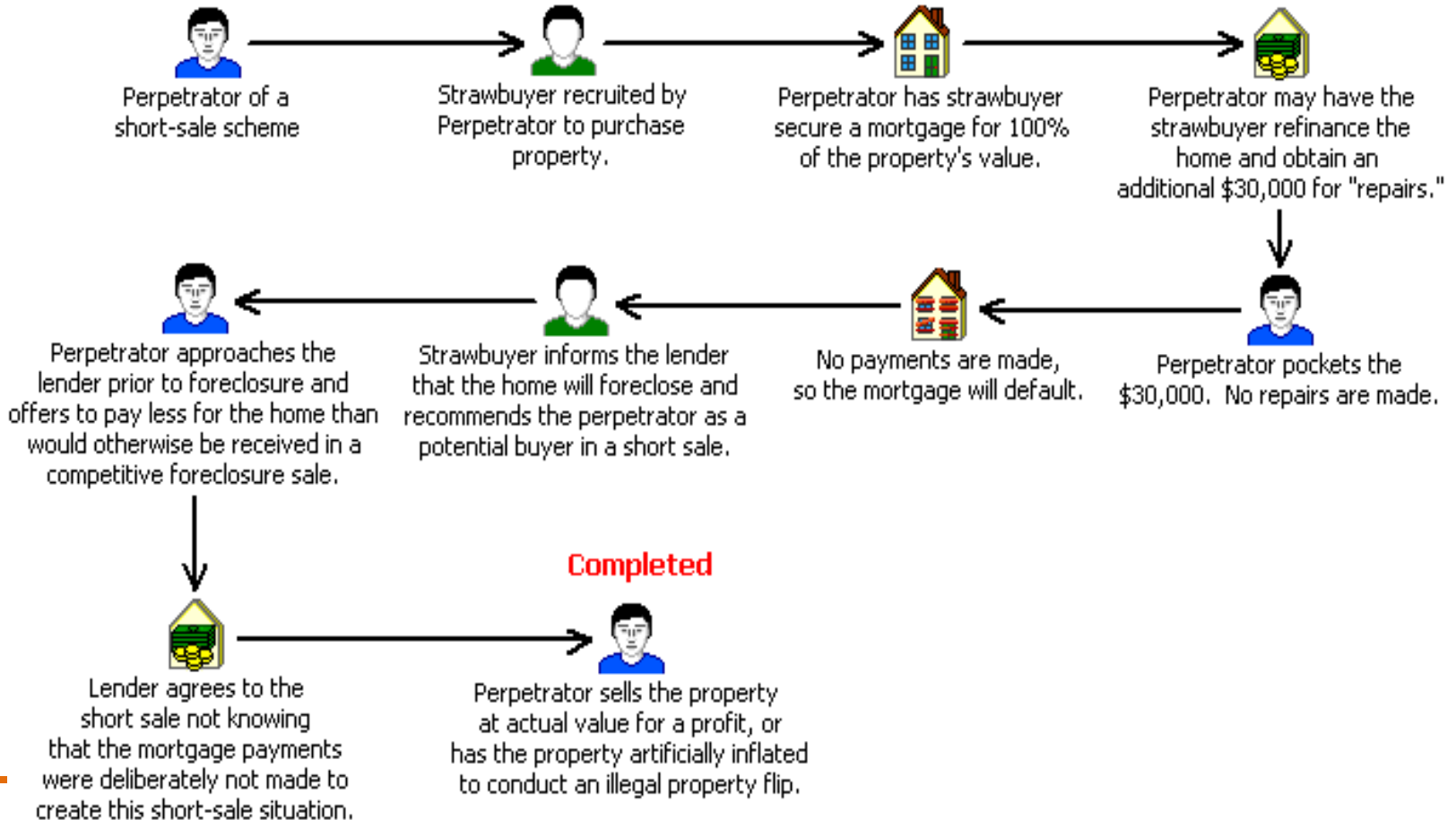
Rescate de Ejecución (foreclosure rescue)

Step 1



Fraude de Venta Rápida (Short-Sale)

Initiation



Esquemas de Venta Rápida

- En un caso típico de Venta Rápida, los autores usan compradores fraudulentos (“straw buyers”) para comprar una propiedad con el propósito de no pagar la hipoteca.
- La hipoteca se obtiene sometiendo información falsa.
- Los pagos no se hacen, causando que la hipoteca caiga en demora.
- Antes de la ejecución, los autores ofrecen comprar la propiedad en Venta Rápida (“short sale agreement”).
- El banco aprueba la Venta Rápida sin saber que había sido planificada con anticipación.
- El balance que se debe de la hipoteca usualmente es igual o excede el 100% de la equidad de la propiedad.
- Las pérdidas ocurren cuando el banco aprueba vender la propiedad por menos de lo que debe.
- Los autores subsiguientemente venden la propiedad al valor de tasación o a un precio inflado artificialmente.



Esquema de Modificar el Préstamo

- Los autores del fraude le dicen a los dueños que los pueden ayudar a parar el proceso de ejecución de su casa.
- A los dueños se le dice falsamente que sus hipotecas van a ser renegociadas, que el pago mensual va a disminuir, y que el préstamo en demora va a ser renegociado.
- Los autores cobran a los dueños un cargo por adelantado que fluctúa de \$1,500 a \$5,000 para poder participar en el programa de modificar el préstamo.
- Los autores usualmente exigen a los dueños que paren de hacer los pagos mensuales y que no se comuniquen con los bancos.
- Cuando las víctimas reciben notificación de demora y ejecución, los autores los convencen que el préstamo va a ser renegociado pero el banco necesita un pago de buena fe para asegurar el nuevo préstamo.



Leyes Federales Criminales

Que se pueden utilizar para Fraude Hipotecario:

- 18 U.S.C. § 1001 - Statements or entries generally
- 18 U.S.C. § 1010 - HUD and Federal Housing Administration Transactions
- 18 U.S.C. § 1014 - Loan and credit applications generally
- 18 U.S.C. § 1028 - Fraud and related activity in connection with identification documents (ID Theft)
- 18 U.S.C. § 1341 - Frauds and swindles by Mail
- 18 U.S.C. § 1342 - Fictitious name or address
- 18 U.S.C. § 1343 - Fraud by wire
- 18 U.S.C. § 1344 - Bank Fraud
- 42 U.S.C. § 408(a) - False Social Security Number



¿Preguntas?

SA KATHIA CARL

SAN JUAN DIVISION, WHITE COLLAR CRIMES SQUAD

787-664-1897



60 MINUTES- BANK FAILURE

FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

