

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(27 DE MAYO DE 2010)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1578

5 DE MAYO DE 2009

Presentado por la representante *González Colón*
y por el representante *Crespo Arroyo* y suscrito por los representantes *Chico Vega*,
Hernández Montañez y la representante *Nolasco Ortiz*

Referido a Desarrollo Económico, Planificación,
Comercio, Industria y Telecomunicaciones

LEY

Para adoptar la "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico"; derogar la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como la "Ley de Instituciones Hipotecarias"; imponer penalidades; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como la "Ley de Instituciones Hipotecarias", fue aprobada para reglamentar los negocios dedicados a la concesión de préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de bienes inmuebles. Estos son negocios revestidos de un alto interés público que impulsan el desarrollo de la economía y benefician a nuestros ciudadanos. No obstante, esta no es la única ley que regula los diferentes negocios que comprenden la industria hipotecaria en Puerto Rico.

Con el pasar de los años y con los retos que hoy día enfrentan los negocios dedicados a la concesión de préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de bienes inmuebles, se ha hecho evidente la necesidad de crear legislación a tono con los cambios que han transformado la industria. Esta legislación debe ser una coherente,

ágil y firme con aquellos que regula, en aras de impartir la certeza necesaria al momento de hacer negocios.

Con el propósito de velar por el bienestar de los ciudadanos y brindar confianza y transparencia en la industria hipotecaria, los reguladores estatales, así como la Conferencia de Supervisores de Bancos Estatales (CSBS, por sus siglas en inglés) y la Asociación Americana de Reguladores de Hipotecas Residenciales (AARMR, por sus siglas en inglés), han colaborado en un esfuerzo conjunto para desarrollar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, como un sistema de registro que incrementa y centraliza la información disponible a los reguladores estatales, a la industria hipotecaria y al público en general sobre los concesionarios de licencias para originar préstamos hipotecarios, banqueros y corredores hipotecarios y originadores de préstamos hipotecarios. A base de ello, es pertinente que adoptemos un nuevo ordenamiento legal para regular el negocio de préstamos hipotecarios de Puerto Rico, fundamentado, entre otros, en el requerimiento de que toda institución financiera, todo corredor de préstamos hipotecarios y todo originador de préstamos hipotecarios esté licenciado a través del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

El 30 de julio de 2008, entró en vigor el Título V de la Ley Pública 110-289, conocida como "SECURE AND FAIR ENFORCEMENT FOR MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008" o "S.A.F.E. MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008", estatuto federal que establece que todo originador de préstamos hipotecarios tendrá que licenciarse y registrarse, a través del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, en la jurisdicción donde haga negocios o registrarse en la agencia federal correspondiente, según sea el caso, para poder originar préstamos hipotecarios. El referido estatuto, además, exhorta a los estados, entre otros, a establecer el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY para la industria de préstamos hipotecarios, fomentando así que los originadores de préstamos hipotecarios actúen en el mejor interés del consumidor y facilitando la colección y distribución de querellas de consumidores a los reguladores estatales y federales a través del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

Es de conocimiento general que bajo el sistema constitucional de los Estados Unidos, la consideración a una misma situación puede ser de aplicación a dos leyes, tanto a nivel federal, como estatal. Como regla general, salvo que el Congreso de los Estados Unidos haya manifestado lo contrario, la cláusula de supremacía dispone que en caso de conflicto, la Ley Federal prevalecerá sobre la Ley Estatal. Sin embargo, aún cuando no haya conflicto entre una legislación Federal y una Estatal, una Ley Federal puede desplazar a la legislación Estatal sobre determinado asunto cuando se manifieste explícitamente o implícitamente de la estructura y propósito de la Ley Federal. Asimismo, la Ley de Relaciones Federales con Puerto Rico del 22 de junio de 1952 dispone que las leyes estatutarias de los Estados Unidos que no sean localmente

inaplicables tendrán el mismo efecto y validez en Puerto Rico tal y como lo tiene en los estados de la unión norteamericana.

El impacto que tienen las transacciones en esta industria justifica establecer una uniformidad del sistema que debe ser implementada mediante legislación en nuestra jurisdicción, más aún cuando su implementación coloca a Puerto Rico dentro del alcance de la Ley Federal. El interés de crear uniformidad en la industria hipotecaria por medio de los estados con esta legislación es un elemento esencial para el desarrollo positivo de la industria hipotecaria en general.

Las actividades llevadas a cabo por la industria hipotecaria impactan a los consumidores de manera directa e inmediata. También impactan la economía, comunidades y vecindarios, la industria de la vivienda y el sector de bienes raíces. Así pues, es esencial tanto para la protección de los consumidores como para la estabilidad de dicha industria y de la economía, que se impongan estándares razonables para regular la práctica que actualmente llevan a cabo las instituciones hipotecarias, los corredores de préstamos hipotecarios y los originadores de préstamos hipotecarios.

Por su parte, esta Asamblea Legislativa está consciente de que la accesibilidad al crédito hipotecario es de vital importancia para los ciudadanos. Además, consideramos que la responsabilidad de la industria hipotecaria hacia los consumidores en relación con la originación de préstamos hipotecarios es tal como para justificar la reglamentación del proceso de los préstamos hipotecarios.

Conociendo la importancia de establecer y mantener una industria financiera segura y confiable, esta Asamblea Legislativa considera necesario establecer legislación de avanzada que sitúe a Puerto Rico entre aquellas jurisdicciones comprometidas a proteger y dar seguridad a los consumidores que requieren o necesitan financiamiento hipotecario.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1

CAPÍTULO I

2

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

3

Artículo 1.1.-Título

4

Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como “Ley para Regular el Negocio de

5

Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico”.

6

Artículo 1.2.-Definiciones

1 Para los propósitos de esta Ley, se adoptan las siguientes definiciones:

2 (a) “Activos líquidos”: aquellos activos que se pueden transformar
3 rápidamente y al menor costo posible en efectivo, entiéndase
4 dinero en efectivo, depósitos bancarios y valores con un
5 vencimiento menor de tres (3) meses.

6 (b) “Administrador de Préstamos Hipotecarios (“Servicer”): aquella
7 entidad o persona natural o jurídica, debidamente autorizada por la
8 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y que se
9 encarga del envío de los estados de cuenta periódicos al cliente; de
10 la gestión de los pagos del préstamo hipotecario de recibir y aplicar
11 los pagos de principal, interés y cargos por mora, si corresponden,
12 de un préstamo hipotecario de los abonos a cuenta o cuentas en
13 plica (“escrow accounts”), del pago de contribuciones sobre la
14 propiedad, del pago de los seguros durante la vigencia de un
15 préstamo hipotecario, de la custodia de expedientes y documentos
16 relacionados al préstamo hipotecario y la prestación de servicios
17 suplementarios y del cumplimiento con las leyes aplicables, como
18 la preparación y el poder cumplimentar la forma 480.7A, además
19 de la responsabilidad por el pago o desembolso para pagos de
20 seguros y contribuciones según aplique y que requiere la Ley de
21 Procedimientos de Operaciones de Bienes Raíces (RESPA); entre
22 otros.

1 (c) "Agencia Bancaria Federal": el BOARD OF GOVERNORS OF THE
2 FEDERAL RESERVE SYSTEM, el COMPTROLLER OF THE CURRENCY, la
3 OFFICE OF THRIFT SUPERVISION, la NATIONAL CREDIT UNION
4 ADMINISTRATION y la FEDERAL DEPOSIT INSURANCE CORPORATION.

5 (d) "Banco": una institución que se dedica al negocio bancario,
6 incluyendo un banco, una asociación de ahorro y préstamos, una
7 cooperativa de ahorro y crédito, una institución hipotecaria con
8 personalidad jurídica cuyo negocio o actividad principal o única es
9 la de originar, procesar, financiar, refinanciar, cerrar o vender
10 préstamos hipotecarios o una compañía de fideicomiso organizada
11 bajo las leyes del Gobierno de Puerto Rico, de Estados Unidos de
12 América o cualquiera de sus demás estados o territorios o bajo las
13 leyes de cualquier país extranjero, autorizada por las entidades
14 correspondientes a hacer negocios en Puerto Rico.

15 (e) "Capital": la suma de todos los recursos y valores menos los
16 pasivos movilizados para la constitución y puesta en marcha de
17 una empresa. Es la cantidad invertida en una empresa por los
18 propietarios, socios o accionistas.

19 (f) "Cargos por servicio": la cantidad de dinero, tasa, descuento, o
20 comisión que una institución hipotecaria, un corredor de préstamos
21 hipotecarios o un originador de préstamos hipotecarios cobra a sus

1 clientes de manera directa, indirecta o disfrazada como
2 compensación por los servicios que presta en esa capacidad.

3 (g) “Comisionado”: el Comisionado de la Oficina de Instituciones
4 Financieras de Puerto Rico.

5 (h) “Concesionario”: una persona que es tenedora de una licencia
6 expedida por el Comisionado bajo esta Ley como una institución
7 financiera.

8 (i) “COSSEC”: la Corporación para la Supervisión y Seguro de
9 Cooperativas de Puerto Rico.

10 (j) “Corredor de Préstamos Hipotecarios”: cualquier persona natural o
11 jurídica, con o sin fines de lucro, que ofrece y contrata sus servicios
12 para gestionar, tramitar u obtener préstamos hipotecarios sobre
13 bienes inmuebles para terceras personas a cambio de un cargo por
14 servicio que puede ser directo, indirecto, ostensible, oculto o
15 disfrazado, por parte de la persona para quien se gestiona, tramita,
16 planifica, concede u obtiene así como por cualquier otra persona
17 que sea parte de la transacción con quien se haya pactado por
18 escrito. Además, incluirá cualquier persona que asista a un
19 consumidor en obtener o solicitar un préstamo hipotecario
20 mediante la orientación sobre los términos de la hipoteca, la
21 preparación del expediente para la concesión del préstamo y la
22 obtención de información en representación del consumidor, y el

1 cual deberá estar licenciado por la NATIONWIDE MORTGAGE
2 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY (NMLSR) y la Oficina del
3 Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF).

4 (k) “Corretaje de Bienes Raíces”: cualquier actividad que involucre el
5 ofrecimiento o la prestación de servicios de corretaje de bienes
6 raíces al público, incluyendo actuar como vendedor de bienes
7 raíces, corredor o negocio de bienes raíces para un comprador,
8 vendedor, arrendador, o arrendatario de bienes inmuebles; reunir a
9 las partes interesadas en la venta, compra, arrendamiento, alquiler
10 o permuta de bienes inmuebles; negociar, en nombre de cualquiera
11 de las partes, cualquier porción de un contrato relativo a la venta,
12 compra, arrendamiento, alquiler o permuta de bienes inmuebles,
13 salvo con relación al financiamiento de este tipo de transacciones;
14 participar en cualquier actividad para la cual una persona que se
15 dedique al negocio de bienes raíces necesite registrarse o licenciarse
16 como un vendedor o corredor de bienes raíces en virtud de
17 cualquier ley aplicable; y ofrecer su participación en cualquier
18 actividad, o actuar en cualquier capacidad, según descrita en esta
19 definición.

20 (l) “Estado financiero”: aquel documento que presenta la situación
21 financiera, los resultados de las operaciones y el estado de flujo de
22 efectivo de la institución y que ha sido preparado de acuerdo con

1 los principios de contabilidad generalmente aceptados o que
2 puedan ser adoptados por la profesión de contabilidad pública.

3 (m) “Familia Inmediata”: el cónyuge o la cónyuge, los hijos, hermanos,
4 padres, abuelos o nietos. Incluirá, además, a los padrastros,
5 hijastros, hermanastros y las relaciones adoptivas.

6 (n) “Financiamiento”: la entrega o envío de dinero de curso legal en
7 Puerto Rico que hace una persona a otra para pagar el precio de
8 bienes o servicios recibidos por una tercera persona con la
9 obligación expresa de dicha persona de devolver otro tanto a quien
10 hizo la entrega o envío del dinero, con o sin el pago de intereses.

11 (o) “Hipoteca”: un instrumento legal que describe y establece un
12 gravamen sobre bienes inmuebles para garantizar el pago de una
13 deuda.

14 (p) “Identificador Único”: un número o código de identificación
15 asignado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
16 REGISTRY a los originadores de préstamos hipotecarios para
17 identificar a los mismos.

18 (q) “Individuo”: una persona natural.

19 (r) “Institución Depositaria”: cualquier banco autorizado por la
20 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras para hacer
21 negocios en Puerto Rico y regulado por las agencias
22 gubernamentales correspondientes, tanto estatales como federales.

1 (s) "Institución Hipotecaria": toda persona natural o jurídica cuyo
2 negocio o actividad principal es el de originar, financiar,
3 refinanciar, cerrar, vender préstamos hipotecarios sobre bienes
4 inmuebles; además, actuar o servir como intermediario ofreciendo
5 sus servicios a compañías de seguros, bancos, fideicomisos, fondos
6 de pensiones y a otros individuos o entidades de inversión privada
7 o gubernamental que invierten parcial o totalmente sus activos en
8 préstamos hipotecarios o en la concesión de éstos para financiar o
9 refinanciar la adquisición de bienes inmuebles localizados en
10 Puerto Rico.

11 (t) "Ley": la "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios
12 de Puerto Rico".

13 (u) "Licencia": la autorización escrita expedida por el Comisionado o
14 su representante, mediante la cual se autoriza a una persona a
15 dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al
16 negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o al de originación
17 de préstamos hipotecarios, de acuerdo con las disposiciones de esta
18 Ley.

19 (v) "NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY": un
20 sistema desarrollado y mantenido por el CONFERENCE OF STATE
21 BANK SUPERVISORS y la AMERICAN ASSOCIATION OF RESIDENTIAL
22 MORTGAGE REGULATORS, para uniformar las solicitudes,

1 formularios, sistemas y procesos de licenciamiento estatales,
2 aplicable a la industria hipotecaria.

3 (w) “Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios”: el negocio
4 mediante el cual se otorgan uno o varios adelantos en efectivo o su
5 equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido
6 como acreedor hipotecario) evidenciado por una escritura de
7 constitución de hipoteca que grava debidamente uno o varios
8 bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y la forma de pago
9 o liquidación del préstamo. Incluye además, la administración de
10 préstamos hipotecarios, según se define en el inciso (b) de este
11 Artículo.

12 (x) “Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras”: la Oficina
13 del Comisionado de Instituciones Financieras, creada al amparo de
14 la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada,
15 conocida como “Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones
16 Financieras”.

17 (y) “Oficina”: local donde ubica la oficina principal del concesionario y
18 cualquier otro local donde se realicen los negocios de concesión de
19 préstamos hipotecarios, corretaje de préstamos hipotecarios, o de
20 originación de préstamos hipotecarios, disponiéndose que ningún
21 local podrá ser una residencia. Toda oficina requerirá el Permiso

1 de Uso que aplique emitido por la agencia gubernamental
2 correspondiente.

3 (z) “Originador de Préstamos Hipotecarios”: individuo que se dedique
4 a la originación de préstamos mediante el recibo de una solicitud
5 de préstamo hipotecario o que realiza una oferta o negocia los
6 términos de dicho préstamo para recibir compensación o ganancia
7 o con la expectativa de recibir compensación o ganancia. No
8 incluirá a un individuo que únicamente ejerza como procesador de
9 préstamos hipotecarios, excepto aquellos dispuestos en el inciso (c)
10 del Artículo 5.1 del Capítulo 5 de esta Ley. Tampoco incluirá a
11 personas o entidades que sólo desempeñen actividades de corretaje
12 de bienes raíces y estén licenciadas o registradas de conformidad
13 con la legislación aplicable, excepto que la persona o entidad sea
14 compensada por cualquier prestamista, corredor de préstamos
15 hipotecarios u originador de préstamos hipotecarios, o por
16 cualquier agente de un prestamista, corredor de préstamos
17 hipotecarios, u originador de préstamos hipotecarios; o a personas
18 o entidades únicamente involucradas en extensiones de crédito
19 relacionadas a planes de tiempo compartido (TIMESHARE PLANS), tal
20 como dicho término se define en la Sección 101(53D), del Capítulo 1
21 del Título 11 del Código de Estados Unidos [UNITED STATES CODE,
22 TITLE 11, CHAPTER 1, §101(53D)].

1 (aa) “Originador de Préstamos Hipotecarios Licenciado”: individuo que
2 no es empleado de una institución depositaria; como tampoco de
3 una subsidiaria que sea poseída y controlada por una institución
4 depositaria y regulada por una agencia bancaria federal, o de una
5 institución regulada por el FARM CREDIT ADMINISTRATION, si aplica,
6 y que esté licenciado por la Oficina del Comisionado de
7 Instituciones Financieras, registrado y tenga un identificador único
8 asignado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
9 REGISTRY.

10 (bb) “Originador de Préstamos Hipotecarios Registrado”: individuo que
11 es empleado de una institución depositaria; de una subsidiaria que
12 sea poseída y controlada por una institución depositaria y regulada
13 por una agencia bancaria federal; o de una institución regulada por
14 el FARM CREDIT ADMINISTRATION, si aplica, y que esté registrado y
15 tenga un identificador único asignado por el NATIONWIDE
16 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY por conducto del
17 FEDERAL FINANCIAL INSTITUTIONS EXAMINATION COUNCIL.

18 (cc) “Patrimonio neto”: el total de activos menos el total de pasivos.

19 (dd) “Persona”: cualquier persona natural que se dedique a la
20 originación de préstamos hipotecarios o cualquier persona natural
21 o jurídica incluyendo, pero sin limitarse a, individuos, sociedades,
22 corporaciones, fideicomisos, o cualquier otra entidad jurídica

1 dedicada a cualesquiera actividades relacionadas a la concesión o
2 corretaje de préstamos hipotecarios.

3 (ee) “Préstamo Hipotecario”: uno o varios adelantos en efectivo, o su
4 equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido
5 como acreedor hipotecario) evidenciado por una hipoteca, pagaré u
6 otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grava
7 debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las
8 condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo.

9 (ff) “Préstamo Hipotecario Residencial”: cualquier préstamo
10 hipotecario primordialmente para fines personales, familiares o de
11 uso doméstico evidenciado por una hipoteca, pagaré, u otra
12 evidencia de deuda acordada entre las partes, que grave una
13 propiedad inmueble residencial.

14 (gg) “Procesador de Préstamos”: persona que ejerce tareas
15 administrativas, oficinescas o de apoyo como empleado, el cual
16 examina, evalúa y reconcilia la documentación recibida, así como
17 los documentos que apoyan la información incluida en la solicitud
18 del préstamo y formalizado a tono con las normas y
19 procedimientos existentes a nivel federal como estatal. Las tareas
20 administrativas, oficinescas o de apoyo podrán incluir, el recibo,
21 recopilación, distribución y análisis de información necesaria para
22 procesar un préstamo en la industria hipotecaria y la comunicación

1 con un consumidor para obtener la información necesaria para
2 procesar un préstamo hipotecario, en la medida en que dicha
3 comunicación no incluya la oferta o la negociación de los términos
4 o las tasas de interés de los préstamos hipotecarios residenciales, o
5 el asesorar a los consumidores sobre los términos o tasas de interés
6 de dichos préstamos hipotecarios residenciales. Dicha persona no
7 le representará al público, a través de la publicidad u otros medios
8 de comunicación o de ofrecimiento de información (incluyendo el
9 uso de papelería, folletos, carteles, rótulos, u otros artículos
10 promocionales) o de cualquier otra manera, que realizará o puede
11 realizar cualquier actividad propia de un originador de préstamos
12 hipotecarios.

13 (hh) “Producto Hipotecario No Tradicional”: cualquier producto
14 hipotecario que no sea una hipoteca con términos fijos; con una tasa
15 de interés fija y un pago de principal e interés constante.

16 (ii) “Propiedad Inmueble Residencial”: cualquier bien inmueble
17 localizado en Puerto Rico sobre el cual se construya o se pretenda
18 construir una residencia.

19 Artículo 1.3.-Aplicabilidad

20 (a) Esta Ley aplicará a toda persona que se dedique parcial o
21 totalmente al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al
22 negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación

1 de préstamos hipotecarios, según se define en esta Ley, para todos
2 los fines, incluyendo para financiar la adquisición de bienes
3 inmuebles residenciales o refinanciar préstamos hipotecarios
4 residenciales.

5 (b) Cualquier persona que a la fecha de la aprobación de esta Ley esté
6 operando un Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios
7 para financiar la adquisición de bienes inmuebles, autorizado por la
8 Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada o preste
9 servicios como Corredor de Préstamos Hipotecarios bajo la Ley
10 Núm. 214 de 14 de octubre de 1995, según enmendada, conocida
11 como "Ley para Reglamentar el Negocio de Intermediación
12 Financiera", podrá continuar tal negocio pero deberá satisfacer
13 todos los requisitos impuestos por esta Ley dentro del término de
14 noventa (90) días contados a partir de su fecha de vigencia.

15 CAPÍTULO II

16 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA OTORGACIÓN DE LICENCIAS

17 Artículo 2.1.-Requisito de licencia

18 Ninguna persona o individuo, excepto aquellas excluidas en las secciones 3.1.,
19 4.1. y 5.1. de esta Ley, podrá dedicarse al negocio de concesión de préstamos
20 hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de
21 préstamos hipotecarios en Puerto Rico, sin antes obtener una licencia expedida bajo esta
22 Ley por el Comisionado como se dispone más adelante.

1 Artículo 2.2.-Solicitud de licencia

2 (a) La persona que interese obtener una licencia para dedicarse al
3 negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de
4 corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos
5 hipotecarios tendrá que presentar una solicitud con toda la
6 información requerida ante la Oficina del Comisionado de
7 Instituciones Financieras, utilizando los formularios y el sistema
8 provisto por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
9 REGISTRY.

10 (b) El Comisionado podrá prescindir de algún requisito exigible en la
11 solicitud y podrá permitir la presentación de información alterna
12 en lugar de la información generalmente requerida en la solicitud,
13 si determina que dicha actuación es consistente con los propósitos
14 de esta Ley.

15 (c) La solicitud de licencia deberá acompañarse de los derechos de
16 licencia, de los cargos en concepto de gastos de investigación y del
17 cargo o los cargos de procesamiento de la solicitud establecidos por
18 el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la
19 fecha de la presentación, los cuales serán pagaderos por conducto
20 de esa misma entidad.

21 (d) Toda solicitud de licencia para dedicarse al negocio de concesión de
22 préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos

1 hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios
2 presentada ante la Oficina del Comisionado de Instituciones
3 Financieras conllevará las investigaciones que el Comisionado
4 considere propias y necesarias para determinar si el peticionario o
5 los socios, accionistas, directores y oficiales ejecutivos, si se tratase
6 de una persona jurídica, cumplen con los requisitos establecidos en
7 esta Ley.

8 (e) El Comisionado podrá extender el período provisto por ley o
9 Reglamento para considerar la solicitud de la licencia.

10 (f) Una solicitud que sea presentada incompleta se entenderá como no
11 presentada.

12 Artículo 2.3.-Fianza

13 (a) Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de
14 concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de
15 préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios
16 deberá presentar una fianza que responda por el fiel cumplimiento
17 a las disposiciones de esta Ley y a las reglas o reglamentos que
18 podrá adoptar el Comisionado al amparo de la misma. Dicha fianza
19 responderá a cualquier persona, incluyendo a la Oficina del
20 Comisionado de Instituciones Financieras y será por la cantidad
21 dispuesta en el Artículo 3.4 del Capítulo 3, Artículo 4.4 del Capítulo
22 4 y Artículo 5.4. del Capítulo 5, respectivamente. La fianza se

1 renovará cada cinco (5) años, debiendo enviarse anualmente al
2 Comisionado una certificación de efectividad y vigencia en
3 cumplimiento a esta Ley.

4 (b) La fianza podrá consistir de:

5 (1) una fianza expedida por una compañía de seguros
6 autorizada por la Oficina del Comisionado de Seguros para
7 hacer negocios en Puerto Rico, la cual estará sujeta a
8 cancelación sólo mediante aviso dado por escrito al
9 Comisionado con no menos de sesenta (60) días de
10 antelación a la cancelación;

11 (2) bonos, pagarés u otras evidencias de deuda del Gobierno de
12 Puerto Rico, sus municipios y corporaciones públicas
13 vigentes; hipotecas directas o pagarés hipotecarios sobre
14 bienes inmuebles, en primer rango; en todo momento serán
15 aceptados al ochenta por ciento (80%) de su valor en el
16 mercado; o

17 (3) certificados de depósito emitidos a favor del Comisionado
18 por bancos autorizados para hacer negocios en Puerto Rico.

19 (c) Los valores depositados como fianza podrán registrarse, en cuanto
20 a su principal, a nombre del peticionario y deberán acompañarse
21 con un endoso separado a favor del Comisionado de Instituciones
22 Financieras, en el cual se describan los valores endosados. Dichos

1 valores no podrán retirarse sin la autorización expresa del
2 Comisionado.

3 (d) El Comisionado podrá requerir a un concesionario la presentación
4 de una nueva fianza siempre que se presente cualquier reclamación
5 ante la fianza vigente.

6 Artículo 2.4.-Devolución de solicitud o denegación de licencia

7 (a) Luego de analizar la solicitud, el Comisionado podrá rechazar la
8 solicitud de licencia presentada por cualquiera de las siguientes
9 razones:

10 (1) la solicitud no fue presentada conforme a las disposiciones y
11 requisitos de esta Ley;

12 (2) la solicitud carece de información o de documentos
13 requeridos para su evaluación;

14 (3) se solicita autorización para dedicarse a un negocio no
15 autorizado en Puerto Rico.

16 (b) En caso de que el Comisionado devuelva la solicitud, la cantidad
17 pagada por gastos de investigación y por concepto de licencia se
18 devolverá al petitionerario.

19 (c) Luego de analizar la solicitud para dedicarse al negocio de
20 concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de
21 préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios
22 y de realizar la investigación correspondiente, el Comisionado

1 podrá denegar una solicitud de licencia si descubre que el
2 petionario sometió información falsa, incorrecta, o engañosa en su
3 solicitud de licencia, o si ha resultado convicto de cualquier delito
4 que conlleve depravación moral, incluyendo pero sin limitarse a
5 fraude, deshonestidad, falsificación, o lavado de dinero, entre otros.

6 (d) Un petionario a quien se le haya denegado la licencia para
7 dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al
8 negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de
9 préstamos hipotecarios, podrá solicitar reconsideración al
10 Comisionado dentro de los veinte (20) días siguientes a la
11 notificación de denegación.

12 (e) En caso de que el Comisionado deniegue la licencia, la cantidad
13 pagada por gastos de investigación será retenida por el
14 Comisionado y la cantidad pagada por concepto de derechos de
15 licencia se devolverá al petionario, excepto en los casos denegada
16 bajo el inciso (c) de esta sección.

17 Artículo 2.5.-Emisión de la licencia

18 (a) Al presentarse la solicitud y pagarse los derechos, el Comisionado
19 hará las investigaciones que considere necesarias y si determina
20 que el petionario cumple con todos los requisitos y que la
21 solicitud debe ser aprobada, el Comisionado expedirá al

1 petionario una licencia que será la autorización para operar de
2 acuerdo a las disposiciones de esta Ley.

3 (b) No se emitirá otra licencia a menos que se certifique que la licencia
4 original fue extraviada, destruida o por cambio de dirección, en
5 cuyo caso, el concesionario devolverá la licencia original.

6 (c) Todo concesionario de una licencia para dedicarse al negocio de
7 concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de
8 préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios
9 iniciará sus operaciones dentro de un período no mayor de noventa
10 (90) días a partir de la fecha en que el Comisionado expida la
11 licencia. Si el concesionario no pudiese comenzar a operar el
12 negocio dentro del período aquí establecido, deberá solicitar al
13 Comisionado una prórroga explicando las razones para ello. El
14 Comisionado determinará si existe justificación válida para
15 conceder la prórroga y notificará al concesionario dentro de quince
16 (15) días luego de solicitada la prórroga. En caso de no cumplir el
17 Comisionado con dicho término de notificación, se entenderá que
18 la prórroga ha sido aprobada por treinta (30) días adicionales. En
19 ningún caso se solicitara más de dos prórrogas de treinta (30) días
20 adicionales cada una.

1 La licencia será nula de no iniciarse operaciones dentro del
2 término expuesto en este inciso o dentro del término de cualquier
3 prórroga concedida por el Comisionado.

4 Artículo 2.6.-Renovación de licencia

5 (a) Cada licencia permanecerá en vigor por un término de dos años
6 hasta su vencimiento, que será al finalizar cada año natural
7 correspondiente, o hasta que haya sido renunciada, revocada,
8 cancelada o suspendida.

9 (b) Todo concesionario renovará su licencia en estricto cumplimiento
10 con las leyes y reglamentos aplicables, el pago del derecho bianual
11 correspondiente y la presentación de toda otra información que el
12 Comisionado requiera, conforme a la ley.

13 (c) Todo concesionario deberá presentar su solicitud de renovación de
14 licencia conforme a las reglas y procedimientos establecidos por el
15 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha
16 de la presentación y de acuerdo a lo establecido a esta Ley.

17 (d) Toda solicitud de renovación de licencia deberá presentarse en o
18 antes del 1ro de diciembre de cada año, por conducto del
19 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY. La
20 solicitud de renovación deberá incluir:

21 (1) evidencia de que el concesionario mantiene vigente la fianza
22 o garantía prestada a tenor con lo dispuesto en el Artículo

1 2.3. de este Capítulo. Si el Comisionado determinare que la
2 fianza o garantía prestada es inadecuada, deficiente en
3 cantidad o ha sido agotada en todo o en parte, podrá
4 mediante orden requerir, dentro de los treinta (30) días
5 siguientes a la presentación de la notificación al
6 concesionario, la prestación de una nueva fianza o fianza
7 supletoria o el depósito de nuevas o adicionales garantías
8 con el propósito de asegurar el cumplimiento de esta Ley o
9 las reglas o reglamentos que podrán ser adoptados en virtud
10 de la misma;

11 (2) aquellos documentos requeridos en el Artículo 3.6. del
12 Capítulo 3, Artículo 4.6 del Capítulo 4, o Artículo 5.8 del
13 Capítulo 5, según aplique; y

14 (3) cualquier otra información, documentos o informes que el
15 Comisionado requiera para mantener al día la información y
16 los documentos contenidos en la solicitud de renovación de
17 licencia.

18 (e) Toda solicitud de renovación de licencia presentada luego del 1ro
19 de diciembre, conllevará una penalidad no mayor de quinientos
20 dólares (\$500.00) y en los casos donde el error u omisión haya sido
21 involuntario según determine el Comisionado, éste eximirá de la
22 multa en una primera ocasión, pero podrá duplicar la misma en

1 caso de reincidencia. No se considerarán solicitudes de renovación
2 de licencia presentadas luego del 1ro de enero de cada año, excepto
3 bajo justificación válida y según sea aceptada por el Comisionado
4 luego de evaluación de los hechos.

5 (f) El Comisionado podrá denegar una solicitud de renovación de
6 licencia si entiende que un concesionario:

7 (1) no ha cumplido con alguno de los requisitos establecidos en
8 esta Ley para la obtención de una licencia;

9 (2) sometió información falsa, incorrecta, o engañosa en su
10 solicitud de renovación;

11 (3) no ha cumplido con el pago de alguna multa o penalidad
12 impuesta por la Oficina del Comisionado de Instituciones
13 Financieras mediante Resolución final u Orden;

14 (4) no ha cumplido con el pago de alguna factura por concepto
15 de examen realizados por la Oficina del Comisionado de
16 Instituciones Financieras a las operaciones del mismo;

17 (5) no ha cumplido con las disposiciones de alguna Resolución
18 u Orden de la Oficina del Comisionado de Instituciones
19 Financieras;

20 (6) no ha cumplido con la entrega de cualquier pago,
21 documentos o información requeridos por la Oficina del

1 Comisionado de Instituciones Financieras, que no son objeto
2 de algún procedimiento adjudicativo.

3 Artículo 2.7.-Renuncia, revocación, cancelación o suspensión de licencia

- 4 (a) Todo concesionario podrá renunciar a su licencia por conducto del
5 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, pero
6 deberá notificar su decisión al Comisionado por lo menos treinta
7 (30) días antes de hacer efectiva su renuncia.
- 8 (b) El Comisionado podrá ordenar y realizar un examen del negocio
9 antes de aceptar la renuncia de la licencia. Si luego del examen se
10 encontrase que el concesionario ha cometido alguna violación de
11 ley, el Comisionado podrá revocar la licencia e imponerle la
12 penalidad que corresponda, conforme a lo dispuesto en esta Ley.
- 13 (c) El Comisionado podrá citar a la persona que ha renunciado a la
14 licencia a una reunión en la cual vendrá obligado a entregar la
15 licencia y pagar las deudas que tenga vigentes en la Oficina del
16 Comisionado de Instituciones Financieras.
- 17 (d) El Comisionado podrá revocar, cancelar o suspender la licencia a
18 cualquier concesionario por cualquier violación a esta Ley o a las
19 reglas o reglamentos que podrán ser promulgados en virtud de la
20 misma, si determinare que existe algún hecho que de haber existido
21 o haberse conocido al momento en que se expidió la licencia
22 hubiere sido causa suficiente para denegar la misma, o si descubre

1 que el concesionario ha sometido información falsa, incorrecta, o
2 engañosa.

3 La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras
4 llevará a cabo las acciones relativas a la revocación, cancelación o
5 suspensión de licencias a través del NATIONWIDE MORTGAGE
6 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, conforme a los poderes y
7 facultades que le confiere la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985,
8 según enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del
9 Comisionado de Instituciones Financieras” y a tenor con la Ley
10 Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida
11 como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado
12 Libre Asociado de Puerto Rico”.

- 13 (e) Ninguna renuncia, revocación, cancelación o suspensión de
14 cualquier licencia disminuirá o afectará las obligaciones derivadas
15 de cualquier contrato válido existente entre el concesionario y otras
16 personas.

17 CAPÍTULO III

18 NEGOCIO DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

19 Artículo 3.1.-Aplicabilidad y Entidades Excluidas

- 20 (a) Este Capítulo aplicará a toda persona que se dedique al negocio de
21 concesión de préstamos hipotecarios, según definido en el Artículo
22 1.2 del Capítulo 1 de esta Ley.

1 (b) Las siguientes personas no estarán sujetas a las disposiciones de
2 este Capítulo:

3 (1) bancos autorizados a operar en Puerto Rico regulados por
4 una agencia bancaria federal;

5 (2) agencias federales;

6 (3) agencias, municipios e instrumentalidades del Gobierno de
7 Puerto Rico;

8 (4) sistemas de retiro de los empleados del Gobierno de Puerto
9 Rico y sus instrumentalidades;

10 (5) compañías de seguros autorizadas por el Comisionado de
11 Seguros de Puerto Rico a hacer negocios en Puerto Rico; y

12 (6) personas naturales que conceden u originen préstamos
13 hipotecarios residenciales cuando el monto total de
14 préstamos concedidos u originados en los doce (12) meses
15 anteriores no exceda de cien mil dólares (\$100,000.00).

16 Artículo 3.2.-Requisitos para obtener una licencia

17 Para obtener una licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos
18 hipotecarios en Puerto Rico bajo este Capítulo, el peticionario deberá:

19 (a) poseer un capital no menor de doscientos mil dólares (\$200,000) al
20 momento de solicitar la licencia, que podrán ser en activos líquidos
21 conforme al inciso (b) de esta Sección, determinado conforme a los
22 principios de contabilidad generalmente aceptados, a partir del 1ro

1 de enero de 2012 y sucesivamente para los años 2013, 2014 y 2015,
2 deberá poseer un capital no menor de doscientos setenta y cinco
3 mil (\$275,000); trescientos mil (\$300,000); trescientos veinticinco mil
4 (\$325,000); y trescientos cincuenta mil (\$350,000) respectivamente;

5 (b) poseer activos líquidos por un valor no menor de ciento cincuenta
6 mil dólares (\$150,000) para la administración de la oficina principal
7 del negocio y activos líquidos por un valor no menor de cien mil
8 dólares (\$100,000.00) para cada oficina adicional autorizada; a
9 partir del 2012, será requisito contar con activos líquidos por un
10 valor no menor de doscientos mil dólares (\$200,000) para la
11 administración de la oficina principal y de ciento veinticinco mil
12 (\$125,000) en valor líquido para cada oficina adicional requerida;

13 (c) demostrar la buena reputación; solvencia moral y financiera;;
14 experiencia;; preparación académica mínima de grado de bachiller
15 de una universidad acreditada en Puerto Rico, en los Estados
16 Unidos, o extranjera con las debidas acreditaciones por una
17 institución en Puerto Rico o en los Estados Unidos o en la
18 alternativa, experiencia de diez (10) años en la industria; carácter y
19 aptitud general del petitionario, de los socios, directores y oficiales
20 ejecutivos; que éstos no hayan sido convictos de un delito grave de
21 fraude, o delito relacionado, en Puerto Rico o en los Estados
22 Unidos; y que justifiquen el reconocimiento y garanticen la creencia

1 y probabilidad de que el negocio del peticionario será operado
2 honesta y eficientemente y que resultará en beneficio del interés
3 público;

- 4 (d) cumplir con el requisito de fianza mínima descrita en el Artículo
5 3.4. de este Capítulo.

6 Artículo 3.3.-Solicitud de Licencia

- 7 (a) Toda solicitud de licencia para dedicarse el negocio de concesión de
8 préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de
9 licencia ascendentes a dos mil quinientos dólares (\$2,500.00)
10 bianual, por cada oficina; del cargo en concepto de investigación de
11 la licencia bianual, ascendente a mil dólares (\$1,000) y del (los)
12 cargo(s) de procesamiento de la solicitud establecidos por conducto
13 del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la
14 fecha de la presentación, mediante pago hecho a través de esa
15 entidad. Si la licencia se emitiera después del 30 de junio del año
16 correspondiente, el derecho de licencia será de seiscientos setenta y
17 cinco dólares (\$675.00) por ese año, más los mil doscientos dólares
18 (\$1,250) por el derecho de licencia del próximo año de vigencia.

- 19 (b) En caso de que el costo de la investigación exceda la suma antes
20 mencionada, el peticionario será notificado por el Comisionado y
21 remitirá el cincuenta por ciento (50%) del valor estimado del
22 restante de la investigación a la Oficina del Comisionado de

1 Instituciones Financieras, y pagará el restante en la conclusión de la
2 investigación. Será responsabilidad del Comisionado supervisar
3 que las investigaciones se lleven a cabo de una forma expedita,
4 tomando en consideración el costo que le implica a la Institución
5 Financiera y que la misma no exceda más allá del veinte por ciento
6 (20%) adicional de la cantidad total estipulada en el Artículo 3.3,
7 inciso (a).

8 (c) La solicitud de licencia deberá incluir:

- 9 (1) estado financiero que demuestre su cumplimiento con el
10 capital y los activos líquidos requeridos en el inciso (a) y (b)
11 del Artículo 3.2. de este Capítulo;
- 12 (2) copia de la fianza requerida en el Artículo 3.4. de este
13 Capítulo.
- 14 (3) proveer aquella información que el Comisionado requiera y
15 que sea pertinente a la solicitud de licencia.

16 Artículo 3.4.-Fianza

17 Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de concesión de
18 préstamos hipotecarios en Puerto Rico deberá presentar una fianza por la cantidad de
19 trescientos cincuenta mil dólares (\$350,000.00) si el peticionario se propone hacer
20 negocios en una sola oficina. Por cada oficina adicional, la fianza requerida será
21 aumentada en la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00). No obstante, el

1 Comisionado podrá requerir una fianza mayor basado exclusivamente en el volumen
2 de negocios del peticionario.

3 Artículo 3.5.-Emisión de Licencia

4 (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá
5 una (1) licencia por cada oficina. Cada licencia contendrá el nombre
6 del concesionario, la dirección domiciliaria de la oficina donde se
7 llevará a cabo el negocio, la fecha de expedición y la fecha de
8 vigencia de la licencia. La licencia expedida para dedicarse al
9 negocio de concesión de préstamos hipotecarios será intransferible
10 y se fijará en un lugar visible al público en la oficina.

11 (b) Un concesionario podrá llevar a cabo el negocio de concesión de
12 préstamos hipotecarios bajo este capítulo únicamente en o desde la
13 oficina autorizada. Nada de lo dispuesto en esta Ley se interpretará
14 que limita los préstamos que cualquier concesionario puede hacer a
15 aquellos que sean residentes de la comunidad en donde la oficina
16 esté situada. Dicha licencia no podrá utilizarse en una oficina con
17 una dirección distinta a la indicada en la misma o en un local
18 compartido con cualquier otro negocio o en que se lleven a cabo
19 otras transacciones comerciales.

20 (c) Cuando un concesionario desee mudar una oficina autorizada
21 notificará al Comisionado, por conducto del NATIONWIDE
22 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, con no menos de

1 cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha en que comenzará
2 a operar en la nueva oficina. De no recibir la objeción de parte del
3 Comisionado dentro de los quince (15) días a partir de la
4 presentación de la notificación de traslado, el traslado se entenderá
5 autorizado. El Comisionado podrá modificar este término mediante
6 determinación administrativa, cuando a su juicio lo estime
7 necesario.

8 (d) Un concesionario podrá dedicarse al negocio de concesión de
9 préstamos hipotecarios en cualquier oficina o sitio de negocios en el
10 cual se conduzcan otras transacciones comerciales solamente con la
11 previa autorización escrita y justificada del Comisionado. El
12 Comisionado podrá revocar la autorización si determinara que el
13 conducir esas otras transacciones facilita o encubre la evasión de las
14 disposiciones de esta Ley, conforme a la Ley Núm. 4 de 11 de
15 octubre de 1985, según enmendada, conocida como “Ley de la
16 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras” y la Ley
17 Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida
18 como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”. El
19 Comisionado establecerá las condiciones especiales por
20 reglamentación bajo cuales podrá emitir dichas autorizaciones.

21 Artículo 3.6.-Renovación de Licencia

1 (a) Además de lo dispuesto en el Artículo 2.5 del Capítulo 2 de esta
2 Ley, cada solicitud de renovación para dedicarse al negocio de
3 concesión de préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los
4 derechos de licencia ascendentes a dos mil quinientos dólares
5 (\$2,500.00) bianual, por cada oficina y de el (los) cargo(s) de
6 procesamiento de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE
7 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la
8 presentación, mediante pago hecho por conducto de esa misma
9 entidad.

10 (b) La solicitud de renovación deberá incluir:

11 (1) estado financiero auditado que demuestre su cumplimiento
12 con el capital y los activos mínimos requeridos en el inciso
13 (a) y (b) del Artículo 3.2. de este Capítulo;

14 (2) lista actualizada de todos los corredores de préstamos
15 hipotecarios y originadores de préstamos hipotecarios
16 contratados por el peticionario, proveyendo aquella
17 información establecida por el Comisionado.

18 Artículo 3.7.-Prohibiciones

19 (a) Ninguna persona, concesionario, miembro de la junta de directores,
20 miembro de los comités, funcionario ejecutivo, oficial, empleado o
21 agente del concesionario podrá:

- 1 (1) anunciarse, mostrar, distribuir, radiodifundir o permitir el
2 que se anuncie, muestre, distribuya o radiodifunda, en
3 forma engañosa y falaz, información sobre los tipos, tasas,
4 términos y condiciones de los préstamos hipotecarios. Si se
5 publicaren los tipos, tasas, términos y condiciones en los
6 anuncios, éstos deberán cumplir con la ley y reglamentación
7 estatal o federal aplicable;
- 8 (2) hacer promesas a clientes con el propósito de tratar de
9 inducirlos a llevar a cabo negocios a sabiendas o con razón
10 para saber de que dicha promesa no será cumplida;
- 11 (3) utilizar una falsa representación con el propósito de inducir
12 o persuadir a una persona a llevar a cabo un negocio;
- 13 (4) actuar en representación de más de una parte en una
14 transacción sin el consentimiento expreso de todas las
15 partes;
- 16 (5) retener indebidamente, salvo pacto en contrario, cualquier
17 suma de dinero o documento relacionados con una
18 transacción o no informar a un cliente sobre su derecho o
19 sobre cualquier suma de dinero o documentos parte de una
20 transacción;
- 21 (6) inducir a una parte en una transacción a rescindir un
22 contrato y hacer uno nuevo cuando el objetivo del nuevo

- 1 contrato es beneficiarse o beneficiar a la institución
2 hipotecaria;
- 3 (7) incurrir en desfalco o malversación de fondos bajo su
4 custodia;
- 5 (8) incurrir o inducir a la falsificación de documentos que son
6 parte de una transacción;
- 7 (9) ofrecer e hipotecar una propiedad no existente, ofrecer e
8 hipotecar una propiedad sin el conocimiento del propietario
9 de ésta, o cuando el título de la propiedad no esté
10 claramente establecido;
- 11 (10) cobrar una doble comisión, una al vendedor y una al
12 comprador de una propiedad con fondos adquiridos
13 mediante préstamos hipotecarios cuando ésta no se ha
14 acordado expresamente entre las partes;
- 15 (11) depositar fondos de clientes conjuntamente con sus propios
16 fondos;
- 17 (12) negarse a rembolsar cualquier depósito después de
18 descontar una cantidad razonable para gastos incurridos
19 cuando la transacción contemplada no se lleva a cabo;
- 20 (13) hacer cobros que podrán considerarse excesivos para retener
21 el dinero en cuentas en plica ("escrow accounts") con el

- 1 único propósito de que el prestamista tenga mayor
2 protección en el préstamo hipotecario;
- 3 (14) dejar de proveer a los clientes un desglose de los costos del
4 préstamo o préstamos hipotecarios con sustancial exactitud;
- 5 (15) negarse a proveer cualquier registro, documentos o
6 información bajo su custodia relacionado con transacciones
7 en bienes inmuebles que desee examinar la Oficina del
8 Comisionado de Instituciones Financieras;
- 9 (16) dejar de llevar un sistema de contabilidad que refleje con
10 claridad todas las transacciones en forma tal que permita al
11 Comisionado realizar las investigaciones que considere
12 necesarias;
- 13 (17) permitir o inducir al cliente a firmar solicitudes de préstamo
14 en blanco o tenerlos disponibles en otro lugar que no sea el
15 del negocio autorizado para luego ser completados por el
16 corredor o la institución hipotecaria;
- 17 (18) rendir, publicar, o hacer informes o asientos falsos con el
18 propósito de engañar o defraudar a cualquier persona o
19 agente autorizado por el Comisionado para examinar los
20 asuntos de la institución hipotecaria;
- 21 (19) incurrir en prácticas de competencias desleales o ilegales.

1 (b) Asimismo incurrirá en violación toda aquella persona que tome
2 parte, instigue o coopere en la comisión de estos actos
3 enumerados, independientemente de si la persona obtuvo o no
4 lucro personal.

5 Artículo 3.8.-Deberes del concesionario

6 (a) Las personas dedicadas al negocio de concesión de préstamos
7 hipotecarios para financiar o refinanciar la adquisición de bienes
8 inmuebles vendrán obligadas a:

9 (1) prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes en
10 todas sus oficinas, y en cualquier otro lugar que facilite la
11 transacción al cliente y de acuerdo a las mejores y más sanas
12 prácticas prevalecientes en Puerto Rico. No podrá
13 establecerse discriminación alguno por motivo de raza, color,
14 sexo, nacimiento, origen o condición social, ni por ideas
15 políticas o religiosas;

16 (2) proveer, a petición del cliente y libre de costos, una tabla de
17 amortización, al otorgar un préstamo hipotecario;

18 (3) verificar que toda persona que preste servicios como parte
19 del préstamo hipotecario cuente con la licencia o
20 autorización que le permita brindar dichos servicios
21 conforme lo requieren las leyes y reglamentos aplicables;

- 1 (4) expedir cartas de balance de cancelación en las cuales se
2 certifique fehacientemente la exactitud de la cuantía no mas
3 tarde del segundo día laborable siguiente al de su solicitud;
- 4 (5) someter informes exactos y a tiempo de sus operaciones,
5 según les sean solicitados por la Oficina del Comisionado de
6 Instituciones Financieras;
- 7 (6) mantener disponibles aquellos documentos que determine el
8 Comisionado mediante Reglamento. Todo concesionario
9 podrá destruir sus libros, archivos, expedientes o
10 documentos, una vez transcurridos cinco (5) años de la fecha
11 de la última entrada en dichos libros, archivos, expedientes o
12 documentos, o de la fecha en que cualquier obligación
13 hubiere dejado de ser exigible de acuerdo con los
14 documentos en su poder. Todo concesionario deberá
15 mantener procedimientos, sistemas y procesos operacionales
16 para la destrucción de documentos que aseguren lo
17 siguiente:
- 18 (a) que la destrucción de documentos se efectúe de acuerdo a la
19 política de retención y destrucción de documentos adoptada por el
20 concesionario;
- 21 (b) que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que la
22 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras someta

1 notificación escrita al concesionario solicitando se preserven
2 determinados documentos, los que deberán ser identificados en
3 dicha notificación, si la notificación surge luego del periodo de
4 cinco (5) años, y posterior a ello ya la institución financiera había
5 destruido los documentos, no se le penalizará a la institución
6 financiera;

7 (c) que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que el
8 concesionario sea notificado de una demanda o reclamación, orden
9 o requerimiento administrativo o judicial que impida que se
10 destruyan determinados documentos según la reglamentación local
11 y federal aplicable;

12 (d) que la destrucción de documentos se realice en forma permanente
13 de tal modo que se evite el uso posterior de dichos documentos.

14 Los referidos procedimientos están sujetos a inspección por los examinadores de
15 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

16 (b) Será deber del concesionario mantener un Registro de Documentos
17 Destruídos por año calendario, en el que se hará constar una
18 descripción general de los documentos destruidos. El Registro de
19 Documentos Destruídos podrá mantenerse en un medio
20 electrónico, quien deberá tener un “back-up” en caso de que ocurra
21 un desperfecto tecnológico, y el mismo deberá estar disponible
22 para inspección por la Oficina del Comisionado de Instituciones

1 Financieras. El Registro de Documentos Destruídos deberá
2 retenerse por el concesionario por un periodo no menor de quince
3 (15) años contados desde el 31 de diciembre del año al que
4 corresponda. No más tarde del 31 de enero de cada año, un oficial
5 del concesionario certificará que el Registro Anual correspondiente
6 al año anterior, contiene la información requerida de todos los
7 documentos que fueron destruidos durante el año, los cuales
8 cumplieron el periodo de retención que fija la política, así como la
9 reglamentación local y federal aplicable. Dicha certificación deberá
10 ser retenida por el concesionario por un periodo no menor de
11 quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año a que
12 corresponda y la misma estará disponible para inspección por la
13 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

- 14 (c) Todo concesionario que opere en Puerto Rico someterá a la Oficina
15 del Comisionado de Instituciones Financieras los informes que se
16 les requiera en la forma y con el contenido establecidos por el
17 Comisionado mediante orden o reglamento.

18 Artículo 3.9.-Informes de concesionarios de préstamos hipotecarios

19 Cada concesionario presentará al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
20 REGISTRY los informes que le sean requeridos, en la forma y con los contenidos
21 establecidos por esa entidad.

22 Artículo 3.10.-Transferencia de Capital o Control

1 (a) No se efectuará ninguna venta, adquisición, cesión, traspaso,
2 permuta o cualquier otra forma de transferencia o adquisición de
3 las acciones de capital con derecho a voto emitidas por cualquier
4 corporación, o de la participación de socios en el capital de una
5 sociedad, dedicados a la concesión de préstamos hipotecarios en
6 Puerto Rico bajo esta Ley, que resulte en el control o en el cambio
7 en el control de dicha corporación o sociedad, ni se efectuará la
8 venta, cesión, permuta o cualquier otra forma de transferencia de
9 algún negocio individual, parcial o totalmente, hasta que el dueño,
10 presidente u otro oficial ejecutivo autorizado de dicha entidad o
11 negocio individual haya dado cuenta y notificado al Comisionado
12 de los detalles de la propuesta operación y se haya obtenido su
13 aprobación.

14 Para los fines de este Artículo, el término "control" significa
15 la facultad para, directa o indirectamente, dirigir o influir
16 decisivamente en la administración o en la determinación de las
17 normas de la corporación o sociedad dedicada a la concesión de
18 préstamos hipotecarios. Un cambio en la tenencia de las acciones
19 con derecho al voto que resulte en la tenencia, directa o indirecta,
20 por un accionista o accionistas afiliados, de menos de diez (10%)
21 por ciento de las acciones en circulación con derecho al voto o de la
22 participación, directa o indirecta, de un socio, de menos de diez

1 (10%) por ciento del capital de una sociedad, dedicados a la
2 concesión de préstamos hipotecarios, no será considerado como
3 cambio de control.

4 De existir cualquier duda sobre si tal operación resulta en el
5 control o en un cambio en el control de una corporación o sociedad,
6 la información pertinente deberá someterse al Comisionado quien
7 determinará si la propuesta transacción constituye cambio de
8 control.

9 (b) Toda venta, cesión, fusión, canje, permuta u otra transferencia de
10 las acciones de capital con derecho al voto, interés o participación
11 en el capital de un concesionario que conlleve cambio de control,
12 será nula de no obtenerse la previa autorización por escrito del
13 Comisionado.

14 En los casos de cambio de control, el concesionario deberá
15 solicitar al Comisionado con treinta (30) días de anticipación la
16 aprobación de cualquier propuesta de transacción y será deber del
17 dueño, presidente u otro oficial autorizado del concesionario
18 someter un informe, el cual podrá ser en forma de carta, que
19 contendrá:

- 20 (1) nombre y dirección del transferente y del adquirente;
21 (2) la naturaleza de la transacción;

- 1 (3) resolución de la Junta de Directores o acuerdo de socios
2 aprobando la propuesta transacción y cambio de control;
- 3 (4) contrato de compraventa u otro negocio jurídico que indique
4 el total de acciones con derecho al voto emitidas, el número
5 de acciones involucradas en la transacción, el número total
6 de acciones con derecho al voto que posee el vendedor y el
7 comprador o cesionario, o la proporción del capital de la
8 sociedad que posee el vendedor o cedente, el comprador o
9 cesionario, el número de acciones en circulación con derecho
10 al voto emitidas por la corporación o el capital de la
11 sociedad a la fecha en que se someta la operación propuesta,
12 el nombre del comprador, compradores o adquirientes de
13 derechos sobre las acciones involucradas en la transacción y
14 el precio total de la venta;
- 15 (5) razones para la transacción;
- 16 (6) declaración de historial personal, resumé, un retrato 2x2 y
17 estados financieros de cada persona que adquiera un diez
18 por ciento (10%) o más de las acciones con derecho a voto o
19 una participación tal en la sociedad, que de hecho disfruta
20 de la facultad para directa o indirectamente dirigir la
21 institución o sociedad e identificación oficial con foto y
22 firma; y

1 (7) los derechos de investigación ascendentes a mil dólares
2 (\$1,000.00).

3 Será deber del Comisionado, tan pronto reciba notificación de una propuesta
4 operación que resulte en el control o en un cambio en el control de una corporación o
5 sociedad que se dedique a la concesión de préstamos hipotecarios, hacer las
6 investigaciones que considere necesarias con respecto:

7 (1) a la reputación, experiencia y responsabilidad financiera del
8 comprador o cesionario;

9 (2) si tal reputación, experiencia y responsabilidad financiera
10 justifica la creencia de que el negocio se administrará sana,
11 legal y justamente dentro de los propósitos de la Ley y

12 (3) si el cambio propuesto será conveniente y ventajoso para la
13 comunidad dentro del cual operará el negocio y no afectará
14 el interés público.

15 (c) El Comisionado podrá requerir aquella información adicional que
16 estime necesaria para determinar si la transacción resultaría
17 perjudicial a la seguridad o solidez financiera del concesionario o
18 violaría cualquier ley, regla o reglamento aplicable, en cuyo caso el
19 Comisionado podrá denegar la autorización; cualquier persona a
20 quien se le deniegue la autorización tendrá derecho a solicitar una
21 vista conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de
22 1985, según enmendada y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de

1 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento
2 Administrativo Uniforme”.

3 El Comisionado expedirá la autorización correspondiente dentro de un plazo de
4 sesenta (60) días, contados a partir de la fecha en que se reciba toda la documentación
5 relacionada con el traspaso del control de la corporación o sociedad que se dedique a la
6 concesión de préstamos hipotecarios, si el resultado de esas investigaciones fuere
7 satisfactorio.

8 CAPÍTULO IV

9 CORREDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

10 Artículo 4.1.-Aplicabilidad y entidades excluidas

11 (a) Este Capítulo aplicará a toda persona que ofrezca o preste servicios
12 como corredor de préstamos hipotecarios, según definido en el
13 Artículo 1.2 del Capítulo 1 de esta Ley.

14 (b) Las siguientes personas no estarán sujetas a las disposiciones de
15 este Capítulo:

16 (1) bancos autorizados a operar en Puerto Rico regulados por
17 una agencia bancaria federal;

18 (2) agencias federales;

19 (3) agencias, municipios e instrumentalidades del Estado Libre
20 Asociado de Puerto Rico;

21 (4) sistemas de retiro de los empleados del gobierno de Puerto
22 Rico y sus instrumentalidades;

- 1 (5) compañías de seguros autorizadas por el Comisionado de
2 Seguros de Puerto Rico a hacer negocios en Puerto Rico; y
- 3 (6) persona que como dueño, socio, director, oficial, agente, o
4 empleado se dedique a cualquier negocio en que la
5 obtención de préstamos o financiamientos para los clientes
6 de dicho negocio sea inherente, incidental o necesario al
7 mismo, tales como los negocios de venta o arrendamiento de
8 bienes y servicios, con excepción de aquellos dedicados al
9 negocio de bienes raíces.

10 Artículo 4.2.-Requisitos para obtener una licencia

11 Para obtener una licencia para dedicarse al negocio de corretaje de préstamos
12 hipotecarios bajo este Capítulo, el peticionario deberá:

- 13 (a) poseer activos líquidos por un valor no menor de cinco mil dólares
14 (\$5,000.00) para la administración de la oficina principal del
15 negocio y activos líquidos por un valor no menor de mil doscientos
16 cincuenta dólares (\$1,250.00) para cada oficina adicional;
- 17 (b) demostrar que la reputación, solvencia moral y financiera,
18 experiencia, carácter y aptitud general del peticionario y de los
19 socios, directores y oficiales ejecutivos justifiquen el reconocimiento
20 y garanticen la creencia y probabilidad de que el negocio del
21 peticionario será operado honesta y eficientemente y que resultará
22 en beneficio del interés público;

- 1 (c) cumplir con el requisito de fianza mínima descrita en el Artículo
2 4.4. de este Capítulo.

3 Artículo 4.3.-Solicitud de licencia

- 4 (a) Toda solicitud de licencia para dedicarse el negocio de corretaje de
5 préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de
6 licencia ascendentes a quinientos dólares (\$500.00) por cada año,
7 por cada oficina, del cargo en concepto de investigación ascendente
8 a doscientos cincuenta dólares (\$250.00) y del cargo o cargos por
9 concepto de procesamiento de la solicitud establecidos por el
10 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha
11 de la presentación, mediante pago hecho por conducto de esa
12 entidad. Si la licencia se emitiera después del 30 de junio del año
13 correspondiente, el derecho de licencia será de doscientos cincuenta
14 dólares (\$250.00) por ese año.
- 15 (b) En caso de que el costo de la investigación exceda la suma antes
16 mencionada, el peticionario será notificado por el Comisionado y
17 remitirá el cincuenta por ciento (50%) del valor estimado de la
18 investigación a la Oficina del Comisionado de Instituciones
19 Financieras, y pagará el restante en la conclusión de la
20 investigación. Será responsabilidad del Comisionado supervisar
21 que las investigaciones se lleven a cabo de una forma expedita,

1 tomando en consideración el costo que le implica a la Institución
2 Financiera.

3 (c) La solicitud de licencia deberá incluir:

4 (1) estados financieros que demuestren su cumplimiento con los
5 activos mínimos requeridos en el inciso (a) del Artículo 4.2.
6 de este Capítulo;

7 (2) copia de la fianza requerida en el Artículo 4.4. de este
8 Capítulo.

9 Artículo 4.4.-Fianza

10 Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de corretaje de préstamos
11 hipotecarios en Puerto Rico deberá presentar una fianza por la cantidad de cincuenta
12 mil dólares (\$50,000.00), si el peticionario se propone hacer negocios en una sola oficina.
13 Por cada oficina adicional, la fianza requerida será aumentada en la cantidad de dos mil
14 quinientos dólares (\$2,500.00) adicionales al total de la fianza original. No obstante, el
15 Comisionado podrá requerir una fianza mayor considerando para tal determinación el
16 volumen total de negocios del peticionario, la situación financiera de éste, y la cantidad
17 de oficinas establecidas. Sin embargo, el total de fianza requerida para toda la operación
18 del peticionario nunca será mayor de doscientos mil dólares (\$200,000).

19 Artículo 4.5.-Emisión de licencia

20 (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá
21 una (1) licencia por cada oficina. Cada licencia contendrá el nombre
22 de la institución financiera, la dirección domiciliaria de la oficina

1 donde se llevará a cabo el negocio, la fecha de expedición y la fecha
2 de vigencia de la licencia. La licencia expedida para dedicarse al
3 negocio de corretaje de préstamos hipotecarios será intransferible y
4 se fijará en un lugar visible al público en la oficina.

5 (b) Una institución financiera podrá llevar a cabo el negocio de
6 corretaje de préstamos hipotecarios bajo este capítulo únicamente
7 en o desde la oficina autorizada. Dicha licencia no podrá utilizarse
8 en una oficina distinta a la dirección indicada en la misma y le será
9 de aplicabilidad las penalidades impuestas por esta Ley en el nivel
10 máximo de la misma, ya que se considerara operando un negocio
11 ilícito como si nunca hubiera contado con una licencia autorizada y
12 en franca violación a leyes y reglamentos.

13 (c) Cuando de la institución financiera desee mudar una oficina
14 autorizada notificará al Comisionado, por conducto del
15 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, con no
16 menos de cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha en que
17 comenzará a operar en la nueva oficina. De no recibir la objeción de
18 parte del Comisionado dentro de los quince (15) días a partir de la
19 presentación de la notificación de traslado, el traslado se entenderá
20 autorizado. El Comisionado podrá modificar este término mediante
21 determinación administrativa, cuando a su juicio lo estime
22 necesario.

1 Artículo 4.6.-Renovación de licencia

2 (a) Además de lo dispuesto en el Artículo 2.5 del Capítulo 2 de esta
3 Ley, cada solicitud de renovación para dedicarse al negocio de
4 corretaje de préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los
5 derechos de licencia ascendentes a mil ochocientos setenta y cinco
6 dólares (\$1,875.00) bianual, por cada oficina si el volumen de
7 negocios realizado en ésta es igual o mayor de cinco millones de
8 dólares (\$5,000,000.00) o mil dólares (\$1,000.00) bianual, cuando el
9 volumen de negocios realizado sea menor de cinco millones de
10 dólares (\$5,000,000.00) y de el (los) cargo(s) de procesamiento de la
11 solicitud establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING
12 SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, mediante pago
13 hecho a través de esa entidad.

14 (b) La solicitud de renovación deberá incluir estados financieros que
15 demuestren su cumplimiento con los activos mínimos requeridos
16 en el inciso (a) del Artículo 4.2. de este Capítulo.

17 Artículo 4.7.-Prácticas prohibidas

18 Ninguna institución financiera podrá:

19 (a) solicitar, recibir o cobrar por adelantado el pago total o parcial de
20 cualquier comisión o cargo por los servicios a ser prestados;

21 (b) anunciarse, mostrar, distribuir, radiodifundir o permitir que se
22 anuncie, muestre, distribuya o radiodifunda, en forma engañosa y

1 falaz, información sobre los tipos, términos y condiciones de
2 préstamos y financiamientos. Si se anunciaren los tipos, términos y
3 condiciones de los préstamos y financiamientos, el Comisionado
4 podrá requerir que éstos se detallen minuciosa y claramente
5 mediante orden al efecto;

6 (c) hacer promesas a clientes con el propósito de tratar de inducirlos a
7 llevar a cabo negocios a sabiendas de que dicha promesa no será
8 cumplida;

9 (d) utilizar una falsa representación con el propósito de inducir o
10 persuadir a una persona a llevar a cabo un negocio;

11 (e) actuar como corredor de un prestatario cuando representa al
12 prestamista con el que se propone tramitar el préstamo. No
13 obstante, esto no impide que la institución financiera preste el
14 servicio al prestatario, sin cobrar ni aceptar pago por concepto de
15 comisión o cargo alguno por el mismo;

16 (f) retener indebidamente cualquier suma de dinero o documento
17 relacionado con una transacción o el no informar a un cliente sobre
18 su derecho o sobre cualquier suma de dinero o documentos que sea
19 parte de una transacción;

20 (g) inducir a una parte en una transacción a rescindir un contrato y
21 hacer uno nuevo cuando el objetivo del nuevo contrato es
22 beneficiar a una institución o a sí mismo;

- 1 (h) incurrir en desfalco o malversación de fondos bajo su custodia;
- 2 (i) incurrir en falsificación de documentos que son parte de una
3 transacción;
- 4 (j) cobrar una doble comisión o cargo por servicio uno al prestamista y
5 otro al prestatario. En cualquier caso en que la institución
6 financiera reciba compensación de algún prestamista por colocar
7 préstamos o financiamiento de alguno de sus clientes como
8 prestatario, el cliente no tendrá que pagar cargo por servicio alguno
9 a la institución;
- 10 (k) depositar fondos de clientes conjuntamente con sus propios fondos;
- 11 (l) permitir o inducir al cliente a firmar solicitudes de préstamos en
12 blanco o tenerlos disponibles en otro lugar que no sea el del
13 negocio autorizado para luego ser cumplimentados por él o por la
14 institución que haga el préstamo o financiamiento;
- 15 (m) rendir, publicar, o hacer informes o asientos falsos con el propósito
16 de engañar o defraudar a cualquier persona o agente autorizado
17 por el Comisionado para examinar sus asuntos;
- 18 (n) compensar directa o indirectamente a terceros por el referido de
19 casos;
- 20 (o) usar el término "banco" o "banquero hipotecario", en español o en
21 inglés como nombre (razón social) o nombre comercial bajo el cual
22 hace negocio;

- 1 (p) emplear directa o indirectamente cualquier esquema o artificio para
2 defraudar o engañar a los prestatarios o los prestamistas, o para
3 defraudar a cualquier persona;
- 4 (q) solicitar o celebrar un contrato con un prestatario que establezca, en
5 esencia, que las personas o individuo sujetas a esta Ley pueden
6 obtener honorarios o comisiones por realizar sus "mejores
7 esfuerzos" para obtener un préstamo, aunque el prestatario no
8 obtenga el préstamo finalmente;
- 9 (r) solicitar, anunciar o celebrar un contrato con tasas de interés, tipos,
10 o términos y condiciones de financiamiento específicos a menos
11 que los mismos estén disponibles en el momento de la solicitud, el
12 anuncio, o la contratación;
- 13 (s) realizar cualquier negocio regulado por este Capítulo sin poseer
14 una licencia válida conforme a lo aquí dispuesto, o prestar ayuda o
15 asistir a cualquier persona en su curso de negocio bajo este
16 Capítulo, sin una licencia válida conforme a lo aquí dispuesto;
- 17 (t) negarse a orientar al cliente debidamente según requerido por esta
18 Ley y cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluyendo los
19 reglamentos al respecto;
- 20 (u) no cumplir con este Capítulo o con las reglas y reglamentos
21 promulgados en virtud la misma, o no cumplir con cualquier otra
22 ley federal o de Puerto Rico, incluidas las reglas y reglamentos

1 promulgados en virtud la misma, aplicables a cualquier negocio
2 realizado o autorizado en virtud de este Capítulo;

3 (v) hacer cualquier declaración falsa a sabiendas u omitir
4 intencionalmente cualquier hecho material en relación a cualquier
5 información o informe presentados a una agencia gubernamental o
6 al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, o en
7 relación a cualquier investigación llevada a cabo por el
8 Comisionado u otro organismo gubernamental;

9 (w) hacer cualquier pago, amenaza o promesa, directa o
10 indirectamente, a cualquier persona para los fines de influir en la
11 independencia de criterio de la persona en relación con un
12 préstamo hipotecario, o hacer cualquier pago, amenaza o promesa,
13 directa o indirectamente, a cualquier tasador de una propiedad, a
14 los fines de influir en la independencia de criterio del tasador con
15 respecto al valor de la propiedad;

16 (x) no proveer a los clientes un desglose de los costos del préstamo
17 hipotecario con sustancial exactitud antes y después de la
18 concesión del mismo;

19 Artículo 4.8.-Deberes de la Institución Financiera

20 (a) Toda institución financiera bajo las disposiciones de esta Ley
21 deberá cumplir con los siguientes deberes y obligaciones:

- 1 (1) poner a la disposición del Comisionado para examen los
2 libros de contabilidad, récords, documentos y cualesquiera
3 otros datos que éste considere necesario y permitir al
4 Comisionado o a sus representantes, libre acceso a sus
5 propiedades, instalaciones y sitios de operación;
- 6 (2) someter un informe bajo juramento, durante el mes de abril
7 de cada año, con aquella información y detalles que el
8 Comisionado prescriba respecto del negocio y las
9 operaciones correspondientes al año natural anterior. Si la
10 institución financiera tuviere más de una oficina autorizada
11 en Puerto Rico, el Comisionado podrá autorizarlo a someter
12 un informe anual consolidado, en vez de un informe
13 individual para cada oficina autorizada;
- 14 (3) ejercer sus funciones con el mayor grado de diligencia,
15 cuidado, lealtad y beneficio pecuniario para su cliente, toda
16 vez que la relación con sus clientes se considerará de
17 naturaleza fiduciaria;
- 18 (4) mantener una oficina adecuada para atender a sus clientes
19 donde pueda ser localizado durante horas de oficina;
- 20 (5) llevar y mantener en la oficina todos los informes, libros,
21 récords, registros, documentos, papeles u otra evidencia
22 relacionada con su negocio;

- 1 (6) preparar y someter a la Oficina del Comisionado de
2 Instituciones Financieras cualquier informe que éste le
3 requiera de sus negocios y operaciones;
- 4 (7) hacer, cuando actúa en representación de alguna persona
5 localizada fuera de Puerto Rico, un descubrimiento completo
6 a todas las partes en cualquier transacción, de las
7 condiciones del servicio que ofrece incluyendo las tasas de
8 interés aplicables a los préstamos y financiamientos que
9 ofrezca, gestione y obtenga y del cumplimiento con las leyes
10 fiscales aplicables en Puerto Rico;
- 11 (8) informar a todas las partes en una transacción cuando
12 involucra prestamistas que no tienen oficina de negocios en
13 Puerto Rico, su relación con dicho prestamista se considerará
14 como punto de contacto para hacer negocios en Puerto Rico
15 y cualquier transacción realizada como resultado de su
16 gestión se regirá por las leyes aplicables de Puerto Rico,
17 incluyendo la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994,
18 conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico
19 de 1994";
- 20 (9) suministrar copia de la licencia que lo autoriza a ofrecer o
21 prestar servicios como corredor de préstamos hipotecarios a

- 1 todo prestamista o institución financiera con la que realice
2 negocios;
- 3 (10) anunciarse en forma que se identifique con claridad la
4 naturaleza de los servicios que ofrece o la actividad que se
5 dedica en relación con el negocio de corretaje de préstamos
6 hipotecarios;
- 7 (11) usar los términos "hipoteca" o "hipotecario" seguidos o
8 precedidos del término "corredor" y utilizar dicho término
9 como parte de la razón social, el nombre comercial bajo el
10 cual hace negocios y en anuncios publicitarios;
- 11 (12) cumplir con cualquier Orden o Resolución del Comisionado.
- 12 (b) Toda institución financiera podrá destruir sus libros, archivos,
13 expedientes o documentos, una vez transcurridos cinco (5) años de
14 la fecha de la última entrada en dichos libros, archivos, expedientes
15 o documentos, o de la fecha en que cualquier obligación hubiere
16 dejado de ser exigible de acuerdo con los documentos en su poder.
17 Toda institución financiera deberá mantener procedimientos,
18 sistemas y procesos operacionales para la destrucción de
19 documentos que aseguren lo siguiente:
- 20 a. que la destrucción de documentos se efectúe de
21 acuerdo a la política de retención y destrucción de
22 documentos adoptada por la institución financiera;

- 1 b. que se detenga la destrucción de documentos en el
2 caso en que la Oficina del Comisionado de
3 Instituciones Financieras someta notificación escrita a
4 la institución financiera solicitando se preserven
5 determinados documentos, los que deberán ser
6 identificados en dicha notificación;
- 7 c. que se detenga la destrucción de documentos en el
8 caso en que la institución financiera sea notificado de
9 una demanda o reclamación, orden o requerimiento
10 administrativo o judicial que impida que se destruyan
11 determinados documentos según la reglamentación
12 local y federal aplicable;
- 13 d. que la destrucción de documentos se realice en forma
14 permanente de tal modo que se evite el uso posterior
15 de dichos documentos.

16 Los referidos procedimientos están sujetos a inspección por los examinadores de
17 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

- 18 (c) Será deber de la institución financiera mantener un Registro de
19 Documentos Destruídos por año calendario en el que se hará
20 constar una descripción general de los documentos destruidos. El
21 Registro de Documentos Destruídos podrá mantenerse en un
22 medio electrónico original para el cuál se requerirá un duplicado

1 archivado fuera de las facilidades de donde se encuentre el original
2 ("Back-up file") y el mismo o los mismos deberán estar disponibles
3 para inspección por la Oficina del Comisionado de Instituciones
4 Financieras. El Registro de Documentos Destruídos deberá
5 retenerse por la institución financiera por un periodo no menor de
6 quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año al que
7 corresponde. No más tarde del 31 de enero de cada año, un oficial
8 de la institución financiera certificará que el Registro Anual
9 correspondiente al año anterior, contiene la información requerida
10 de todos los documentos que fueron destruidos durante el año, los
11 cuales cumplieron el periodo de retención que fija la política, así
12 como la reglamentación local y federal aplicable. Dicha certificación
13 deberá ser retenida por la institución financiera por un periodo no
14 menor de quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del
15 año a que corresponde y la misma estará disponible para
16 inspección por la Oficina del Comisionado de Instituciones
17 Financieras.

18 Artículo 4.9.-Informes de corredores de préstamos hipotecarios

19 Cada institución financiera bajo las disposiciones de este Capítulo presentará al
20 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY los informes requeridos en la
21 forma y con los contenidos establecidos por esa entidad.

22 Artículo 4.10.-Transferencia de capital o control

1 (a) No se efectuará ninguna venta, adquisición, cesión, traspaso,
2 permuta o cualquier otra forma de transferencia o adquisición de
3 las acciones de capital con derecho a voto emitidas por cualquier
4 corporación, o de la participación de socios en el capital de una
5 sociedad, dedicados al corretaje de préstamos hipotecarios bajo esta
6 Ley, que resulte en el control o en el cambio en el control de dicha
7 corporación o sociedad, ni se efectuará la venta, cesión, permuta o
8 cualquier otra forma de transferencia de algún negocio individual,
9 parcial o totalmente, hasta que el dueño, presidente u otro oficial
10 ejecutivo autorizado de dicha entidad o negocio individual haya
11 dado cuenta y notificado al Comisionado de los detalles de la
12 propuesta operación y se haya obtenido su aprobación.

13 Para los fines de este Artículo, el término "control" significa
14 la facultad para, directa o indirectamente, dirigir o influir
15 decisivamente en la administración o en la determinación de las
16 normas de la corporación o sociedad dedicada al corretaje de
17 préstamos hipotecarios. Un cambio en la tenencia de las acciones
18 con derecho al voto que resulte en la tenencia, directa o indirecta,
19 por un accionista o accionistas afiliados, de menos de diez (10%)
20 por ciento de las acciones en circulación con derecho al voto o de la
21 participación, directa o indirecta, de un socio, de menos de diez
22 (10%) por ciento del capital de una sociedad, dedicados al corretaje

1 de préstamos hipotecarios, no será considerado como cambio de
2 control.

3 De existir cualquier duda sobre si tal operación resulta en el
4 control o en un cambio en el control de una corporación o sociedad,
5 la información pertinente deberá someterse al Comisionado quien
6 determinará si la propuesta transacción constituye cambio de
7 control.

8 (b) Toda venta, cesión, fusión, canje, permuta u otra transferencia de
9 las acciones de capital con derecho al voto, interés o participación
10 en el capital de una institución financiera que conlleve cambio de
11 control, será nula de no obtenerse la previa autorización por escrito
12 del Comisionado.

13 En los casos de cambio de control, la institución financiera
14 deberá solicitar al Comisionado con treinta (30) días de anticipación
15 de cualquier propuesta de transacción y será deber del dueño,
16 presidente u otro oficial autorizado de la institución financiera
17 someter un informe, el cual podrá ser en forma de carta, que
18 contendrá:

- 19 (1) nombre y dirección del transferente y del adquirente;
20 (2) la naturaleza de la transacción;
21 (3) resolución de la Junta de Directores o acuerdo de socios
22 aprobando la propuesta transacción y cambio de control;

- 1 (4) contrato de compraventa u otro negocio jurídico que indique
2 el total de acciones con derecho al voto emitidas, el número
3 de acciones involucradas en la transacción, el número total
4 de acciones con derecho al voto que posee el vendedor y el
5 comprador o cesionario, o la proporción del capital de la
6 sociedad que posee el vendedor, el comprador o cesionario,
7 el número de acciones en circulación con derecho al voto
8 emitidas por la corporación o el capital de la sociedad a la
9 fecha en que se someta la operación propuesta, el nombre
10 del comprador, compradores o adquirientes de derechos
11 sobre las acciones involucradas en la transacción y el precio
12 total de la venta;
- 13 (5) razones para la transacción;
- 14 (6) declaración de historial personal, resumé, un retrato 2x2 y
15 estados financieros de cada persona que adquiriera un diez
16 por ciento (10%) o más de las acciones con derecho a voto o
17 una participación tal en la sociedad, que de hecho disfruta
18 de la facultad para directa o indirectamente dirigir la
19 institución o sociedad; y
- 20 (7) los derechos de investigación ascendentes a quinientos
21 dólares (\$500.00).

1 Será deber del Comisionado, tan pronto reciba notificación de una
2 propuesta operación que resulte en el control o en un cambio en el control
3 de una corporación o sociedad que se dedique al corretaje de préstamos
4 hipotecarios, hacer las investigaciones que considere necesarias con
5 respecto:

6 (1) a la reputación, experiencia y responsabilidad financiera del
7 comprador o cesionario;

8 (2) si tal reputación, experiencia y responsabilidad financiera
9 justifica la creencia de que el negocio se administrará sana,
10 legal y justamente dentro de los propósitos de la Ley y

11 (3) si el cambio propuesto será conveniente y ventajoso para la
12 comunidad dentro del cual operará el negocio y no afectará
13 el interés público.

14 (c) El Comisionado podrá requerir aquella información adicional que
15 estime necesaria para determinar si la transacción resultaría
16 perjudicial a la seguridad o solidez financiera de la institución
17 financiera o violaría cualquier ley, regla o reglamento aplicable, en
18 cuyo caso el Comisionado podrá denegar la autorización; cualquier
19 persona a quien se le deniegue la autorización tendrá derecho a
20 solicitar una vista conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 4 de 11
21 de octubre de 1985, según enmendada y la Ley Núm. 170 de 12 de

1 agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de
2 Procedimiento Administrativo Uniforme”.

3 El Comisionado expedirá la autorización correspondiente
4 dentro de un plazo de sesenta (60) días, contados a partir de la
5 fecha en que se reciba toda la documentación relacionada con el
6 traspaso del control de la corporación o sociedad que se dedique a
7 la concesión de préstamos hipotecarios, si el resultado de esas
8 investigaciones fuere satisfactorio.

9 CAPITULO V

10 ORIGINADORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

11 Artículo 5.1.-Aplicabilidad y exclusiones

- 12 (a) Este Capítulo aplicará a todo originador de préstamos hipotecarios
13 según definido en el Artículo 1.2 del Capítulo 1 de esta Ley.
- 14 (b) Los siguientes individuos no estarán sujetos a las disposiciones de
15 este Capítulo:
- 16 (1) aquellos originadores de préstamos hipotecarios registrados
17 según definidos en el inciso (bb) del Artículo 1.2 del
18 Capítulo 1 de esta Ley;
- 19 (2) cualquier individuo que ofrezca o negocie los términos de
20 un préstamo hipotecario con o a favor de un miembro de su
21 familia inmediata;

1 (3) cualquier individuo que ofrezca o negocie los términos de
2 un préstamo hipotecario gravado por la vivienda que sirve
3 de residencia a dicho individuo; y

4 (4) un abogado licenciado que negocie los términos del
5 préstamo hipotecario a favor de un cliente como un asunto
6 incidental a la representación legal del cliente, a menos que
7 el abogado sea compensado por un prestamista, corredor de
8 préstamos hipotecarios u otro originador de préstamos
9 hipotecarios, o por cualquier agente de dicho prestamista, de
10 dicho corredor de préstamos hipotecarios, o de dicho
11 originador de préstamos hipotecarios.

12 (c) Los procesadores de préstamos hipotecarios residenciales que sean
13 contratistas independientes serán tratados como aquellos que
14 laboran en calidad de empleados en cuanto a que podrán llevar a
15 cabo actividades propias de un procesador de préstamos
16 hipotecarios o "underwriter" sin obtener ni mantener un
17 identificador único emitido por el NATIONWIDE MORTGAGE
18 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

19 Artículo 5.2.-Requisitos para obtener una licencia

20 Para obtener una licencia de originador de préstamos hipotecarios bajo este

21 Capítulo, el peticionario deberá demostrar que:

- 1 (a) nunca se le ha revocado una licencia de originador de préstamos
2 hipotecarios en cualquier jurisdicción;
- 3 (b) no ha sido condenado, o se ha declarado culpable o nolo
4 contendere a un delito grave en un tribunal en cualquier
5 jurisdicción:
- 6 (1) durante el período de cinco (5) años anteriores a la fecha de
7 la solicitud de licencia y registro, o
- 8 (2) en cualquier momento antes de la solicitud si el delito grave
9 es relacionado con fraude, deshonestidad, falsificación, o
10 lavado de dinero;
- 11 (c) ha demostrado responsabilidad financiera, carácter y aptitud
12 general tal como para tener la confianza de la comunidad y
13 justificar la determinación de que el originador de préstamos
14 hipotecarios actuará con honestidad, imparcialidad y de manera
15 eficiente dentro de los propósitos de esta Ley. Para propósitos de
16 este Artículo, se considerará que una persona no posee
17 responsabilidad financiera cuando ha demostrado indiferencia en
18 el manejo de su condición financiera;
- 19 (d) ha completado el requisito de educación previa a la concesión de
20 licencia, según descrito en el Artículo 5.6. de este Capítulo;
- 21 (e) ha aprobado un examen escrito que cumple con el requisito de
22 examen descrito en el Artículo 5.7. de este Capítulo;

- 1 (f) ha cumplido con el requisito de fianza mínima descrito en el
2 Artículo 5.4. de este Capítulo; y
- 3 (g) estar bajo la supervisión de un sólo concesionario de licencia para
4 dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios o de
5 corretaje de préstamos hipotecarios.

6 Artículo 5.3.-Solicitud de licencia y registro

7 (a) Toda solicitud inicial de licencia de originador de préstamos
8 hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de licencia
9 ascendentes a noventa y dos dólares (92.00), como el o (los) cargo(s)
10 de procesamiento de la solicitud según establecidos por el
11 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha
12 de la presentación, mediante pago hecho por conducto de esa
13 entidad.

14 (b) La solicitud de licencia deberá incluir evidencia de que cumple con
15 el requisito de fianza establecido en el Artículo 5.4. de este
16 Capítulo.

17 (c) Todo peticionario de licencia de originador de prestamos
18 hipotecarios deberá proporcionar al NATIONWIDE MORTGAGE
19 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY información relativa a la identidad
20 del solicitante, incluyendo:

- 21 (1) sus huellas dactilares para su presentación a la "Federal
22 Bureau of Investigations" y a cualquier otra agencia o

1 entidad gubernamental autorizada a recibir dicha
2 información para una investigación de antecedentes penales;
3 y

4 (2) su experiencia e historial personal en un formulario
5 suministrado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING
6 SYSTEM AND REGISTRY, incluyendo la autorización otorgada
7 esa entidad y al Comisionado para obtener:

- 8 i. informes independientes de crédito de agencias de
9 información de crédito según se describe en la sección
10 603 (p) de la "Fair Credit Reporting Act", e
11 ii. información relacionada con hallazgos
12 administrativos, civiles o criminales por parte de
13 cualquier jurisdicción.

14 Artículo 5.4.-Fianza

15 (a) Todo peticionario de licencia de originador de préstamos
16 hipotecarios deberá presentar una fianza cuya cuantía se calculará
17 sobre el volumen de préstamos hipotecarios originados y será
18 determinada por el Comisionado mediante regla o reglamento.

19 (b) Los originadores de préstamos hipotecarios podrán utilizar la
20 fianza de la entidad con quien contrata en sustitución de la fianza
21 requerida para el originador de préstamos hipotecarios.

22 Artículo 5.5.-Emisión de licencia y registro

- 1 (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá
2 una (1) licencia por cada originador de préstamos hipotecarios.
3 Cada licencia contendrá el nombre de la institución financiera, la
4 dirección domiciliaria de la oficina en Puerto Rico donde se llevará
5 a cabo el negocio, la fecha de expedición y la fecha de vigencia de la
6 licencia. La licencia expedida para dedicarse al negocio de
7 originador de préstamos hipotecarios será intransferible y se fijará
8 en un lugar visible al público en la oficina.
- 9 (b) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado bajo las
10 disposiciones de este Capítulo se tendrá que registrar con el
11 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y deberá
12 mantener un identificador único provisto por esa entidad.
- 13 (c) A toda institución financiera de licencia bajo las disposiciones de
14 este Capítulo, le será otorgado un identificador único provisto por
15 el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY. El
16 identificador único de toda persona que origine préstamos
17 hipotecarios tendrá que anotarse claramente en todos los
18 formularios de solicitud, correspondencia y anuncios, incluyendo
19 tarjetas de visita o páginas en la red cibernética y en cualesquiera
20 otros documentos utilizados para los préstamos hipotecarios, según
21 lo podrá establecer por norma, reglamento u orden el
22 Comisionado.

1 Artículo 5.6.-Requisitos de educación previos a la obtención de licencia

2 (a) Todo petitionario de una licencia de originador de préstamos
3 hipotecarios tendrá que completar un mínimo de veinte (20) horas
4 de educación previa a la otorgación de licencia aprobadas por el
5 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, que
6 incluirán, como mínimo:

7 -tres (3) horas relacionadas a leyes y regulaciones federales;

8 -tres (3) horas relacionadas a ética, las cuales deberán incluir
9 instrucción sobre el fraude, protección a los consumidores y
10 asuntos prestatarios justos (“fair lending issues”); y

11 -dos (2) horas concernientes a los estándares prestatarios
12 relacionados al mercado de préstamos hipotecarios residenciales no
13 tradicionales.

14 (b) Todos los cursos de educación previos a la concesión de licencia
15 serán revisados y aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE
16 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY basado en estándares razonables.
17 La revisión y aprobación de dichos cursos incluirá la revisión y
18 aprobación del proveedor del curso.

19 (c) Nada de lo dispuesto en este Artículo excluirá cualquier curso
20 educativo previo a la concesión de licencia, según aprobado por el
21 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, que sea
22 provisto por el patrono del petitionario, o por una entidad que esté

1 afiliada con el peticionario mediante un contrato de agencia, o
2 cualquier subsidiaria o afiliada de dicho patrono o entidad,
3 asimismo, se aceptarán cursos brindados por instituciones
4 educativas que brinden cursos sobre la profesión de las hipotecas,
5 así como cualquier entidad, asociación o colegio de profesionales
6 relacionados a la profesión de las hipotecas, y que previamente
7 busquen la acreditación del curso a las autoridades
8 correspondientes.

9 (d) Los cursos de educación previos a la licencia pueden ser ofrecidos
10 en cualquier local o por cualquier medio aprobado por el
11 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

12 (e) Los cursos de educación previos a la otorgación de licencia
13 aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
14 REGISTRY en cualquier jurisdicción, serán convalidados en Puerto
15 Rico para efectos de la emisión de la licencia.

16 Artículo 5.7.-Examen previo a la otorgación de licencia

17 (a) Con el propósito de cumplir con el requisito de examen escrito a
18 que se refiere en el Artículo 5.2. de este Capítulo, el peticionario
19 deberá aprobar un examen escrito cualificado que sea desarrollado
20 por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y
21 administrado por un proveedor de examen aprobado por esa
22 entidad, basado en estándares razonables.

- 1 (b) Un examen escrito será tratado como un examen escrito cualificado
2 si el mismo mide adecuadamente el conocimiento y la comprensión
3 del peticionario en áreas temáticas apropiadas, entre ellas:
- 4 (1) ética;
- 5 (2) la ley y la reglamentación federal referentes a la originación
6 de hipotecas residenciales;
- 7 (3) la ley y la reglamentación de Puerto Rico referentes a la
8 originación de hipotecas residenciales;
- 9 (4) la ley y la reglamentación federal y de Puerto Rico,
10 incluyendo la instrucción sobre el fraude, la protección a los
11 consumidores, el mercado de hipotecas residenciales no
12 tradicionales y asuntos prestatarios justos (“fair lending
13 issues”).
- 14 (c) Nada de lo dispuesto en este Artículo prohibirá a un proveedor de
15 examen aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM
16 AND REGISTRY de proporcionar una prueba en el local del patrono
17 del peticionario o cualquier subsidiaria o afiliada del patrono del
18 peticionario, o cualquier entidad con la que el peticionario tenga un
19 acuerdo exclusivo para realizar la actividad comercial de un
20 originador de préstamo hipotecario.
- 21 (d) Calificación mínima:

- 1 (1) Un petionario aprobará un examen escrito cualificado si
2 obtiene como mínimo un setenta y cinco (75) por ciento de
3 respuestas correctas a las preguntas.
- 4 (2) Un petionario puede retomar el examen tres (3) veces
5 consecutivas, siempre que transcurran al menos treinta (30)
6 días desde la fecha del examen anterior.
- 7 (3) Luego de haber fracasado tres (3) exámenes consecutivos, el
8 petionario deberá cumplir nuevamente con los requisitos
9 establecidos en el inciso (a) del Artículo 5.6. y esperar al
10 menos seis (6) meses, desde el último examen tomado, antes
11 de retomar el examen.
- 12 (e) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que no
13 mantenga una licencia vigente por un período de cinco (5) años o
14 más deberá retomar la prueba, sin tomar en cuenta el tiempo
15 durante el cual esa persona ha sido un originador de préstamos
16 hipotecarios registrado.

17 Artículo 5.8.-Renovación de licencia

18 Además de lo dispuesto en el Artículo 2.5. del Capítulo 2 de esta Ley, cada
19 solicitud de renovación de licencia para los originadores de préstamos hipotecarios
20 deberá incluir lo siguiente:

- 1 (a) evidencia de que el originador de préstamos hipotecarios continúa
2 cumpliendo los requisitos mínimos para la emisión de la licencia,
3 en virtud del Artículo 5.2. de este Capítulo;
- 4 (b) evidencia de que el originador de préstamos hipotecarios cumplió
5 con los requisitos de educación continua anual según descritos en
6 el Artículo 5.9. de este Capítulo;
- 7 (c) el pago de los derechos de licencia anual ascendentes a cien dólares
8 (\$100.00), así como cualquier otro cargo impuesto por el
9 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

10 Artículo 5.9.-Educación continúa para los originadores de préstamos hipotecarios

- 11 (a) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado deberá
12 completar un mínimo de ocho (8) horas de educación continua de
13 manera anual, aprobadas por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING
14 SYSTEM AND REGISTRY, las cuales deberán incluir al menos:
- 15 I. tres (3) horas relacionadas a leyes y reglamentos federales;
- 16 II. dos (2) horas relacionadas a ética, las cuales deberán incluir
17 instrucción sobre el fraude, protección a los consumidores y
18 asuntos prestatarios justos (“fair lending issues”); y
- 19 III. dos (2) horas concernientes a los estándares prestatarios
20 relacionados al mercado de préstamos hipotecarios
21 residenciales no tradicionales.

1 IV. una (1) hora relacionada a periodo de capacitación e
2 instrucciones no definidas relacionadas a la Originación de
3 Préstamos.

4 (b) Todos los cursos de educación continua serán revisados y
5 aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
6 REGISTRY basado en estándares razonables. La revisión y
7 aprobación de un curso de educación continua deberá incluir la
8 revisión y aprobación del proveedor del curso.

9 (c) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado:

10 (1) sólo podrá recibir créditos por los cursos de educación
11 continua en el año en que tomó los cursos y

12 (2) no podrá tomar un mismo curso aprobado durante el mismo
13 año o en años sucesivos para satisfacer los requisitos anuales
14 de educación continua.

15 (d) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que a su vez
16 sea instructor de algún curso de educación continua aprobado,
17 podrá recibir crédito(s) para su propia licencia de originador de
18 préstamos hipotecarios a razón de dos (2) horas crédito por cada
19 hora enseñada.

20 (e) La educación continua puede ser ofrecida en un local, o por
21 cualquier otro medio aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE
22 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

- 1 (f) Los cursos de educación continua aprobados por el NATIONWIDE
2 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY en cualquier
3 jurisdicción, serán convalidados en Puerto Rico para efectos de la
4 renovación de licencia.
- 5 (g) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que no solicite
6 la renovación de su licencia, deberá cumplir con los requisitos de
7 educación continua para el último año en que obtuvo licencia antes
8 de solicitar licencia nuevamente.
- 9 (h) Nada de lo dispuesto en este Artículo excluirá cualquier curso
10 educativo, según aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE
11 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, que sea provisto por el patrono de
12 la institución financiera, o por una entidad que esté afiliada con la
13 institución financiera mediante un contrato de agencia, o cualquier
14 subsidiaria o afiliada de dicho patrono o entidad, asimismo, se
15 aceptarán cursos otorgados por instituciones educativas sobre la
16 profesión de las hipotecas, así como cualquier entidad, asociación o
17 colegio de profesionales relacionados a la profesión de las
18 hipotecas, y que previamente hayan obtenido la acreditación del
19 curso por las autoridades correspondientes.

20 Artículo 5.10.-Cooperativas de Ahorro y Crédito no aseguradas por una agencia

21 bancaria federal

1 Las cooperativas de ahorro y crédito que no estén aseguradas por una agencia
2 bancaria federal, pero que empleen originadores de préstamos hipotecarios, deberán
3 registrar dichos originadores con el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
4 REGISTRY según lo dispuesto en la Sección 1507 (a)(2) del Título V de la Ley Pública 110-
5 289, conocida como "SECURE AND FAIR ENFORCEMENT FOR MORTGAGE LICENSING ACT OF
6 2008" o "S.A.F.E. MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008".

7 Con relación a su aplicación a las Cooperativas de Ahorro y Crédito, sus
8 negocios y operaciones, las disposiciones de esta Ley serán implantadas por la COSSEC
9 en aquello que les sea aplicable.

10 Artículo 5.11.-Informe al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
11 REGISTRY

12 El Comisionado informará periódicamente al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING
13 SYSTEM AND REGISTRY sobre violaciones a este Capítulo, así como las medidas de
14 corrección y cualquier otra información pertinente, en cumplimiento a lo dispuesto en
15 las leyes de privacidad aplicables.

16 Artículo 5.12.-Prohibiciones

17 Ninguna persona bajo las disposiciones de este Capítulo podrá:

- 18 (a) emplear directa o indirectamente cualquier esquema o artificio para
19 defraudar o engañar a los prestatarios o los prestamistas, o para
20 defraudar a cualquier persona;
- 21 (b) participar en cualquier práctica desleal o fraudulenta hacia
22 cualquier persona;

- 1 (c) obtener alguna propiedad mediante fraude o engaño;
- 2 (d) solicitar o celebrar un contrato con un prestatario que establezca, en
3 esencia, que las personas o individuo sujetas a esta Ley pueden
4 obtener honorarios o comisiones por realizar sus "mejores
5 esfuerzos" para obtener un préstamo, aunque el prestatario no
6 obtenga el préstamo finalmente;
- 7 (e) solicitar, anunciar o celebrar un contrato con tasas de interés, tipos,
8 o términos y condiciones de financiamiento específicos a menos
9 que los mismos estén disponibles en el momento de la solicitud, el
10 anuncio, o la contratación;
- 11 (f) realizar cualquier negocio regulado por este Capítulo sin poseer
12 una licencia válida conforme a lo aquí dispuesto, o prestar ayuda o
13 asistir a cualquier persona en su curso de negocio bajo este
14 Capítulo, sin una licencia válida conforme a lo aquí dispuesto;
- 15 (g) negarse a orientar al cliente debidamente según requerido por esta
16 Ley y cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluyendo los
17 reglamentos al respecto;
- 18 (h) no cumplir con este Capítulo o con las reglas y reglamentos
19 promulgados en virtud la misma, o no cumplir con cualquier otra
20 ley federal o de Puerto Rico, incluidas las reglas y reglamentos
21 promulgados en virtud la misma, aplicables a cualquier negocio
22 realizado o autorizado en virtud de este Capítulo;

- 1 (i) realizar, de cualquier manera, cualquier manifestación o
2 representación falsa o engañosa;
- 3 (j) falsificar o inducir a otros a falsificar documentos que son parte de
4 una transacción;
- 5 (k) hacer cualquier declaración falsa a sabiendas u omitir
6 intencionalmente cualquier hecho material en relación a cualquier
7 información o informe presentados a una agencia gubernamental o
8 al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, o en
9 relación a cualquier investigación llevada a cabo por el
10 Comisionado u otro organismo gubernamental;
- 11 (l) hacer cualquier pago, amenaza o promesa, directa o
12 indirectamente, a cualquier persona para los fines de influir en la
13 independencia de criterio de la persona en relación con un
14 préstamo hipotecario, o hacer cualquier pago, amenaza o promesa,
15 directa o indirectamente, a cualquier tasador de una propiedad, a
16 los fines de influir en la independencia de criterio del tasador con
17 respecto al valor de la propiedad;
- 18 (m) cobrar, cargar, o intentar cobrar, cargar, utilizar o proponer
19 cualquier acuerdo con el fin de cobrar o imponer cualquier cargo u
20 honorario prohibido por esta Ley;

1 expedida por la Oficina del Comisionado de Instituciones
2 Financieras.

3 (c) Las personas que se dediquen a algún negocio sujeto a esta Ley sin
4 licencia, estarán sujetas a la jurisdicción de la Oficina del
5 Comisionado de Instituciones Financieras y a los procedimientos y
6 sanciones establecidas mediante reglamentación por el
7 Comisionado.

8 (d) Además de los poderes y facultades que le confiere la Ley Núm. 4
9 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, el Comisionado
10 tendrá, sin que se entienda como una limitación, las siguientes
11 facultades:

12 (i) realizar todos aquellos actos e imponer aquellos remedios
13 que sean necesarios para hacer cumplir esta Ley o algún
14 reglamento que podría ser adoptado en virtud de la misma,
15 siempre y cuando el Comisionado mantenga dichos
16 remedios y reglamentos dentro del espíritu y estipulaciones
17 a los poderes otorgados por leyes estatales o federales que
18 apliquen a la Oficina del Comisionado de Instituciones
19 Financieras de Puerto Rico;

20 (ii) requerir de las instituciones financieras que lleven y
21 conserven los registros u otros documentos, según fueren
22 necesarios para poner en vigor las disposiciones de esta Ley

1 o algún reglamento que podrá ser adoptado por el
2 Comisionado en virtud de la misma;

3 (iii) inspeccionar toda clase de registros, expedientes y
4 documentos de toda persona sujeta a las disposiciones de
5 esta Ley, siempre y cuando no sea contrario a cualquier ley
6 estatal o federal aplicable;

7 (iv) realizar estudios e investigaciones, a solicitud de parte
8 interesada o por iniciativa propia, sobre los asuntos
9 autorizados o por alegadas violaciones a esta Ley o algún
10 reglamento que podrá ser adoptado por el Comisionado en
11 virtud de la misma y a tales fines podrá requerir la
12 información que sea necesaria, pertinente y esencial para
13 lograr tales propósitos, así como cualesquiera otras
14 investigaciones necesarias para la buena administración de la
15 Ley o cualesquiera reglamento que podrá ser adoptado por el
16 Comisionado en virtud de la misma; tomar declaraciones bajo
17 juramento; recibir testimonios, datos o información; expedir
18 citaciones;

19 (v) requerir la producción de documentos, tal como la
20 presentación de libros, registros, expedientes,
21 correspondencia, memorandos, convenios u otros
22 documentos que estime relevantes o sustanciales a la

1 investigación e inspeccionar los mismos a la luz de los
2 requerimientos de esta Ley, excepto en los casos que se
3 declaro confidencial tal material, por lo cual corresponderá
4 solicitar la información a través del Tribunal competente;

5 (vi) investigar cualquier transacción de cualquier persona que
6 se dedique al negocio de concesión de préstamos
7 hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios y
8 sus cuentas, libros o registros, expedientes y documentos
9 cuando tenga motivos fundados para creer que tal persona
10 está violando o aparenta violar las disposiciones de esta Ley
11 o su reglamento. Para los fines de este inciso, cualquier
12 persona que anuncie, solicite o represente estar dispuesta
13 para efectuar cualquier negocio de concesión de préstamos
14 hipotecarios, de corredor de préstamos hipotecarios o de
15 originación de préstamos hipotecarios se considerará
16 dedicado al negocio de concesión de préstamos
17 hipotecarios, de corredor de préstamos hipotecarios o de
18 originación de préstamos hipotecarios;

19 (vii) recurrir al Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico para
20 que en Auxilio de Jurisdicción haga cumplir cualquier
21 citación, orden, requerimiento o resolución emitida por el
22 Comisionado. El Tribunal de Primera Instancia tendrá

1 facultad para castigar por desacato la desobediencia de sus
2 órdenes, citación, requerimiento o resolución, haciendo
3 obligatorio el cumplimiento con las mismas;

4 (viii) aprobar la reglamentación necesaria a los fines de implantar
5 esta Ley, incluyendo pero no limitándose a:

- 6 A. verificación de historial para detectar historial
7 criminal a través de huellas dactilares u otras bases de
8 datos; expedientes civiles, criminales o
9 administrativos; historial crediticio, o cualquier otra
10 información considerada necesaria por el
11 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
12 REGISTRY;
- 13 B. el pago de los cargos de solicitud o renovación de
14 licencias por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE
15 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY;
- 16 C. el ajuste necesario de las fechas provistas para la
17 renovación o para suministrar informes;
- 18 D. los requisitos y condiciones de la fianza; y
- 19 E. requisitos para enmendar, renunciar, revocar o
20 cancelar una licencia o cualquier otra actividad según
21 el Comisionado considere necesaria para la

1 participación en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING
2 SYSTEM AND REGISTRY.

- 3 (ix) previa determinación de que una persona ha incurrido en
4 violación a esta Ley o a un reglamento aprobado al amparo
5 de la misma, así como a una orden o resolución
6 administrativa emitida por la Oficina del Comisionado de
7 Instituciones Financieras, el Comisionado podrá emitir
8 contra ésta aquellas órdenes que estime convenientes y
9 necesarias para salvaguardar el interés público, entre las
10 cuales se encuentran las Órdenes de Cese y Desista y las
11 Órdenes para Mostrar Causa, e iniciar procedimientos de
12 conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12
13 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento
14 Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de
15 Puerto Rico", cuando de acuerdo al Comisionado la referida
16 violación causa o pudiera causar un grave daño inmediato a
17 la industria hipotecaria, a la ciudadanía o personas en
18 particular, éste podrá emitir dicha orden interlocutoria, en lo
19 que se lleva a cabo un procedimiento de notificación y
20 celebración de vista, para determinar si procede una orden
21 sumaria o no;

- 1 (x) imponer multas, restituciones y sanciones administrativas
2 por violación a la Ley, los reglamentos y a sus órdenes;
- 3 (xi) establecer un procedimiento mediante el cual las
4 instituciones financieras de alguna licencia bajo esta Ley
5 puedan impugnar la información ingresada al NATIONWIDE
6 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY por el
7 Comisionado;
- 8 (xii) utilizar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
9 REGISTRY como un agente para la solicitud y distribución de
10 información al Departamento de Justicia del Estado Libre
11 Asociado de Puerto Rico o al Departamento de Justicia de
12 los Estados Unidos, u otra agencia gubernamental, con el fin
13 de reducir los puntos de contacto que la Federal Bureau of
14 Investigations tenga que mantener para propósitos de
15 cumplir con las secciones 5.2. y 5.3. del Capítulo 5;
- 16 (xiii) utilizar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
17 REGISTRY como un agente para solicitar y distribuir
18 información desde y hacia cualquier fuente, según ordenado
19 por el Comisionado, a los efectos de reducir los puntos de
20 contacto que el Comisionado tenga que mantener para
21 propósitos de cumplir con el Artículo 5.3(c)(2) esta Ley;

- 1 (xiv) establecer relaciones o contratos con el NATIONWIDE
2 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY u otras
3 entidades designadas por éste para recopilar y mantener los
4 registros y para procesar los cargos por transacciones u otros
5 cargos relacionados a las instituciones financieras u otras
6 personas sujetas a esta Ley;
- 7 (xv) renunciar o modificar, en su totalidad o en parte, por regla
8 general, reglamento u orden, la totalidad o parte de los
9 requisitos de esta Ley y establecer nuevos requisitos que
10 sean razonablemente necesarios para participar en el
11 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY;
- 12 (xvi) entrar en acuerdos o convenios de intercambio de
13 información con otras agencias gubernamentales, el
14 "Conference of State Bank Supervisors", la "American
15 Association of Residential Mortgage Regulators" u otras
16 asociaciones que representen agencias gubernamentales.

17 Artículo 6.2.-Exámenes

- 18 (a) El Comisionado podrá realizar exámenes o auditorías de las
19 operaciones de la institución financiera en su oficina. Podrá
20 realizar, además, exámenes extraordinarios cuando a su juicio, y
21 por razones debidamente informadas por escrito a la institución
22 financiera, sea necesario.

1 (b) Toda institución financiera de licencia bajo esta Ley vendrá
2 obligado a poner a la disposición del Comisionado para examen los
3 libros de contabilidad, archivos, expedientes, documentos y
4 cualesquiera otros datos que éste considere necesarios. Además,
5 permitirá al Comisionado o a sus representantes, el libre acceso a
6 sus propiedades, oficinas y sitios de operación para llevar a cabo
7 estos trabajos.

8 (c) El Comisionado impondrá un cargo por concepto de examen de
9 doscientos dólares (\$200.00) por cada día o fracción del mismo, por
10 cada examinador o investigador que intervenga en cada examen, a
11 ser pagado mediante cheque de gerente o certificado, o giro postal
12 o bancario, expedido a nombre del Secretario de Hacienda.

13 (d) Del Comisionado considerarlo necesario, un examen podrá llevarse
14 a cabo fuera de Puerto Rico en caso de que la institución financiera
15 haya realizado transacciones fuera de la jurisdicción de Puerto
16 Rico, tenga oficinas, subsidiarias u oficina matriz fuera de Puerto
17 Rico; en tal caso, la institución financiera pagará el cargo por
18 concepto de examen que se establece en el inciso (c) de este
19 Artículo, más todos los gastos razonables incurridos en tal examen,
20 incluyendo los gastos de estadía y transportación.

21 Artículo 6.3.-Penalidades

22 El Comisionado queda autorizado a:

- 1 (a) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien
2 dólares (\$100.00) ni mayor de cinco mil dólares (\$5,000.00) por cada
3 violación a las disposiciones de esta Ley o las disposiciones
4 contenidas en las reglas y reglamentos que podrían ser
5 promulgados en virtud de la misma en forma y manera escalonada,
6 proporcional y a base de las reincidencias en dichas violaciones
7 según establezca mediante reglamento o carta administrativa el
8 Comisionado, pero nunca será mayor de mil dólares (\$1,000) por
9 una primera infracción, no mayor de dos mil quinientos dólares
10 (\$2,500) por una segunda infracción, ni mayor de cinco mil (\$5,000)
11 por una tercera infracción y sucesivamente aplicará el máximo de
12 penalidad establecida, a discreción del Comisionado;
- 13 (b) imponer la restitución o reembolso de aquellos pagos recibidos en
14 contravención a las disposiciones de esta Ley o a cualquier regla o
15 reglamento que podrían ser promulgados en virtud de la misma, o
16 cualquier otro remedio que entienda necesario para hacer cumplir
17 los propósitos de esta Ley;
- 18 (c) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien
19 dólares (\$100.00) ni mayor de mil dólares (\$1,000.00) por cada día
20 en que la persona dedicada a la concesión de préstamos
21 hipotecarios, al corretaje de préstamos hipotecarios, o a la

1 originación de préstamos hipotecarios deje de cumplir con los
2 requerimientos u órdenes dictadas por el Comisionado;

- 3 (d) cuando la naturaleza de la violación a esta Ley o a las reglas y
4 reglamentos u órdenes o resoluciones emitidas por el Comisionado
5 lo justifiquen, además de la imposición de las multas
6 administrativas autorizadas por los incisos anteriores, el
7 Comisionado podrá promover la acción judicial que corresponda
8 contra el infractor.

9 Cualquier persona natural o jurídica que viole las
10 disposiciones de esta Ley o las disposiciones contenidas en las
11 reglas o reglamentos que podrían ser promulgados en virtud de la
12 misma o las órdenes y resoluciones emitidas por el Comisionado
13 conforme a esta Ley, incurrirá en delito menos grave y de resultar
14 convicta, conllevará una multa de hasta cinco mil dólares
15 (\$5,000.00) o reclusión de hasta seis (6) meses o ambas penas a
16 discreción del tribunal, excepto la violación a los incisos (a)(2),
17 (a)(5), (a)(7), (a)(8), (a)(9), (a)(18) del Artículo 3.7 del Capítulo 3; a
18 los incisos (c), (f), (h), (i),(m) del Artículo 4.7 del Capítulo 4 de esta
19 Ley; y a los incisos (c) y (j) del Artículo 5.12 del Capítulo 5 de esta
20 Ley, lo cual constituirá delito grave, punible con una multa no
21 mayor de diez mil dólares (\$10,000.00) por cada violación o una
22 pena establecida de diez (10) años de reclusión o ambas penas a

1 discreción del tribunal. La pena de reclusión para delito grave
2 podrá ser aumentada hasta un máximo de doce (12) años de mediar
3 circunstancias agravantes; de mediar circunstancias atenuantes se
4 podrá reducir a un mínimo de seis (6) años. En cualquiera de los
5 casos el Tribunal, a su discreción, podrá imponer la pena de
6 restitución, pena de multa, además de la pena de reclusión
7 establecida.

- 8 (e) Cada transacción en violación a las disposiciones de esta Ley
9 constituye una infracción separada y cada infracción será punible
10 individualmente como tal.

11 Artículo 6.4.-Confidencialidad de información

- 12 (a) Salvo que se disponga lo contrario en la Sección 1512 del Título V
13 de la Ley Pública 110-289, conocida como "SECURE AND FAIR
14 ENFORCEMENT FOR MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008" o "S.A.F.E.
15 MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008", los requisitos bajo cualquier
16 ley federal o de Puerto Rico respecto a la privacidad o
17 confidencialidad de cualquier información o material suministrado
18 al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y
19 cualquier privilegio que surja bajo alguna ley federal o de Puerto
20 Rico, incluyendo las reglas de cualquier tribunal federal o de
21 Puerto Rico, respecto a dicha información o material, continuarán
22 aplicando a dicha información o material luego de que la

1 información o material haya sido revelada al NATIONWIDE
2 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY. Dicha información y
3 material podrá ser compartida con todos los funcionarios de
4 agencias federales y de Puerto Rico con autoridad para fiscalizar la
5 industria hipotecaria residencial sin perder las protecciones de
6 privilegio o las protecciones de confidencialidad provistas por las
7 leyes federales y de Puerto Rico.

8 (b) La información o el material sujeto a un privilegio o
9 confidencialidad bajo el inciso (a) de este Artículo no estará sujeto
10 a:

11 (1) ser divulgado bajo cualquier ley federal o de Puerto Rico que
12 regule la divulgación al público de información en poder de
13 un oficial o una agencia gubernamental federal o de Puerto
14 Rico;

15 (2) ser descubierto o admitido en evidencia en cualquier acción
16 civil privada o proceso administrativo, excepto que la
17 persona a quien dicha información o material pertenece
18 renuncia, en todo o en parte, a su discreción, a ese privilegio.

19 (c) Cualquier disposición de ley relacionada a revelar información
20 confidencial o cualquier información o material descrita en el inciso
21 (a) de este Artículo, que sea inconsistente con el inciso (a), será

1 sustituida por lo dispuesto de este Artículo al extremo que la ley
2 provea menos confidencialidad o privilegios menores que esta Ley.

- 3 (d) Este Artículo no aplicará a la información o material relacionado
4 con el historial de empleo de cualquier institución financiera, u
5 órdenes emitidas por el Comisionado a cualquier institución, que se
6 incluyen en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
7 REGISTRY para ser asequibles por el público.

8 Artículo 6.5.-Actualización de otras leyes o reglamentación aplicable

9 Se ordena al Comisionado actualizar, dentro de los ciento veinte (120) días
10 siguientes a la fecha de firmada esta Ley, todos y cada uno de los reglamentos que por
11 esta Ley se enmiendan o derogan, según corresponda. Todo reglamento que por esta
12 Ley, o cualesquiera otras vigentes fuera requerido a la Oficina del Comisionado de
13 Instituciones Financieras deberán contener, al momento de ser promulgado, las
14 disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida
15 como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”, así como la Ley Num. 454
16 del 28 de diciembre de 2000, según enmendada, conocida como “Ley de Flexibilidad
17 Administrativa y Reglamentaria para el Pequeño Negocio”. El Comisionado radicará
18 ante la Secretaria de cada Cuerpo de la Asamblea Legislativa, copia del mencionado
19 reglamento y ante el Departamento de Estado para efectos de información y trámite
20 correspondiente.

21 Artículo 6.6.-Separabilidad

1 Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección, título o parte de esta Ley fuere
2 declarada inconstitucional o defectuosa por Tribunal competente, la sentencia a tal
3 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de
4 dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo, sección, título o parte
5 de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional o defectuosa.

6 Artículo 6.7.-Derogación

7 Se deroga en su totalidad la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según
8 enmendada, conocida como “Ley de Instituciones Hipotecarias”.

9 Artículo 6.8.-Vigencia

10 Esta Ley comenzará a regir a los ciento veinte (120) días después de su
11 aprobación de manera que el Comisionado haya implantado la actualización de otras
12 leyes según lo dispuesto en el Artículo 6.5 de esta Ley.