

TRIBUNAL DE DISTRITO DE LOS ESTADOS UNIDOS
DISTRITO MEDIO DE FLORIDA
DIVISIÓN ORLANDO

COMISIÓN FEDERAL DE COMERCIO,

Demandante,

vs.

Caso no. 6:23-cv-1041-WWB-DCI

VISION ONLINE, INC., GANADORES
IBR, INC., VISIÓN EN LÍNEA DIGITAL, LLC,
VISIÓN EN LÍNEA INGLÉS, LLC, VISIÓN
ONLINE LATINO, LLC, RICHARD ÁLVAREZ,
SARA ÁLVAREZ, ROBERT SHEMIN,
y BRYCE CHAMBERLAIN,

Acusados.

INFORME INICIAL DEL MONITOR/RECEPTOR

Mark J. Bernet, Monitor/Receptor
Florida Bar No. 606359
401 E. Jackson Street, Suite 1700
Tampa, Florida 33602
Teléfono: (813) 223-7333
Teléfono: (813) 223-2837
Electrónico: mark.bernet@akerman.com
Secundario: caren.deruiter@akerman.com
Fecha: 4 de Agosto de 2023

TABLA DE CONTENIDO

	<u>Página</u>
I. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO.	2
II. EVENTOS DEL MONITOREO	5
A. Notificación de la Queja y TRO	6
B. Entrevistas iniciales	7
C. Registros de la empresa	8
III. DESCRIPCIONES DEL NEGOCIO DE LAS ENTIDADES MONITOREADAS	9
A. Visión en línea	9
B. Ganadores IBR	19
C. Digital, Inglés y Latino	20
D. Las Entidades Supervisadas Adicionales	20
IV. ANÁLISIS DEL MONITOR	23
A. La regla de oportunidad comercial.	25
B. La regla de reflexión.	27
C. La Ley de Equidad de Revisión del Consumidor.	28
D. Sección 5 de la Ley FTC.	28
V. DEMANDA DE TEXAS	31
VI. REGISTROS DE TIEMPO DEL MONITOR/RECEPTOR	32
VIII. CONCLUSIÓN	33

DEL MONITOR /RECEPTOR

Mark J. Bernet, el monitor designado por el tribunal y, ahora, receptor ("Monitor" o "Receptor") de los Demandados Vision Online, Inc., Ganadores IBR, Inc., Vision Online Digital, LLC, Vision Online English, LLC , y Vision Online Latino, LLC, así como para las no partes Key In Homes, LLC, Key In Properties, LLC, Oak Homes, LLC, Xebec Group, LLC y XPI Investments, LLC, presenta su informe inicial. Como se analiza con mayor detalle a continuación, el Síndico cree que el acuerdo de las partes de convertir la orden de restricción temporal del Tribunal en una orden judicial preliminar y convertir la supervisión en una administración judicial es apropiado.

RESUMEN DE CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El acuerdo de las Partes de convertir la TRO de la Corte en un Interdicto Preliminar es apropiado.
- Vision Online generó ingresos mediante la venta de asesoramiento de coaching inmobiliario. Luego prestó el dinero que ganó a entidades relacionadas, que utilizaron el dinero para invertir en bienes raíces. Estos préstamos estaban mal documentados.
- Los oradores y cerradores de Vision Online usaron afirmaciones de ganancias sin fundamento que les permitieron convencer a los estudiantes para que compraran consejos de capacitación en bienes raíces.
- El negocio de Vision Online sigue el modelo de otros dos negocios que fueron demandados por la FTC y finalmente cerraron por órdenes judiciales.
- Vision Online operaba "de manera rentable", pero no "legalmente".
- No es realista esperar que se pueda confiar en que los

Demandados cambien sus prácticas comerciales para operar Vision Online "legalmente".

- Si Vision Online se operara "legalmente", no se operaría de manera "rentable".

I. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO.

La FTC demandante inició esta demanda al presentar una Queja (doc. n.º 1) el 5 de junio de 2023, alegando que la organización Demandados Vision Online, Inc. ("Vision Online"), Ganadores IBR, Inc. ("Ganadores IBR"), Vision Online Digital, LLC ("Digital"), Vision Online English, LLC ("English") y Vision Online Latino, LLC ("Latino"), fueron operadas como una "empresa común" por los Demandados individuales Richard Alvarez ("R. Alvarez"), Sara Alvarez ("S. Alvarez"), Robert Shemin ("Shemin") y Bryce Chamberlain ("Chamberlain"), para participar en un negocio o empresa comercial en violación de varias disposiciones de la ley federal , incluido:

- Sección 5 de la Ley de la FTC, 15 USC §45(a) (prohibición de actos o prácticas desleales o engañosas en el comercio o que lo afecten);
- La Regla de Oportunidades de Negocios, 16 CFR Parte 437 (que prohíbe a los vendedores de oportunidades de negocios tratar de influenciar a los consumidores para que paguen dinero haciendo afirmaciones de ganancias falsas o sin fundamento);

- La Regla de Reflexión, 16 CFR Parte 429 (que requiere que los vendedores de ciertos bienes o servicios en lugares que no sean el lugar de negocios del vendedor notifiquen a los compradores de su derecho a cancelar una transacción dentro de los tres días hábiles y prohíbe a los vendedores tergiversar los derechos de cancelación); y
- La Ley de Equidad en las Reseñas del Consumidor de 2016, 15 USC §45b (que prohíbe restricciones a la capacidad de una persona para comunicar reseñas o evaluaciones de desempeño sobre los productos o servicios de un vendedor).

El 7 de junio de 2023, la Corte dictó una *Resolución* (doc. no. 11) constitutiva de una orden de restricción temporal, la cual fue prorrogada por la *Resolución de la Corte del 16 de junio de 2023* (doc. no. 19) (en conjunto, las dos órdenes serán referidas como "TRO"). Entre otras cosas, la TRO prohibió a los Demandados participar o dirigir conductas o actividades comerciales específicamente identificadas que constituirían violaciones de las leyes y normas federales mencionadas anteriormente. La TRO también nombró a Mark J. Bernet como supervisor temporal para tomar el control de los Demandados Organizacionales para examinar sus prácticas comerciales y hacer recomendaciones sobre si los Demandados Organizacionales podrían ser operados "lícitamente y de manera rentable."

Mediante su *Aviso de expansión de la supervisión del 15 de junio de 2023* (doc. no. 18), y según lo autorizado por la Sección XIII.J de la TRO, ¹el Monitor amplió la supervisión para incluir a Key In Homes, LLC, Key In Properties, LLC, Oak Homes, LLC , Xebec Group, LLC y XPI Investments, LLC, (las "Entidades supervisadas adicionales" o las "Entidades judiciales adicionales"). A lo largo de este informe, el Monitor se referirá a los Demandados Organizacionales ya las Entidades Supervisadas Adicionales colectivamente como las "Entidades Supervisadas" o como las "Entidades en Sindicatura".

El 6 de julio de 2023, la FTC y el demandado Chamberlain presentaron una *Estipulación conjunta para la emisión de una orden de medida cautelar preliminar estipulada respecto del demandado Bryce Chamberlain* (doc. no. 31), mediante la cual solicitaron que el Tribunal dictara una medida cautelar preliminar acordada relativa a Chambelán. La estipulación ha sido aprobada por el Tribunal.

El 12 de julio de 2023, la FTC y el demandado Shemin presentaron una estipulación (doc. no. 38) solicitando que el Tribunal dicte una orden (i) que extienda aún más la TRO en cuanto a Shemin, hasta el 4 de agosto de 2023, y (ii) extendiendo varios plazos para que Shemin responda a la Demanda y

¹La disposición está contenida en la *Orden del 7 de junio de 2023* , a partir de la página 22.

otras mociones. La estipulación fue aprobada por auto de la Corte de fecha 18 de julio de 2023 (doc. no. 52).

El 14 de julio de 2023, la FTC, los Demandados Organizacionales y los Demandados Individuales R. Alvarez y S. Alvarez presentaron una estipulación (doc. no. 47) solicitando que el Tribunal emita una medida cautelar acordada relativa a los Demandados Organizacionales y los Demandados Individuales. Demandados R. Alvarez y S. Alvarez. Dicha disposición fue aprobada por la Corte mediante auto de fecha 18 de julio de 2023 (doc. no. 52). En lo sucesivo, esta orden se denominará "Orden judicial preliminar".

II. EVENTOS DEL MONITOREO

El Tribunal nombró al Monitor como supervisor de los Demandados Organizacionales el 7 de junio de 2023. Poco tiempo después, la FTC entregó una copia de la TRO del Tribunal al Monitor, junto con copias de la Demanda (doc. no. 1) y la moción de la FTC solicitando la entrada de la TRO (doc. no. 3). El Monitor revisó los materiales e hizo planes para viajar a Orlando al día siguiente para servir a la TRO y comenzar a desempeñar sus funciones en virtud de la misma.

El Monitor se reunió con los abogados e investigadores de la FTC el 7 de junio de 2023 (por teléfono) y temprano el 8 de junio de 2023 en el Departamento de Policía de Orlando. La reunión, que incluyó a oficiales de

policía de Orlando, fue para coordinar el servicio de la TRO y la entrada del Monitor a las instalaciones de la oficina de los Demandados Organizacionales en 733 W. Colonial Boulevard, Orlando, Florida 32804 (las "Oficinas de Colonial Drive"), la ubicación sospechosa de los activos, libros y registros de los Demandados Organizacionales. El Monitor, su Monitor Adjunto, ²los abogados e investigadores de la FTC y los especialistas en tecnología de la información forense de la FTC, junto con cuatro oficiales del departamento de policía de Orlando, llegaron a las oficinas de Colonial Drive aproximadamente a las 10 a.m.

El Monitor llamó a la puerta y los empleados de los Demandados Organizacionales le permitieron el acceso.

A. Servicio de la Denuncia y TRO

Al ingresar a las oficinas de Colonial Drive, el monitor determinó que el agente registrado de los Demandados Organizacionales, Ivan Reybel, estaba presente. En nombre de todos los Demandados Organizacionales, las citaciones originales y las copias de la Demanda, la moción de la FTC solicitando una TRO y la TRO del Tribunal fueron entregadas al Sr. Reybel. El Sr. Reybel, quien también es el Director Financiero de los Demandados Organizacionales, aceptó el servicio para todos los Demandados Organizacionales. En 45 minutos, el Sr. Reybel escaneó la TRO y envió una

²El hijo del Monitor, Daniel Bernet, se desempeñó como Monitor Adjunto.

copia por correo electrónico a R. Alvarez, quien estaba en Puerto Rico. Esto fue a pedido del Monitor.

Según lo autorizado por la TRO del Tribunal, el Monitor invitó al personal de la FTC a las oficinas de Colonial Drive, donde comenzaron el proceso de asegurar/copiar la información almacenada electrónicamente y los registros en papel. ³El Monitor explicó al Sr. Reybel ya los demás empleados la naturaleza de la demanda y el efecto de la TRO. Todos los empleados, incluido en particular el Sr. Reybel , cooperaron.

B. Entrevistas iniciales

El Monitor y el Monitor Adjunto revisaron varios registros y también entrevistaron al Sr. Reybel, Director Financiero de las empresas, Von Marie Cardoso, Gerente de Operaciones de las empresas, Annabell Martínez, gerente de la oficina de las empresas, y varios otros empleados.

1. Iván Reybel, director financiero . El Sr. Reybel, el director financiero de las empresas, fue servicial y comunicativo. El Sr. Reybel es originario de México. Tiene una licenciatura en Comercio Internacional y un MBA de Hult International Business School, ubicada en Cambridge, Massachusetts. Ha estado trabajando con los Demandados

³Por acuerdo previo entre la FTC y el Monitor, no se revisó ningún material en papel obtenido por la FTC que potencialmente podría haber estado sujeto a un privilegio, sino que se puso en conocimiento del Monitor.

Organizacionales y varias entidades relacionadas, ⁴desde 2019 como su CFO. Explicó la naturaleza de los negocios de los Demandados Organizacionales y señaló que tres (Digital, Inglés y Latino) habían dejado de operar. Proporcionó información sobre los empleados de los Demandados Organizacionales, su estructura gerencial, sus ingresos y la naturaleza de sus negocios. También proporcionó información sobre las Entidades Supervisadas Adicionales.

2. Von Marie Cardoso , Gerente de Operaciones . La Sra. Cardoso, Gerente de Operaciones de las empresas, fue razonablemente útil. Reside en Riverview, Florida (cerca de Tampa) y con frecuencia trabaja de forma remota, aunque también viaja a las oficinas de Colonial Drive según sea necesario. Es responsable de incorporar nuevos estudiantes, procesar solicitudes de reembolso, ayudar a programar eventos de la empresa y ayudar con las necesidades de TI de las empresas. Proporcionó información sobre las operaciones de los Demandados Organizacionales.

3. Annabell Martínez, Gerente de Oficina . La Sra. Martínez es la gerente de la oficina de las empresas. Tenía un conocimiento limitado sobre sus operaciones comerciales, pero voluntariamente compartió la información que sabía. También le informó al Síndico que la Directora de

⁴Consulte la discusión sobre "Entidades supervisadas adicionales" que comienza en la página 19 *infra* .

Recursos Humanos de Vision Online, la Sra. Carmen González, no había ido a la oficina ese día debido a una enfermedad.

C. Registros de la empresa

El Monitor pidió a todos los empleados que se reunieran en una sala de conferencias, donde anunció el hecho de la demanda, el efecto de la TRO, su papel como monitor y otra información relevante. Mientras tanto, el síndico adjunto y el personal de la FTC continuaron revisando los registros y recopilando información almacenada electrónicamente. Sobre este último punto, el Síndico obtuvo información de inicio de sesión para varias cuentas en línea y programas de software de las empresas y se los proporcionó a los especialistas en tecnología de la información forense de la FTC. Después de iniciar sesión en los diversos programas, los especialistas de TI pudieron hacer copias de "imagen especular" de los datos almacenados. Los abogados de la FTC y los investigadores que no pertenecen a TI revisaron los registros en papel y finalmente determinaron sacar cuatro cajas del sitio para fotocopiarlas. Esos registros en papel fueron devueltos rápidamente.⁵

⁵Además, la FTC identificó un archivador lleno de documentos que también quería fotocopiar. Los documentos particulares incluían información de identificación personal de muchos de los clientes de Vision Online, como números de tarjetas de crédito, números de teléfono, etc. El Monitor retuvo esos registros y los entregó personalmente a su bufete de abogados para que los fotocopiará, y luego los devolvió personalmente al Oficinas de Colonial Drive.

III. DESCRIPCIONES DEL NEGOCIO DE LAS ENTIDADES SUPERVISADAS

El Monitor pasó una cantidad considerable de tiempo, mucho de él físicamente en las Oficinas de Colonial Drive, ⁶revisando las operaciones comerciales de los Demandados Organizacionales. Basado en sus observaciones y discusiones con los empleados de las Entidades Monitoreadas, así como con R. Alvarez y sus abogados, el Monitor desarrolló una comprensión de las Entidades Monitoreadas.

A. Visión en línea

La compañía operadora es la Entidad Monitoreada Vision Online, Inc. Vision Online, curiosamente, es una corporación "C". Las corporaciones de propiedad cerrada como Vision Online generalmente hacen una elección "S" para fines del impuesto federal sobre la renta, porque los ingresos pasan a través de una corporación "S" sin impuestos y, en cambio, solo se gravan a nivel de accionista individual. Una corporación "C", por otro lado, es una entidad imponible que debe pagar impuestos federales sobre sus ingresos. Las distribuciones subsiguientes a los accionistas de una corporación "C" durante el mismo año fiscal también están sujetas a impuestos, lo que resulta en una "doble imposición" sobre los ingresos obtenidos. R. Alvarez eligió deliberadamente que Vision Online pague impuestos como una corporación

⁶Hasta el 30 de julio de 2023, el Síndico viajó a las Oficinas de Colonial Drive en 13 ocasiones. El monitor/receptor no factura el tiempo de viaje.

"C" porque la tasa impositiva corporativa máxima es más baja que la tasa impositiva sobre la renta personal de R. Alvarez. El pensamiento de R. Alvarez era que no necesariamente distribuiría toda la renta imponible de Vision Online, sino que la retendría para invertir en proyectos inmobiliarios; de esta forma, se reduciría la obligación tributaria inmediata. Si bien esto puede ser así, la decisión da como resultado que los ingresos de Vision Online estén sujetos a un "doble impuesto" cuando se distribuyen a los accionistas.

⁷La estrategia es cuestionable.⁸

El siguiente gráfico muestra que, a pesar de la pandemia de Covid-19, Vision Online estaba aumentando sus ingresos:⁹

⁷Por ejemplo, si Vision Online pagara impuestos como una corporación "C" y su ingreso imponible fuera de \$1 millón, pagaría la tasa impositiva corporativa federal del 21 por ciento, o \$210,000, en el impuesto federal sobre la renta corporativa. Si los \$790,000 restantes se distribuyeran a R. Álvarez, y suponiendo que esté en la categoría impositiva del 39 por ciento, debería \$308,000 adicionales en impuestos federales sobre la renta. El neto para R. Alvarez sería entonces de \$482,000. Por el contrario, si Vision Online fuera una corporación "S", no pagaría impuestos y su ingreso por valor de \$ 1 millón se gravaría al 39 por ciento para R. Alvarez. Adeudaría impuestos por \$390,000, dejando un neto de \$610,000.

⁸El Monitor recuerda un comercial de televisión producido por Fram Oil Filters en la década de 1970, en el que un mecánico alienta a los propietarios de automóviles a cambiar periódicamente el aceite y los filtros de aceite para evitar reparaciones costosas. Su lema es "Puedes pagarme ahora o pagarme más tarde". El comercial se puede ver en este enlace: <https://www.youtube.com/watch?v=OHug0AIhVoQ>

⁹En 2021, Vision Online pasó de ser una corporación "S" a una corporación "C". Por esa razón, presentó dos declaraciones de impuestos: un formulario 1120-S del IRS mientras era una corporación "S" y un formulario 1120 del IRS para después de convertirse en una corporación "C".

AÑO	INGRESOS BRUTOS	INGRESOS NETOS	IMPUESTOS FEDERALES
2019	\$4,969,660	(\$90,558)	-0-
2020	2,261,934	(561,790)	-0-
2021	2,764,449	1,078,186	-0-
2021	3,583,458	1,214,954	255,140
2022	13,920,988	3,699,368	776,867
2023 ¹⁰	8,906,869	3,462,532	

Como corporación "S" para 2019, 2020 y parte de 2021, Vision Online no debía impuestos federales sobre la renta. Como corporación "C", pagó \$255,140 en 2022 por los ingresos generados en 2021. La obligación tributaria federal de Vision Online, como corporación "C", para 2022 fue de \$776,867.00. El Monitor ordenó que se paguen estos impuestos, aunque ahora que la empresa está en suspensión de pagos, el Síndico puede solicitar un reembolso conforme a las normas fiscales establecidas para los Fondos de liquidación calificados.¹¹

Vision Online participa en tres categorías principales de negocios: asesoramiento en inversiones inmobiliarias, inversiones inmobiliarias y préstamos inmobiliarios. Cada segmento se discute:

¹⁰Del 1 de enero al 8 de junio de 2023.

¹¹Según 26 CFR Parte 1.468B-1, un "Fondo de liquidación calificado" o QSF, es un fondo, cuenta o fideicomiso que (según corresponda aquí) se establece de conformidad con una orden judicial para resolver o satisfacer reclamos que surjan de un agravio, incumplimiento de contrato o violación de la ley. Las sindicaturas como esta generalmente califican como QSF. Un QSF tiene ventajas fiscales especiales que pueden permitir que haya más dinero disponible para las víctimas lesionadas.

1. Coaching de Inversiones Inmobiliarias. A partir de la designación del Monitor, Vision Online estaba controlada por R. Alvarez. ¹²Se dedicaba a la venta de asesoramiento/entrenamiento en inversiones inmobiliarias, que era su principal negocio y generador de ingresos. En su negocio de entrenadores atendió a los latinos. ¹³Los empleados confirmaron que muchos de los clientes de Vision Online no dominan el inglés y que muchos tienen poca o ninguna competencia para leer o comprender el inglés.

Vision Online empleó un departamento de marketing en el que la mayoría de los empleados están en México. El departamento de mercadeo de Vision Online promovería un seminario gratuito en varias ciudades de los Estados Unidos, incluyendo Puerto Rico, prometiendo revelar a los asistentes el secreto para generar “ingresos sustanciales” en bienes raíces. El medio preferido fueron las redes sociales: Instagram, Facebook, Twitter y YouTube. En el seminario, que duró aproximadamente dos horas, oradores carismáticos alentarían a los participantes a inscribirse en un taller de Ganadores ("Ganadores") de tres días que, supuestamente, les enseñaría a los participantes todo lo que necesitaban saber para crear y operar un negocio real rentable. negocio inmobiliario. A los participantes que se inscribieron en

¹²El acusado Shemin también controlaba Vision Online, aunque dejó el empleo de la empresa en agosto de 2022 como resultado de una ruptura con R. Alvarez. Shemin cuestiona que controlaba Vision Online.

¹³Vision Online también se dedicaba a la venta de asesoramiento/coaching de comercio electrónico. Sin embargo, este aspecto del negocio de Vision Online dejó de operar al menos un año antes del nombramiento del Monitor; por eso, el Monitor no tenía nada que "monitorear" en esta área.

el taller de tres días se les pidió que firmaran un contrato, que estaba en inglés. El costo del seminario de tres días fue generalmente de \$600.

Los talleres de tres días se llevaron a cabo en la misma área geográfica que los seminarios gratuitos, generalmente dentro de una semana o dos. Se pidió a los asistentes que completaran un formulario de divulgación financiera, supuestamente para que Vision Online pudiera determinar la "idoneidad" del programa para cada asistente, pero más probablemente con el fin de determinar si los asistentes podrían pagar un "paquete de tutoría". Oradores carismáticos, incluidos R. Alvarez y Shemin, harían presentaciones ensalzando las virtudes del programa pero brindando poca información práctica sobre cómo invertir y vender o arrendar bienes raíces. Una vez que los oradores concluyeron sus presentaciones, los asuntos se entregaron a "mentores" o "cerradores", quienes se reunirían personalmente con los asistentes individuales e intentarían persuadirlos para que se inscribieran y pagaran por un "paquete de tutoría". El precio de los paquetes de tutoría oscilaba entre casi \$11,000 y casi \$30,000.

Los oradores y los cerradores trabajaron a comisión. Los oradores se repartieron una comisión del 10 por ciento, calculada sobre las ventas totales del evento, mientras que la mayoría de los cerradores ganaron el uno por ciento de sus ventas. Con frecuencia, R. Alvarez era el único orador, lo que le permitía conservar toda la comisión de oradores. En 2021, R. Alvarez ganó

más de \$354,000 en comisiones de oradores y en 2022 ganó más de \$450,000. El demandado Chamberlain, quien trabajó como director de seminarios y cerrador, ganó más de \$135,000 en 2021 y más de \$280,000 en 2022 (Chamberlain ganó una comisión del dos por ciento sobre sus ventas).

La FTC alega que los vendedores impulsaron agresivamente el programa, hasta el punto de hacer declaraciones falsas sobre sus propios éxitos de inversión en bienes raíces y otros. Ciertamente, al trabajar únicamente a comisión, les interesaba económicamente concretar las ventas. Vision Online tenía una política escrita que prohibía a los empleados hacer declaraciones falsas sobre los éxitos del programa, pero hay poca información que muestre si se monitoreó el cumplimiento de los vendedores o si se tomarían medidas si hubiera una violación de la política.

Había tres niveles de paquetes de tutoría:

- El nivel Plus, con un precio de \$ 10,997, incluía (i) seis meses de seminarios web de capacitación semanales organizados por Shemin, y luego por R. Alvarez después de que Shemin dejó Vision Online, (ii) grabaciones de video de "campos de entrenamiento" (discutidos a continuación) y (iii) acceso a la "Biblioteca de Recursos de Ganadores".¹⁴

¹⁴La Biblioteca de recursos de Ganadores incluye un manual titulado "Principios básicos de bienes raíces", formularios y hojas de trabajo de contratos de muestra, documentos de arrendamiento que incluyen listas de verificación de arrendamiento, listas de verificación de análisis de propiedades, preguntas frecuentes sobre casas contenedor e información de contacto del prestamista. Gran parte de la información, particularmente la relativa a los prestamistas, está desactualizada.

- El nivel Premium, con un precio entre \$ 16,997 y \$ 18,997, incluyó (i) nueve meses de tutoría de Shemin, y luego de R. Alvarez, (ii) creación de una compañía de responsabilidad limitada, (iii) capacitación semanal en seminarios web, (iv) asistencia financiera en negocios de bienes raíces (limitado a ayudar a los estudiantes a encontrar financiamiento para proyectos), (v) revisión de ofertas y contratos, (vi) una invitación a un "campamento de entrenamiento" en vivo (discutido a continuación) y (vii) acceso a Ganadores' "Spectacular" y "Software de propiedad inmobiliaria especial". Sin embargo, el único software de propiedad inmobiliaria que estaba disponible era "PropStream", que está disponible comercialmente y no es propiedad de Vision Online.¹⁵

- El Nivel VIP, con un precio entre \$26,997 y \$28,997, incluía las mismas cosas que se incluían en el nivel Premium, excepto que duraba 12 meses en lugar de nueve, e incluía la creación de dos sociedades de responsabilidad limitada en lugar de una.

Uno de los prestamistas recomendados por Vision Online se llama Latin Loan Capital, con oficinas ubicadas en Ft. Lauderdale. Nunca se registró para realizar transacciones comerciales en Florida, aunque otorgó

¹⁵En su sitio web, ubicado en www.propstream.com, el software se describe como un "software de generación de prospectos de bienes raíces que utiliza grandes datos, capacidades de filtrado avanzadas, herramientas de marketing intuitivas y más para ayudar a los profesionales de bienes raíces a encontrar prospectos y convertirlos en nuevos clientes u ofertas."

préstamos de "dinero fuerte" a muchos de los estudiantes de Vision Online.

¹⁶Estaba controlado por Robert Ferra y Daniel Segovia, ambos asociados con Shemin. Latin Loan pagó una tarifa de referencia a Vision Online cuando cualquiera de los estudiantes de Vision Online obtuvo financiamiento de Latin Loan, un hecho que nunca se reveló a los estudiantes. Si bien era uno de los prestamistas de referencia de Vision Online, tenía acceso a la lista de clientes de Vision Online.

Aproximadamente en agosto de 2022 Ferra y Segovia abrieron un nuevo negocio haciendo lo mismo pero llamado People First Investment. People First parece ser una compañía de responsabilidad limitada de Illinois que no está registrada para realizar transacciones comerciales en Florida. People First, al menos en Florida, está controlado por Ferra y Segovia. Las listas de clientes de Vision Online, que contienen las identidades y la información de contacto de sus estudiantes, están en posesión de People First y Ferra, quienes solicitan activamente a los estudiantes que participen en talleres de bienes raíces. El uso no autorizado de los secretos comerciales de Vision Online es problemático y probablemente resultará en acciones adicionales.

¹⁶ Un préstamo de dinero fuerte es un tipo de préstamo que está garantizado por bienes inmuebles. Los préstamos de dinero duro se consideran préstamos de "último recurso" y, por lo general, cobran tasas de interés muy altas. Se utilizan principalmente en transacciones inmobiliarias, siendo generalmente el prestamista personas físicas o jurídicas, no entidades financieras. A veces se les conoce como préstamos "rótula."

Vision Online también ofreció "campos de entrenamiento" a los consumidores que habían comprado paquetes de tutoría. Existían dos categorías de bootcamps: los incluidos en los paquetes Premium y VIP, y los bootcamps especiales. Los campamentos de entrenamiento involucraron oradores (frecuentemente R. Alvarez) que discutían varios aspectos de la inversión inmobiliaria, como casas contenedor, financiamiento de nuevas construcciones, ubicación de propiedades para comprar, rehabilitación de propiedades, etc. Los campamentos de entrenamiento a los que fueron invitados los miembros Premium y VIP se llevaron a cabo en una instalación que estaba razonablemente cerca del taller de tres días donde los miembros se inscribieron originalmente. Estos se incluyeron con los paquetes Premium y VIP, por lo que no costaron más. Los campos de entrenamiento especiales, por otro lado, se sumaron a los campos de entrenamiento "incluidos" y se llevaron a cabo, por lo general, en el área de Orlando. A los miembros se les cobró \$3,497 para asistir a los campos de entrenamiento especiales. Las comidas y el alojamiento en hotel (dos días/una noche) estaban incluidos en el precio, pero los miembros eran responsables de los costos de transporte.

Vision Online también asignó "mentores" a cada estudiante. La función de los mentores era brindar asesoramiento en inversiones inmobiliarias. Pocos tenían experiencia legítima en inversiones inmobiliarias, aunque está claro que la mayoría dijo que sí. Los empleados dijeron a los Monitores que

los mentores en su mayoría eran ex alumnos que demostraron buenas habilidades de comunicación; no era un requisito que hubieran invertido con éxito en bienes raíces.

2. Inversión en Bienes Raíces. Además del entrenamiento, Vision Online invirtió en varias empresas inmobiliarias. Compró las oficinas de Colonial Drive en 2022 por \$ 925,000. También posee dos propiedades de la Sección 8 en Detroit. ¹⁷Una discusión más completa de las propiedades estará contenida en el próximo informe del Síndico. Lo que es importante es que esencialmente todas sus inversiones inmobiliarias se financiaron con los ingresos generados a través del negocio de asesoramiento inmobiliario.

3. Préstamos inmobiliarios. La tercera línea principal de negocios de Vision Online es el préstamo de bienes raíces. Vision Online generó ingresos sustanciales a través de su negocio de entrenamiento y luego prestó esos fondos al Demandado Ganadores IBR, LLC y las cinco Entidades Monitoreadas Adicionales. Lamentablemente , los préstamos no se documentaron correctamente. A la fecha del presente informe, los principales montos adeudados por las distintas entidades son los siguientes:

¹⁷La Sección 8 es un programa de vivienda asequible establecido por el gobierno federal en la década de 1970. Es administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano federal. Está diseñado para ayudar a que la vivienda digna sea más asequible y accesible para los hogares con bajos ingresos, incluidas las familias con niños y las personas mayores o con discapacidades. Para aquellos que califiquen, HUD cubrirá una parte de los gastos de alquiler.

Entidad	Total adeudado a Vision Online	Interés total adeudado a Vision Online	Total
Grupo Xebec	\$2,006,574.52	\$204,657.45	\$2,211,231.97
Inversiones XPI	2.012.505,28	228,918,48	2.241.423,76
Ganadores IBR	267.413,09	4,668	\$272,081
Clave en casas	1.256.749,73	\$0	\$1,256,750
Teclear propiedades	265,500.00	\$0	\$265,500
TOTAL	2272074,52	\$438,243.87	\$6,246,986.49

Además de lo anterior, Vision Online prestó dinero a Oak Homes, LLC, otra afiliada. Oak Homes es un socio de empresa conjunta 50/50 con Smile Collection Rental, LLC, una empresa no afiliada, en una entidad conocida como LGL Investments, Inc. LGL Investments posee 16 unidades de vivienda de la Sección 8, todas en Detroit. Oak Homes y LGL Investments han tomado prestados \$913,613.42 de Vision Online. Los términos de pago no están claros. El Monitor/Receptor continuará intentando documentar esta transacción.

Si bien no había documentación, los préstamos no tenían una fecha de vencimiento fija. En cambio, los fondos del préstamo fueron utilizados por los diversos prestatarios para adquirir, construir y/o rehabilitar propiedades que tenían la intención de vender o arrendar . ¹⁸Cuando las propiedades se

¹⁸Otras partes y no partes también aportaron dinero a las diversas propiedades de propiedad de las Entidades Supervisadas Adicionales. Estas contribuciones tampoco estaban documentadas, sino que en algunos casos había un "entendimiento" vago de cómo se tratarían estas contribuciones. R. Alvarez, por ejemplo, afirma haber contribuido \$126,0316.06 a Key In Properties (discutido a continuación), pero los términos de la

vendieran, los saldos de capital debían ser reembolsados, más un diez por ciento adicional como "intereses". No existían obligaciones de pago periódico de intereses. Los términos de pago de los préstamos utilizados para comprar propiedades de alquiler son aún menos claros. Sin una fecha de vencimiento fija, el componente de "interés" de la transacción no puede reconocerse como "interés", sino que las "transacciones de préstamo" se convirtieron en un pseudo acuerdo de empresa conjunta.

El Monitor estaba preocupado por la falta de documentación para los "préstamos" inmobiliarios. Por lo tanto, contrató a un bufete de abogados y les ordenó que prepararan la documentación del préstamo, que consistía en líneas de crédito, pagarés e hipotecas para garantizar su reembolso, pertenecientes a los préstamos de Vision Online a XPI y Xebec Group. Parte de la documentación está completa y se han registrado las hipotecas. El Síndico y sus abogados transaccionales continúan trabajando en la documentación de los "préstamos". Se incluirá más información en el próximo informe del Síndico.

B. Ganadores IBR

Ganadores es el nombre comercial de Vision Online. Ganadores IBR es una compañía de responsabilidad limitada de Florida que fue creada por R. Alvarez con el propósito de invertir en bienes raíces. Ganadores IBR no tenía inversión no están claros. El próximo informe del Síndico proporcionará más información sobre estas diversas inversiones.

capital semilla propio; en cambio, obtuvo fondos de Vision Online que usó para comprar propiedades, que consisten en dos unidades de vivienda de la Sección 8 en Detroit y un lote sin desarrollar ubicado en el condado de Lake, Florida. Las dos unidades de vivienda de la Sección 8 están alquiladas y generan ingresos netos por alquiler de aproximadamente \$2,260 por mes. Se proporcionará más información en el próximo informe del Síndico.

C. Digital, Inglés y Latino

Vision Online Digital, Vision Online English y Vision Online Latino se dedicaban al negocio del coaching. Usaron métodos similares a los de Vision Online, pero en lugar de entrenar a los estudiantes sobre cómo vender bienes raíces, intentaron mostrarles cómo comprar y vender artículos de propiedad personal en Amazon. Ninguno de estos negocios tuvo éxito y todos se habían disuelto antes del nombramiento del Monitor. Como consecuencia, no había nada que "monitorear".

D. Las entidades monitoreadas adicionales

Basándose principalmente en la actividad crediticia descrita en la Sección III.A.3 (que comienza en la página 17) anterior, el Síndico concluyó que las afiliadas que no son parte Key In Homes, Key In Properties, Oak Homes, Xebec Properties y XPI Investments deben ser incluidas como "Entidades Supervisadas" y "Entidades en Sindicatura" como se establece en la TRO del Tribunal y la Orden Judicial Preliminar.

- Key In Homes es una compañía de responsabilidad limitada de Florida creada y propiedad de R. Alvarez. Posee dos propiedades de alquiler en Puerto Rico, una de las cuales es operada por AirBNB. Como se establece en el cuadro anterior, ha "tomado prestado" más de \$1,250,000 de Vision Online y debe esa cantidad como capital. No tenía capital inicial y genera ingresos únicamente por el alquiler de sus dos propiedades.

- Key In Properties es una compañía de responsabilidad limitada de Florida creada y propiedad de R. Alvarez. Posee una propiedad de alquiler en Puerto Rico, que es operada por AirBNB. Como se establece en el cuadro anterior, ha "tomado prestados" más de \$265,000 de Vision Online y debe esa cantidad como capital. No tenía capital inicial y genera ingresos únicamente por el alquiler de su propiedad.

- Oak Homes es una compañía de responsabilidad limitada de Florida creada y propiedad de R. Alvarez. Es un socio de empresa conjunta 50/50 con una empresa no afiliada, Smile Collection Rental, LLC, que juntos poseen una empresa conocida como LGL Investments. LGL Investments posee 16 unidades de vivienda de la Sección 8 en Detroit. Oak Homes/LGL ha pedido prestado más de \$913,000 de Vision Online, y aparentemente no hay ningún acuerdo para que esos fondos sean reembolsados. Vision Online proyecta que las 16 propiedades generarán alquileres brutos anuales de poco menos de \$183,000.

- Xebec Group es una compañía de responsabilidad limitada de Florida creada y propiedad de R. Alvarez. Posee una propiedad ubicada en Palm Beach, Florida. La propiedad fue comprada sujeta a una hipoteca existente a favor de Planet Home Lending, con un saldo de capital de poco más de \$1,060,000. El interés de esa hipoteca se acumula al 11 por ciento anual. Vision Online está pagando los intereses de la hipoteca. Vision Online también prestó a Xebec Group más de \$2 millones para construir una nueva casa en la propiedad. Vision Online espera tener un certificado de ocupación emitido para la propiedad en el corto plazo; en ese momento, R. Alvarez pretendía poner a la venta la propiedad por \$5 millones. El Síndico continúa evaluando esta propiedad y se incluirá más información en el próximo informe del Síndico.

- XPI Properties es una compañía de responsabilidad limitada de Florida que posee un total de cinco propiedades. Una de las propiedades, ubicada en Delray Beach, fue comprada sujeta a una hipoteca a favor de Planet Home Lending por aproximadamente \$650,000. Vision Online está haciendo pagos de intereses mensuales sobre ese préstamo hipotecario de aproximadamente \$6,000. Vision Online también prestó a XPI aproximadamente \$500,000 para adquirir la propiedad y rehabilitarla. La propiedad está ubicada en un distrito histórico, que no se conoció hasta después de su compra; la importancia de esto es que es extremadamente

difícil obtener permisos de construcción para rehabilitar edificios ubicados en distritos históricos. Es probable que esta propiedad se liquide con pérdidas. XPI también posee una propiedad ubicada en Lake Mary. Vision Online prestó a XPI casi \$1.7 millones para rehabilitar la propiedad de Lake Mary, y otros han prestado \$170,000 para el mismo propósito. La propiedad requerirá \$225,000 adicionales para terminar la remodelación. R. Álvarez cree que la propiedad tendrá un valor de \$2.2 millones, lo que significa que será afortunado si puede alcanzar el punto de equilibrio. Finalmente, XPI posee dos parcelas sin desarrollar ubicadas en Lehigh Acres, Florida. Nuevamente, XPI tomó prestado el precio de compra de estos lotes de Vision Online, por un total de poco más de \$53,000. El Síndico continúa evaluando todas estas propiedades y se incluirá más información en el próximo informe del Síndico.

IV. ANÁLISIS DEL MONITOR

La TRO de la Corte encargó al Monitor que evaluara las Entidades Supervisadas y determinara si podían operarse "lícitamente y de manera rentable". La FTC, las Entidades Supervisadas (incluidas las Entidades Supervisadas Adicionales), R. Álvarez y S. Álvarez acordaron que la TRO de la Corte debería convertirse en una medida cautelar, lo que el Monitor interpretó como un acuerdo de que las entidades no necesariamente podrían ser operadas" legalmente y con provecho". El Monitor está de acuerdo con esta conclusión.

Como cuestión inicial, el Monitor reconoce que Vision Online se operó de manera "rentable". Para 2022, generó ingresos brutos de casi \$14 millones e ingresos imponible de \$3.7 millones, y pagó impuestos federales sobre la renta por un total de más de \$776.000. De hecho, fue lo suficientemente rentable que R. Álvarez recurrió a nuevas estrategias de evasión de impuestos (que, como se señaló en la Sección III.A anterior, el Síndico no cree que fueran necesariamente estrategias óptimas). El problema, entonces, es si Vision Online se operó "legalmente" y, de no ser así, si se podrían realizar modificaciones a sus políticas y prácticas para permitirle operar "legalmente y de manera rentable".

El principal método de inversión en bienes raíces presentado a los estudiantes de Vision Online fue una estrategia tradicional de "Encuétralo, arréglalo, dale la vuelta": se les dijo a los estudiantes que necesitaban ubicar una propiedad adecuada para venderla y comprarla, luego rehabilitar la propiedad para hacerla comercializable y aumentar su valor, luego venderlo para obtener una ganancia. Alternativamente, se les dijo a los participantes que deberían comprar y rehabilitar propiedades y luego arrendarlas en AirBNB o de otra manera. Sin embargo, los oradores en los seminarios y talleres de tres días ofrecieron pocos consejos prácticos sobre cualquier aspecto de la estrategia. Si bien se pagó de boquilla, la realidad fue que los oradores de Vision Online alentaron a los participantes a comprar paquetes

de tutoría de Vision Online por precios que oscilaban entre \$11,000 y \$30,000 porque este era el método de generación de ingresos de Vision Online.

Como se señaló anteriormente, después de presentaciones motivacionales de oradores carismáticos en español, los participantes fueron entregados a los vendedores de Vision Online, quienes intentan cerrar el trato alentando a los participantes a inscribirse y pagar. Muchos, si no la mayoría, no tenían el precio de compra de \$11,000 a \$30,000 en efectivo disponible. Sin embargo, los vendedores de Vision Online alentaron a los participantes a contactar a sus familiares para recaudar dinero. También trabajaron con los consumidores para tomar adelantos en efectivo de sus tarjetas de crédito existentes, o incluso sacar nuevas tarjetas de crédito e inmediatamente tomar adelantos en efectivo; dichos adelantos de tarjetas de crédito generalmente tienen tasas de interés del 18 por ciento anual o más.

El Monitor ahora aborda algunas de las alegaciones particulares hechas por la FTC:

A. La regla de oportunidad de negocio.

La FTC alega violaciones de la Regla de Oportunidad Comercial, 16 CFR Parte 437. Específicamente, la FTC alega que los vendedores hicieron declaraciones falsas sobre sus propias experiencias al invertir en bienes raíces, y que hicieron "afirmaciones de ganancias" sin fundamento para alentar a los consumidores a firmar y pagar. Esto no es sorprendente; los

vendedores trabajaban únicamente a comisión y, por lo tanto, tenían todos los incentivos para emplear cualquier medio necesario para contratar a sus clientes. Si bien Vision Online tenía una política que prohibía a los vendedores hacer declaraciones falsas, la política no parecía aplicarse. Por ejemplo, una de las cerradoras más exitosas, Alma Dubon, ganó más de \$200,000 en comisiones de ventas en 2022. Sin embargo, se documentó que la Sra. Dubon se hizo pasar por dos clientes, en ocasiones separadas, en llamadas telefónicas en las que solicitó y obtuvo , tarjetas de crédito a nombre de los clientes. El Monitor recomendó encarecidamente que se terminara el empleo de la Sra. Dubon tan pronto como supiera esta información, pero R. Alvarez no lo hizo. ¹⁹Si bien afirmó que no estaba al tanto del incidente, como director ejecutivo era su responsabilidad saberlo. Hubo un énfasis insuficiente (léase "esencialmente no") puesto en monitorear a los cerradores y, como resultado, los esfuerzos para reformar esta parte de las operaciones comerciales, con R. Álvarez a cargo, serían problemáticos.²⁰

La FTC también alegó violaciones de la Regla de Oportunidades Comerciales por parte de los oradores, en particular R. Alvarez y Shemin. La evidencia de la FTC sobre esto es convincente y, como se señaló, es de interés económico para los oradores que se cierren las ventas. Dada la aparente

¹⁹Hubo otros incidentes que influyeron en la decisión.

²⁰The Monitor señala que los oradores, como R. Alvarez, también ganaron una comisión sobre todas las ventas. Como tal, también fueron incentivados para que cerraran las ventas.

indiferencia de R. Alvarez hacia los métodos empleados por los cerradores de Vision Online, y considerando además que las ventas resultaron en dinero para Vision Online (y R. Alvarez), existían incentivos que fomentarían afirmaciones de ganancias sin fundamento, y es difícil aceptar que cesaría R. Álvarez.²¹

Al llegar a esta conclusión, el Monitor/Receptor señala que R. Alvarez, Shemin y Chamberlain estuvieron involucrados en una o dos acciones de cumplimiento separadas presentadas por la FTC: *FTC v. AWS, LLC*, case no. 18-cv-442-JCM (D. Nevada. Presentado en marzo de 2018) y *FTC v. Zurixx LLC* , caso no. 2:19-cv-713 (D. Utah, presentado en septiembre de 2019). Ambos casos involucraron empresas que se dedicaban esencialmente a los mismos negocios que Vision Online y, de hecho, en ambos casos, R. Alvarez vendió asesoramiento sobre bienes raíces a hispanohablantes tal como lo ha hecho con Vision Online. En los dos casos anteriores, los tribunales de distrito dictaron TRO, mandatos judiciales preliminares y mandatos judiciales permanentes que prohibían las mismas prácticas de venta que empleó Vision Online. Si bien R. Alvarez, Shemin y Chamberlain no fueron partes en ninguno de esos dos juicios, claramente sabían que las medidas cautelares prohibían el tipo de conducta en la que se involucraron para Vision Online. El

²¹El Monitor señala que Vision Online no pudo proporcionar registros para corroborar los reclamos de ingresos alegados en la Demanda. Shemin tampoco proporcionó registros para corroborar las afirmaciones de ganancias.

Monitor, por lo tanto, tiene poca confianza en que se pueda confiar en que R. Alvarez, Shemin o Chamberlain dejen de hacer afirmaciones de ganancias falsas o sin fundamento.

B. La regla del enfriamiento.

La FTC también alega que Vision Online violó la Regla de reflexión, 16 CFR Parte 429, al no notificar a sus estudiantes sobre su derecho a cancelar una transacción dentro de los tres días hábiles o al hacer declaraciones falsas sobre los derechos de cancelación. Un problema importante sobre este tema es que los contratos firmados por los estudiantes casi siempre estaban en inglés, aunque muchos (probablemente más de la mitad) de los estudiantes no hablaban ni entendían inglés en absoluto, y muchos más lo hacían de manera incompleta. El Monitor no pudo determinar que los cerradores de Vision Online, o cualquier otra persona, informaran a los estudiantes sobre los derechos de cancelación y, por lo tanto, al Monitor le preocupa que muchos estudiantes firmaron contratos en un idioma que no entendían sin saber qué permitían o exigían los contratos.²²

C. La Ley de Equidad de Revisión del Consumidor.

²²El Monitor también señala que la política de reembolso de Vision Online era inconsistente. La Sra. Cardoso administró los reembolsos y fue autorizada, sin más autoridad, a denegar las solicitudes de reembolso. No estaba autorizada a emitir reembolsos, pero si determinaba que un reembolso total o parcial podría ser apropiado, buscaría el permiso de R. Alvarez. R. Alvarez a veces autorizaba reembolsos parciales, mientras que otras veces no lo hacía. El Monitor no pudo determinar ningún patrón de principios en las decisiones de reembolso.

La FTC alegó además que Vision Online violó la Ley de imparcialidad de reseñas del consumidor, 15 USC §45b, al prohibir contractualmente a los consumidores proporcionar reseñas negativas sobre Vision Online. Los empleados de Vision Online admitieron que Vision Online solía advertir a los estudiantes que tenían prohibido publicar reseñas negativas. De hecho, fue más allá: los empleados de Vision Online enviarían reseñas positivas sobre la empresa sin revelar su afiliación con la empresa, o incluso enviando reseñas positivas con nombres falsos. El Monitor también descubrió evidencia de que los empleados de Vision Online intimidaban a los clientes insatisfechos como un medio para desalentar las críticas negativas.

D. Sección 5 de la Ley de la FTC.

Cada una de las supuestas violaciones discutidas en los tres subpárrafos anteriores (la regla de oportunidad comercial, la regla de reflexión y CRFA) son problemáticas y algunas son lo suficientemente sistémicas como para que sea difícil subsanarlas . Sin embargo, la mayor preocupación del Monitor se relaciona con las alegaciones de la FTC, esencialmente, de que la comercialización del negocio convierte a toda la operación comercial en una violación continua de la Sección 5 de la Ley de la FTC, 15 USC §45(a). La sección 5 prohíbe "actos o prácticas desleales o engañosas en el comercio o que lo afecten". Por lo tanto, el Monitor consideró si Vision Online hizo declaraciones materiales que pudieran inducir a error a

los consumidores que actuaron razonablemente bajo las circunstancias. Ver *FTC v. Tashman*, 318 F.3d 1273, 1277 (11th Cir. 2003). La conclusión del Monitor es que tales representaciones se hicieron y fueron la única razón por la que Vision Online se operó de manera "rentable."

No se puede discutir que Vision Online hizo declaraciones importantes que podrían inducir a error a los consumidores. La moción cuidadosamente elaborada de la FTC que solicita una TRO contiene innumerables ejemplos de reclamos de ganancias sin fundamento, prácticas abusivas e incluso declaraciones fraudulentas por parte de Vision Online, todo con respaldo probatorio. Los oradores principales, R. Alvarez y Shemin, son extremadamente carismáticos. Sus presentaciones, que incluyen música alta, ensalzan la facilidad con la que los estudiantes pueden obtener un "ingreso sustancial" al invertir en bienes raíces. Estas presentaciones están diseñadas para impresionar a los asistentes y hacerles creer que fácilmente pueden vivir como los oradores simplemente comprando el asesoramiento inmobiliario que se ofrece a la venta. Los vendedores casi no están supervisados y tienen incentivos para inscribir a los estudiantes y tomar su dinero, y lo hacen perpetuando el mensaje de que invertir en bienes raíces es una manera fácil de ganar mucho dinero. Sin embargo, el Monitor no ha encontrado ninguna evidencia que respalde que R. Alvarez, Shemin o los cerradores, a pesar de sus numerosas representaciones, generaron

personalmente ingresos sustanciales al invertir en bienes raíces. ²³El hecho es que los Demandados (incluidos, en particular, R. Alvarez y Shemin) ganaron su dinero vendiendo asesoramiento sobre bienes raíces, y lo hicieron declarando falsamente que ganaron dinero invirtiendo en bienes raíces._

Para que Vision Online funcione "legalmente", todo su modo de negocio tendría que cambiar. El reclamo de ganancias sin fundamento, que impregna las operaciones comerciales, debería cesar. Los oradores y los cerradores tendrían que revelar que los ingresos que utilizaron para invertir en bienes raíces se derivaron casi en su totalidad de la venta de consejos de capacitación, y que sus inversiones en bienes raíces no siempre dieron como resultado ganancias. También tendría que haber divulgaciones en el sentido de que la compra de bienes raíces requiere capital que puede ser difícil y costoso de obtener, particularmente para la base de clientes a la que se dirige Vision Online, que incluye clientes con medios limitados, educación o dominio del inglés. El nuevo mensaje legal tendría que tener el siguiente efecto:

²³De hecho, es probable que R. Álvarez pierda dinero en dos de sus propiedades propiedad de su empresa XPI Properties.

Queremos que compre nuestro programa de entrenamiento que le enseñará a invertir en bienes raíces. Invertimos en bienes raíces, pero no podría hacerlo de la misma manera que nosotros porque usamos dinero que recaudamos de estudiantes, como usted, que compran nuestros consejos de entrenamiento. No tendría acceso a esos fondos, sino que necesitaría encontrar capital de otras fuentes, lo que puede ser difícil. Este tipo de capital también puede ser muy costoso. Es posible que pierda dinero incluso si utiliza nuestro programa; de hecho, muchos, si no la mayoría, de nuestros clientes no obtienen ningún beneficio aunque sigan nuestros consejos. También debemos informarle que, en otros dos casos, se descubrió que los programas que eran casi idénticos al nuestro eran engañosos y los tribunales federales los clausuraron.

Los cambios en el modelo comercial de este tipo, desde el punto de vista del Monitor, afectarían negativamente la capacidad de Vision Online para generar ingresos, hasta el punto de que el Monitor duda de que pueda operarse de manera "rentable". Por lo tanto, incluso suponiendo que se pueda confiar en Vision Online para cambiar sus prácticas comerciales (el Monitor no acepta esta premisa), la conclusión del Monitor es que el negocio de asesoría inmobiliaria de Vision Online no puede operarse "legalmente y de manera rentable."

V. DEMANDA DE TEXAS

Durante el nombramiento del Monitor se enteró de que se había presentado una nueva demanda contra visión Online, Ganadores, R. Alvarez y S. Alvarez en un tribunal estatal de Texas con el título *E & M Estates and Property Management, LLC v. Padilla* , causa no. 2023-17218, Tribunal de

Distrito del Condado de Harris, Texas. Los Demandantes en el juicio de Padilla alegaron que los Demandados habían hecho declaraciones falsas y engañosas en un taller de tres días al que asistieron los representantes de los demandantes en Texas. Los Demandantes buscaron daños reales y punitivos. La Demanda contiene lenguaje hiperbólico, pero es lo suficientemente grave como para que el Monitor, después de convertirse en Síndico, contrató abogados en la oficina de Houston de su bufete de abogados para presentar los documentos defensivos apropiados, incluido un aviso de que, según el Interdicto preliminar del Tribunal, todas las acciones contra Vision Online y Ganadores se quedan.

VI. REGISTROS DE TIEMPO DEL MONITOR/RECEPTOR

Se adjuntan como Anexo "A" los registros preparados por el Síndico que muestran el tiempo que ha registrado en este asunto, tanto como Monitor como Síndico. Hasta el 30 de julio de 2023, el Monitor/Receptor ha registrado un total de 209,8 horas en este asunto. A su tarifa por hora con descuento acordada de \$395, esto resultaría en tarifas por un total de \$82,871.00. El Síndico tiene la intención de presentar una solicitud de tarifa de inmediato. El Síndico señala que el Anexo "A" contiene "datos sin procesar" que pueden ajustarse a la baja después de una revisión exhaustiva y discusiones con las partes.

VII. CONCLUSIÓN

El Monitor/Receptor invita a las preguntas y comentarios del Tribunal y las partes.

Fecha: 4 de agosto de 2023

/s/ Mark J. Bernet

Mark J. Bernet, Síndico
Florida Bar No. 606359
401 E. Jackson Street, Suite 1700
Tampa, Florida 33602
Teléfono: (813) 223-7333
Teléfono: (813) 223-2837
Electrónico: mark.bernet@akerman.com
Secundario: caren.deruiter@akerman.com

CERTIFICADO DE SERVICIO

Certifico que una copia de lo anterior fue entregada por CM/ECF y por correo electrónico a J. Ronald Brooke, Esquire, correo electrónico jbrooke@ftc.gov ; Virginia Rosa, Esquire, correo electrónico vrosa@ftc.gov ; Arielle S. Eisenberg, correo electrónico: aeisenberg@cozen.com ; Nicole H. Sprinzen, correo electrónico: nsprinzen@cozen.com ; Meghan E. Stoppel, correo electrónico: mstoppel@cozen.com ; Craig M. Hansen, correo electrónico: hansen@mvmlegal.com ; Jason A. McNeill, correo electrónico: mcneill@mvmlegal.com ; Erick K. Schnibbe, correo electrónico: schnibbe@mvmlegal.com ; Sara L. Kallop, correo electrónico: skallop@rumberger.com ; Lan B. Kennedy-Davis, correo electrónico: lkennedy@rumberger.com ; este 4^{de} agosto de 2023.

/s/ Mark J. Bernet

Mark J. Bernet, Síndico