

1 Department of Real Estate
2 320 W. 4th Street, Suite 350
3 Los Angeles, CA 90013-1105
4 Telephone: (213) 576-6982
5
6
7

FILED

JAN 11 2007

DEPARTMENT OF REAL ESTATE
BY: Jana B. Deon

7 **DEPARTMENT OF REAL ESTATE**

8 **STATE OF CALIFORNIA**

9
10 *In the Matter of the Application of*)
11 VANESSA WU) No. H- 33146 LA
12) L-2006090703
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)
31)
32)
33)
34)
35)
36)
37)
38)
39)
40)
41)
42)
43)
44)
45)
46)
47)
48)
49)
50)
51)
52)
53)
54)
55)
56)
57)
58)
59)
60)
61)
62)
63)
64)
65)
66)
67)
68)
69)
70)
71)
72)
73)
74)
75)
76)
77)
78)
79)
80)
81)
82)
83)
84)
85)
86)
87)
88)
89)
90)
91)
92)
93)
94)
95)
96)
97)
98)
99)
100)
101)
102)
103)
104)
105)
106)
107)
108)
109)
110)
111)
112)
113)
114)
115)
116)
117)
118)
119)
120)
121)
122)
123)
124)
125)
126)
127)
128)
129)
130)
131)
132)
133)
134)
135)
136)
137)
138)
139)
140)
141)
142)
143)
144)
145)
146)
147)
148)
149)
150)
151)
152)
153)
154)
155)
156)
157)
158)
159)
160)
161)
162)
163)
164)
165)
166)
167)
168)
169)
170)
171)
172)
173)
174)
175)
176)
177)
178)
179)
180)
181)
182)
183)
184)
185)
186)
187)
188)
189)
190)
191)
192)
193)
194)
195)
196)
197)
198)
199)
200)
201)
202)
203)
204)
205)
206)
207)
208)
209)
210)
211)
212)
213)
214)
215)
216)
217)
218)
219)
220)
221)
222)
223)
224)
225)
226)
227)
228)
229)
230)
231)
232)
233)
234)
235)
236)
237)
238)
239)
240)
241)
242)
243)
244)
245)
246)
247)
248)
249)
250)
251)
252)
253)
254)
255)
256)
257)
258)
259)
260)
261)
262)
263)
264)
265)
266)
267)
268)
269)
270)
271)
272)
273)
274)
275)
276)
277)
278)
279)
280)
281)
282)
283)
284)
285)
286)
287)
288)
289)
290)
291)
292)
293)
294)
295)
296)
297)
298)
299)
300)
301)
302)
303)
304)
305)
306)
307)
308)
309)
310)
311)
312)
313)
314)
315)
316)
317)
318)
319)
320)
321)
322)
323)
324)
325)
326)
327)
328)
329)
330)
331)
332)
333)
334)
335)
336)
337)
338)
339)
340)
341)
342)
343)
344)
345)
346)
347)
348)
349)
350)
351)
352)
353)
354)
355)
356)
357)
358)
359)
360)
361)
362)
363)
364)
365)
366)
367)
368)
369)
370)
371)
372)
373)
374)
375)
376)
377)
378)
379)
380)
381)
382)
383)
384)
385)
386)
387)
388)
389)
390)
391)
392)
393)
394)
395)
396)
397)
398)
399)
400)
401)
402)
403)
404)
405)
406)
407)
408)
409)
410)
411)
412)
413)
414)
415)
416)
417)
418)
419)
420)
421)
422)
423)
424)
425)
426)
427)
428)
429)
430)
431)
432)
433)
434)
435)
436)
437)
438)
439)
440)
441)
442)
443)
444)
445)
446)
447)
448)
449)
450)
451)
452)
453)
454)
455)
456)
457)
458)
459)
460)
461)
462)
463)
464)
465)
466)
467)
468)
469)
470)
471)
472)
473)
474)
475)
476)
477)
478)
479)
480)
481)
482)
483)
484)
485)
486)
487)
488)
489)
490)
491)
492)
493)
494)
495)
496)
497)
498)
499)
500)
501)
502)
503)
504)
505)
506)
507)
508)
509)
510)
511)
512)
513)
514)
515)
516)
517)
518)
519)
520)
521)
522)
523)
524)
525)
526)
527)
528)
529)
530)
531)
532)
533)
534)
535)
536)
537)
538)
539)
540)
541)
542)
543)
544)
545)
546)
547)
548)
549)
550)
551)
552)
553)
554)
555)
556)
557)
558)
559)
560)
561)
562)
563)
564)
565)
566)
567)
568)
569)
570)
571)
572)
573)
574)
575)
576)
577)
578)
579)
580)
581)
582)
583)
584)
585)
586)
587)
588)
589)
590)
591)
592)
593)
594)
595)
596)
597)
598)
599)
600)
601)
602)
603)
604)
605)
606)
607)
608)
609)
610)
611)
612)
613)
614)
615)
616)
617)
618)
619)
620)
621)
622)
623)
624)
625)
626)
627)
628)
629)
630)
631)
632)
633)
634)
635)
636)
637)
638)
639)
640)
641)
642)
643)
644)
645)
646)
647)
648)
649)
650)
651)
652)
653)
654)
655)
656)
657)
658)
659)
660)
661)
662)
663)
664)
665)
666)
667)
668)
669)
670)
671)
672)
673)
674)
675)
676)
677)
678)
679)
680)
681)
682)
683)
684)
685)
686)
687)
688)
689)
690)
691)
692)
693)
694)
695)
696)
697)
698)
699)
700)
701)
702)
703)
704)
705)
706)
707)
708)
709)
710)
711)
712)
713)
714)
715)
716)
717)
718)
719)
720)
721)
722)
723)
724)
725)
726)
727)
728)
729)
730)
731)
732)
733)
734)
735)
736)
737)
738)
739)
740)
741)
742)
743)
744)
745)
746)
747)
748)
749)
750)
751)
752)
753)
754)
755)
756)
757)
758)
759)
760)
761)
762)
763)
764)
765)
766)
767)
768)
769)
770)
771)
772)
773)
774)
775)
776)
777)
778)
779)
770)
771)
772)
773)
774)
775)
776)
777)
778)
779)
780)
781)
782)
783)
784)
785)
786)
787)
788)
789)
790)
791)
792)
793)
794)
795)
796)
797)
798)
799)
800)
801)
802)
803)
804)
805)
806)
807)
808)
809)
8010)
8011)
8012)
8013)
8014)
8015)
8016)
8017)
8018)
8019)
8020)
8021)
8022)
8023)
8024)
8025)
8026)
8027)
8028)
8029)
8030)
8031)
8032)
8033)
8034)
8035)
8036)
8037)
8038)
8039)
8040)
8041)
8042)
8043)
8044)
8045)
8046)
8047)
8048)
8049)
8050)
8051)
8052)
8053)
8054)
8055)
8056)
8057)
8058)
8059)
8060)
8061)
8062)
8063)
8064)
8065)
8066)
8067)
8068)
8069)
8070)
8071)
8072)
8073)
8074)
8075)
8076)
8077)
8078)
8079)
8080)
8081)
8082)
8083)
8084)
8085)
8086)
8087)
8088)
8089)
8090)
8091)
8092)
8093)
8094)
8095)
8096)
8097)
8098)
8099)
80100)
80101)
80102)
80103)
80104)
80105)
80106)
80107)
80108)
80109)
80110)
80111)
80112)
80113)
80114)
80115)
80116)
80117)
80118)
80119)
80120)
80121)
80122)
80123)
80124)
80125)
80126)
80127)
80128)
80129)
80130)
80131)
80132)
80133)
80134)
80135)
80136)
80137)
80138)
80139)
80140)
80141)
80142)
80143)
80144)
80145)
80146)
80147)
80148)
80149)
80150)
80151)
80152)
80153)
80154)
80155)
80156)
80157)
80158)
80159)
80160)
80161)
80162)
80163)
80164)
80165)
80166)
80167)
80168)
80169)
80170)
80171)
80172)
80173)
80174)
80175)
80176)
80177)
80178)
80179)
80180)
80181)
80182)
80183)
80184)
80185)
80186)
80187)
80188)
80189)
80190)
80191)
80192)
80193)
80194)
80195)
80196)
80197)
80198)
80199)
80200)
80201)
80202)
80203)
80204)
80205)
80206)
80207)
80208)
80209)
80210)
80211)
80212)
80213)
80214)
80215)
80216)
80217)
80218)
80219)
80220)
80221)
80222)
80223)
80224)
80225)
80226)
80227)
80228)
80229)
80230)
80231)
80232)
80233)
80234)
80235)
80236)
80237)
80238)
80239)
80240)
80241)
80242)
80243)
80244)
80245)
80246)
80247)
80248)
80249)
80250)
80251)
80252)
80253)
80254)
80255)
80256)
80257)
80258)
80259)
80260)
80261)
80262)
80263)
80264)
80265)
80266)
80267)
80268)
80269)
80270)
80271)
80272)
80273)
80274)
80275)
80276)
80277)
80278)
80279)
80280)
80281)
80282)
80283)
80284)
80285)
80286)
80287)
80288)
80289)
80290)
80291)
80292)
80293)
80294)
80295)
80296)
80297)
80298)
80299)
80300)
80301)
80302)
80303)
80304)
80305)
80306)
80307)
80308)
80309)
80310)
80311)
80312)
80313)
80314)
80315)
80316)
80317)
80318)
80319)
80320)
80321)
80322)
80323)
80324)
80325)
80326)
80327)
80328)
80329)
80330)
80331)
80332)
80333)
80334)
80335)
80336)
80337)
80338)
80339)
80340)
80341)
80342)
80343)
80344)
80345)
80346)
80347)
80348)
80349)
80350)
80351)
80352)
80353)
80354)
80355)
80356)
80357)
80358)
80359)
80360)
80361)
80362)
80363)
80364)
80365)
80366)
80367)
80368)
80369)
80370)
80371)
80372)
80373)
80374)
80375)
80376)
80377)
80378)
80379)
80380)
80381)
80382)
80383)
80384)
80385)
80386)
80387)
80388)
80389)
80390)
80391)
80392)
80393)
80394)
80395)
80396)
80397)
80398)
80399)
80400)
80401)
80402)
80403)
80404)
80405)
80406)
80407)
80408)
80409)
80410)
80411)
80412)
80413)
80414)
80415)
80416)
80417)
80418)
80419)
80420)
80421)
80422)
80423)
80424)
80425)
80426)
80427)
80428)
80429)
80430)
80431)
80432)
80433)
80434)
80435)
80436)
80437)
80438)
80439)
80440)
80441)
80442)
80443)
80444)
80445)
80446)
80447)
80448)
80449)
80450)
80451)
80452)
80453)
80454)
80455)
80456)
80457)
80458)
80459)
80460)
80461)
80462)
80463)
80464)
80465)
80466)
80467)
80468)
80469)
80470)
80471)
80472)
80473)
80474)
80475)
80476)
80477)
80478)
80479)
80480)
80481)
80482)
80483)
80484)
80485)
80486)
80487)
80488)
80489)
80490)
80491)
80492)
80493)
80494)
80495)
80496)
80497)
80498)
80499)
80500)
80501)
80502)
80503)
80504)
80505)
80506)
80507)
80508)
80509)
80510)
80511)
80512)
80513)
80514)
80515)
80516)
80517)
80518)
80519)
80520)
80521)
80522)
80523)
80524)
80525)
80526)
80527)
80528)
80529)
80530)
80531)
80532)
80533)
80534)
80535)
80536)
80537)
80538)
80539)
80540)
80541)
80542)
80543)
80544)
80545)
80546)
80547)
80548)
80549)
80550)
80551)
80552)
80553)
80554)
80555)
80556)
80557)
80558)
80559)
80560)
80561)
80562)
80563)
80564)
80565)
80566)
80567)
80568)
80569)
80570)
80571)
80572)
80573)
80574)
80575)
80576)
80577)
80578)
80579)
80580)
80581)
80582)
80583)
80584)
80585)
80586)
80587)
80588)
80589)
80590)
80591)
80592)
80593)
80594)
80595)
80596)
80597)
80598)
80599)
80600)
80601)
80602)
80603)
80604)
80605)
80606)
80607)
80608)
80609)
80610)
80611)
80612)
80613)
80614)
80615)
80616)
80617)
80618)
80619)
80620)
8062

1 entering into this stipulation and waiver Respondent will be stipulating that the Real Estate Commissioner
2 has found that Respondent has failed to make such a showing, thereby justifying the denial of the issuance
3 to Respondent of an unrestricted real estate salesperson license.

4 Respondent hereby admits that the allegations of the Statement of Issues filed against Respondent are
5 true and correct and requests that the Real Estate Commissioner in his discretion issue a restricted real
6 estate salesperson license to Respondent under the authority of Section 10156.5 of the Business and
7 Professions Code. Respondent understands that any such restricted license will be issued subject to and be
8 limited by Section 10153.4 of the Business and Professions Code.

9 Respondent is aware that by signing this Stipulation and Waiver, Respondent is waiving Respondent's
10 right to a hearing and the opportunity to present evidence at the hearing to establish Respondent's
11 rehabilitation in order to obtain an unrestricted real estate salesperson license if this Stipulation and Waiver
12 is accepted by the Real Estate Commissioner. However, Respondent is not waiving Respondent's right to a
13 hearing and to further proceedings to obtain a restricted or unrestricted license if this Stipulation and
14 Waiver is not accepted by the Commissioner.

15 Respondent further understands that the following conditions, limitations, and restrictions will attach
16 to a restricted license issued by the Department of Real Estate pursuant hereto:

- 17 1. The license shall not confer any property right in the privileges to be exercised including the
18 right of renewal, and the Real Estate Commissioner may by appropriate order suspend the right
19 to exercise any privileges granted under this restricted license in the event of:
 - 20 a. The conviction of Respondent (including a plea of nolo contendere) to a crime which bears
21 a substantial relationship to Respondent's fitness or capacity as a real estate licensee; or
 - 22 b. The receipt of evidence that Respondent has violated provisions of the California Real
23 Estate Law, the Subdivided Lands Law, Regulations of the Real Estate Commissioner, or
24 conditions attaching to this restricted license.
- 25 2. Respondent shall not be eligible to apply for the issuance of an unrestricted real estate license
26 nor the removal of any of the conditions, limitations or restrictions attaching to the restricted

1 license until two years have elapsed from the date of issuance of the restricted license to
2 Respondent.

3 3. With the application for license, or with the application for transfer to a new employing broker,
4 Respondent shall submit a statement signed by the prospective employing broker on a form
5 approved by the Department of Real Estate wherein the employing broker shall certify as
6 follows:

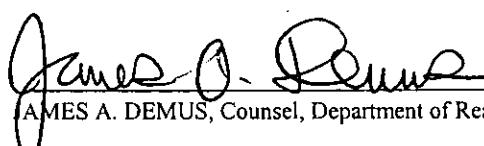
7 a. That broker has read the Statement of Issues which is the basis for the issuance of the
8 restricted license; and
9 b. That broker will carefully review all transaction documents prepared by the restricted
10 licensee and otherwise exercise close supervision over the licensee's performance of acts
11 for which a license is required.

12 4. Respondent's restricted real estate salesperson license is issued subject to the requirements of
13 Section 10153.4 of the Business and Professions Code, to wit: Respondent is required, within
14 eighteen (18) months of the issuance of the restricted license, to submit evidence satisfactory to
15 the Commissioner of successful completion, at an accredited institution, of
16 a course in real estate practices and one of the courses listed in Section 10153.2, other than real
17 estate principles, advanced legal aspects of real estate, advanced real estate finance, or advanced
18 real estate appraisal. If Respondent fails to timely present to the Department satisfactory
19 evidence of successful completion of the two required courses, the restricted license shall be
20 automatically suspended effective eighteen (18) months after the date of its issuance. Said
21 suspension shall not be lifted unless, prior to the expiration of the restricted license, Respondent
22 has submitted the required evidence of course completion and the Commissioner has given
23 written notice to Respondent of the lifting of the suspension.

24 5. Pursuant to Section 10154, if Respondent has not satisfied the requirements for an unqualified
25 license under Section 10153.4, Respondent shall not be entitled to renew the restricted license,
26 and shall not be entitled to the issuance of another license which is subject to Section 10153.4
27 until four years after the date of the issuance of the preceding restricted license.

1
2 12/14/06

3 Dated

4 
5 JAMES A. DEMUS, Counsel, Department of Real Estate

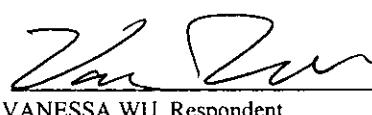
6 ***

7 I have read the Stipulation and Waiver, have discussed it with my counsel, and its terms are
8 understood by me and are agreeable and acceptable to me. I understand that I am waiving rights given to me
9 by the California Administrative Procedure Act (including but not limited to Sections 11506, 11508, 11509,
10 and 11513 of the Government Code), and I willingly, intelligently, and voluntarily waive those rights,
including the right of a hearing on the Statement of Issues at which I would have the right to cross-examine
witnesses against me and to present evidence in defense and mitigation of the charges.

11 Respondent can signify acceptance and approval of the terms and conditions of this Stipulation and
12 Waiver by faxing a copy of the signature page, as actually signed by respondent, to the Department at fax
13 number (213) 576-6917. Respondent agrees, acknowledges and understands that by electronically sending
14 to the Department a fax copy of his actual signature as it appears on the Stipulation and Waiver, that receipt
15 of the faxed copy by the Department shall be as binding on Respondent as if the Department had received
16 the original signed Stipulation and Waiver.

17 12-8-06

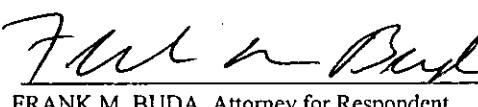
18 Dated

19 
20 VANESSA WU, Respondent

21 *I have reviewed the Stipulation and Waiver as to form and content and have advised my client
accordingly.*

22 12-9-06

23 Dated

24 
25 FRANK M. BUDA, Attorney for Respondent

1

2 I have read the Statement of Issues filed herein and the foregoing Stipulation and Waiver signed by
3 Respondent. I am satisfied that the hearing for the purpose of requiring further proof as to the honesty and
4 truthfulness of Respondent need not be called and that it will not be inimical to the public interest to issue a
5 restricted real estate salesperson license to Respondent.

6 Therefore, IT IS HEREBY ORDERED that a restricted real estate salesperson license be issued to
7 Respondent, if Respondent has otherwise fulfilled all of the statutory requirements for licensure. The
8 restricted license shall be limited, conditioned, and restricted as specified in the foregoing Stipulation and
9 Waiver.

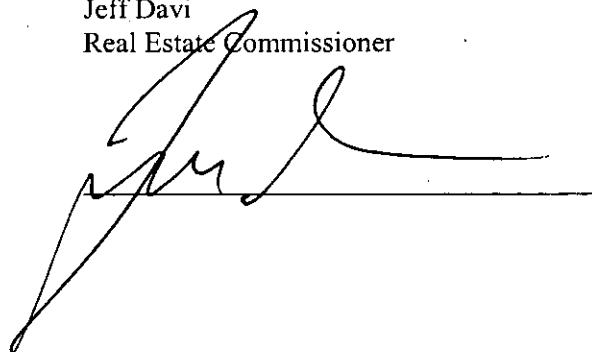
10 This Order is effective immediately.

11 IT IS SO ORDERED

1-4-07

12

13 Jeff Davi
14 Real Estate Commissioner



15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

Jackie

1 KELVIN K. LEE, Counsel (SBN 152867)
2 Department of Real Estate
3 320 West 4th Street, Suite 350
4 Los Angeles, California 90013-1105

3 Telephone: (213) 576-6982
4 (Direct) (213) 576-6905

FILED

AUG 14 2006

DEPARTMENT OF REAL ESTATE
BY: Laura B. Ulmer

5
6
7 BEFORE THE DEPARTMENT OF REAL ESTATE
8
9 STATE OF CALIFORNIA

* * *

10 In the Matter of the Application of) No. H-33146 LA
11)
12 VANESSA WU,) STATEMENT OF ISSUES
13)
14 Respondent.)
15 _____)

16 The Complainant, Janice Waddell, a Deputy Real Estate
17 Commissioner of the State of California, for cause of Statement
18 of Issues against VANESSA WU, ("Respondent"), is informed and
19 alleges as follows:

20 1.

21 The Complainant, Janice Waddell, a Deputy Real Estate
22 Commissioner of the State of California, makes this Statement of
23 Issues against Respondent in her official capacity.

24 2.

25 Respondent made application to the Department of Real
26 Estate of the State of California for a real estate salesperson
27 license on or about August 22, 2005, with the knowledge and
understanding that any license issued as a result of said

1 application would be subject to the conditions of Business and
2 Professions Code ("Code") Section 10153.4.

3 CRIMINAL CONVICTION

4 3.

5 On or about April 28, 2004 in the Superior Court of
6 California, County of Orange, in case no. 04NM04314, the
7 Respondent was convicted of one (1) count of violating Penal
8 Code 484-488 (Petty Theft). This crime involves moral
9 turpitude, and bears a substantial relationship under Section
10 2910, Title 10, Chapter 6, California Code of Regulations to the
11 qualifications, functions or duties of a real estate licensee.

12 4.

13 The crime for which Respondent was convicted, as
14 described in Paragraph 3 above, constitutes cause for denial of
15 Respondent's application for a real estate license under Code
16 Sections 475(a)(2), 480(a)(1) and/or 10177(b).

17 The Statement of Issues is brought under the
18 provisions of Section 10100, Division 4 of the Business and
19 Profession Code of the State of California and Sections 11500
20 through 11528 of the Government Code.

22 ///

23 ///

24 ///

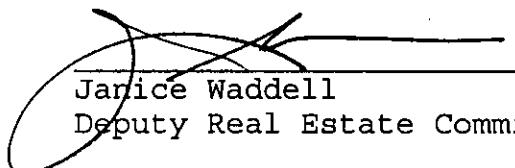
25 ///

26 ///

1 WHEREFORE, Complainant prays that the above entitled
2 matter be set for hearing and, upon proof of the charges
3 contained herein, that the Commissioner refuse to authorize the
4 issuance of, and deny the issuance of, a real estate salesperson
5 license to Respondent, VANESSA WU, and for such other and
6 further relief as may be proper under other provisions of law.

7 Dated at Los Angeles, California

8 this 11 day of August, 2006.

10 
11 Janice Waddell
12 Deputy Real Estate Commissioner

13
14 CC: Vanessa Wu
15 Jack Su/Help-U-Sell Vantage Realty
16 Janice Waddell
17 Sacto.
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27