

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)  
(13 DE OCTUBRE DE 2010)

---

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea  
Legislativa

4ta. Sesión  
Ordinaria

**CAMARA DE REPRESENTANTES**

**P. de la C. 2863**

13 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Presentado por la representante *González Colón*  
y suscrito por los representantes *Chico Vega* y *Hernández Montañez*

Referido a la Comisión de 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) “Administración de Préstamos Hipotecarios” (“Servicing”): el  
7 envío de los estados de cuenta periódicos al cliente; la gestión de  
8 los pagos del préstamo hipotecario; recibir y aplicar los pagos de  
9 principal, interés y cargos por mora al préstamo, los abonos a  
10 cuenta o cuentas en plica (“escrow accounts”), el pago de  
11 contribuciones sobre la propiedad, el pago de los seguros durante  
12 la vigencia de un préstamo hipotecario, la custodia de expedientes  
13 y documentos relacionados al préstamo hipotecario y la prestación  
14 de servicios suplementarios y del cumplimiento con las leyes  
15 aplicables, entre otros.

16 (c) “Agencia Bancaria Federal”: el BOARD OF GOVERNORS OF THE  
17 FEDERAL RESERVE SYSTEM, el COMPTROLLER OF THE CURRENCY, la  
18 OFFICE OF THRIFT SUPERVISION, la NATIONAL CREDIT UNION  
19 ADMINISTRATION y la FEDERAL DEPOSIT INSURANCE CORPORATION.

20 (d) “Banco”: una institución que se dedica al negocio bancario,  
21 incluyendo un banco, una asociación de ahorro y préstamos, una  
22 cooperativa de ahorro y crédito, o una compañía de fideicomiso

1 organizada bajo las leyes del Gobierno de Puerto Rico, de Estados  
2 Unidos de América o cualquiera de sus demás estados o territorios  
3 o bajo las leyes de cualquier país extranjero, autorizada por las  
4 entidades correspondientes a hacer negocios en Puerto Rico.

5 (e) “Capital”: la suma de todos los recursos y valores movilizados para  
6 la constitución y puesta en marcha de una empresa. Es la cantidad  
7 invertida en una empresa por los propietarios, socios o accionistas.

8 (f) “Cargos por servicio”: la cantidad de dinero, tasa, descuento, o  
9 comisión que una institución hipotecaria, un corredor de préstamos  
10 hipotecarios o un originador de préstamos hipotecarios cobra a sus  
11 clientes de manera directa, indirecta o disfrazada como  
12 compensación por los servicios que presta en esa capacidad.

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

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

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

20 (j) “Corredor de Préstamos Hipotecarios”: cualquier persona natural o  
21 jurídica, con o sin fines de lucro, que ofrece y contrata sus servicios  
22 para gestionar, tramitar u obtener préstamos hipotecarios sobre

1 bienes inmuebles para terceras personas a cambio de un cargo por  
2 servicio que puede ser directo, indirecto, ostensible, oculto o  
3 disfrazado, por parte de la persona para quien se gestiona, tramita,  
4 planifica, concede u obtiene así como por cualquier otra persona  
5 que sea parte de la transacción con quien se haya pactado por  
6 escrito. Además, incluirá cualquier persona que asista a un  
7 consumidor en obtener o solicitar un préstamo hipotecario  
8 mediante la orientación sobre los términos de la hipoteca, la  
9 preparación del expediente para la concesión del préstamo y la  
10 obtención de información en representación del consumidor.

11 (k) “Corretaje de Bienes Raíces”: cualquier actividad que involucre el  
12 ofrecimiento o la prestación de servicios de corretaje de bienes  
13 raíces al público, incluyendo actuar como vendedor de bienes  
14 raíces, corredor o negocio de bienes raíces para un comprador,  
15 vendedor, arrendador, o arrendatario de bienes inmuebles; reunir a  
16 las partes interesadas en la venta, compra, arrendamiento, alquiler  
17 o permuta de bienes inmuebles; negociar, en nombre de cualquiera  
18 de las partes, cualquier porción de un contrato relativo a la venta,  
19 compra, arrendamiento, alquiler o permuta de bienes inmuebles,  
20 salvo con relación al financiamiento de este tipo de transacciones;  
21 participar en cualquier actividad para la cual una persona que se  
22 dedique al negocio de bienes raíces necesite registrarse o licenciarse

1 como un vendedor o corredor de bienes raíces en virtud de  
2 cualquier ley aplicable; y ofrecer su participación en cualquier  
3 actividad, o actuar en cualquier capacidad, según descrita en esta  
4 definición.

5 (l) “Estado financiero”: aquel documento que presenta la situación  
6 financiera, los resultados de las operaciones y el estado de flujo de  
7 efectivo de la institución y que ha sido preparado de acuerdo con  
8 los principios de contabilidad generalmente aceptados o que  
9 puedan ser adoptados por la profesión de contabilidad pública.

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

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

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

21 (p) “Identificador Único”: un número o código de identificación  
22 asignado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND

1                   REGISTRY a los originadores de préstamos hipotecarios para  
2                   identificar a los mismos.

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

4                   (r)   “Institución Depositaria”: cualquier banco , según definido en el  
5                   inciso (d) de este Artículo.

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

16                  (t)   “Ley”: la “Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios  
17                  de Puerto Rico”.

18                  (u)   “Licencia”: la autorización escrita expedida por el Comisionado o  
19                  su representante, mediante la cual se autoriza a una persona a  
20                  dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al  
21                  negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o al de originación

1 de préstamos hipotecarios, de acuerdo con las disposiciones de esta  
2 Ley.

3 (v) "NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY": un  
4 sistema desarrollado y mantenido por el CONFERENCE OF STATE  
5 BANK SUPERVISORS y la AMERICAN ASSOCIATION OF RESIDENTIAL  
6 MORTGAGE REGULATORS, para uniformar las solicitudes,  
7 formularios, sistemas y procesos de licenciamiento estatales,  
8 aplicable a la industria hipotecaria.

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

18 (x) "Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras": la Oficina  
19 del Comisionado de Instituciones Financieras, creada al amparo de  
20 la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada,  
21 conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones  
22 Financieras".

1 (y) "Oficina": local donde ubica la oficina principal del concesionario y  
2 cualquier otro local donde se realicen los negocios de concesión de  
3 préstamos hipotecarios, corretaje de préstamos hipotecarios, o de  
4 originación de préstamos hipotecarios, disponiéndose que ningún  
5 local podrá ser una residencia. Toda oficina requerirá el Permiso  
6 de Uso que aplique emitido por la agencia gubernamental  
7 correspondiente.

8 (z) "Originador de Préstamos Hipotecarios": individuo que se dedique  
9 a la originación de préstamos mediante el recibo de una solicitud  
10 de préstamo hipotecario o que realiza una oferta o negocia los  
11 términos de dicho préstamo para recibir compensación o ganancia  
12 o con la expectativa de recibir compensación o ganancia. No  
13 incluirá a un individuo que únicamente ejerza como procesador de  
14 préstamos hipotecarios, excepto aquellos dispuestos en el inciso (c)  
15 del Artículo 5.1 del Capítulo 5 de esta Ley. Tampoco incluirá a  
16 personas o entidades que sólo desempeñen actividades de corretaje  
17 de bienes raíces y estén licenciadas o registradas de conformidad  
18 con la legislación aplicable, excepto que la persona o entidad sea  
19 compensada por cualquier prestamista, corredor de préstamos  
20 hipotecarios u originador de préstamos hipotecarios, o por  
21 cualquier agente de un prestamista, corredor de préstamos  
22 hipotecarios, u originador de préstamos hipotecarios; o a personas

1 o entidades únicamente involucradas en extensiones de crédito  
2 relacionadas a planes de tiempo compartido (TIMESHARE PLANS), tal  
3 como dicho término se define en la Sección 101(53D), del Capítulo 1  
4 del Título 11 del Código de Estados Unidos.

5 (aa) “Originador de Préstamos Hipotecarios Licenciado”: individuo que  
6 satisface la definición de originador de préstamos hipotecarios y  
7 que no es empleado de una institución depositaria; de una  
8 subsidiaria que sea poseída y controlada por una institución  
9 depositaria y regulada por una agencia bancaria federal, o de una  
10 institución regulada por el FARM CREDIT ADMINISTRATION y que esté  
11 licenciado por la Oficina del Comisionado de Instituciones  
12 Financieras, registrado y tenga un identificador único asignado por  
13 el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

14 (bb) “Originador de Préstamos Hipotecarios Registrado”: individuo que  
15 satisface la definición de originador de préstamos hipotecarios y  
16 que es empleado de una institución depositaria; de una subsidiaria  
17 que sea poseída y controlada por una institución depositaria y  
18 regulada por una agencia bancaria federal; o de una institución  
19 regulada por el FARM CREDIT ADMINISTRATION y que esté registrado  
20 y tenga un identificador único asignado por el NATIONWIDE  
21 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY por conducto del  
22 FEDERAL FINANCIAL INSTITUTIONS EXAMINATION COUNCIL.

- 1 (cc) "Patrimonio neto": el total de activos menos el total de pasivos.
- 2 (dd) "Persona": cualquier persona natural que se dedique a la  
3 originación de préstamos hipotecarios o cualquier persona natural  
4 o jurídica incluyendo, pero sin limitarse a, individuos, sociedades,  
5 corporaciones, fideicomisos, o cualquier otra entidad jurídica  
6 dedicada a cualesquiera actividades relacionadas a la concesión o  
7 corretaje de préstamos hipotecarios.
- 8 (ee) "Préstamo Hipotecario": uno o varios adelantos en efectivo, o su  
9 equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido  
10 como acreedor hipotecario) evidenciado por una hipoteca, pagaré u  
11 otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grava  
12 debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las  
13 condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo.
- 14 (ff) "Préstamo Hipotecario Residencial": cualquier préstamo  
15 hipotecario primordialmente para fines personales, familiares o de  
16 uso doméstico evidenciado por una hipoteca, pagaré, u otra  
17 evidencia de deuda acordada entre las partes, que grave una  
18 propiedad inmueble residencial.
- 19 (gg) "Procesador de Préstamos": individuo que ejerce tareas  
20 administrativas, oficinescas o de apoyo como empleado sujeto a la  
21 dirección, supervisión o instrucción de un originador de préstamos  
22 hipotecarios licenciado por la Oficina del Comisionado de

1 Instituciones Financieras o registrado. Las tareas administrativas,  
2 oficinescas o de apoyo podrán incluir, subsiguiente al recibo de una  
3 solicitud, el recibo, recopilación, distribución y análisis de  
4 información necesaria para procesar un préstamo en la industria  
5 hipotecaria y la comunicación con un consumidor para obtener la  
6 información necesaria para procesar un préstamo hipotecario, en la  
7 medida en que dicha comunicación no incluya la oferta o la  
8 negociación de los términos o las tasas de interés de los préstamos  
9 hipotecarios residenciales, o el asesorar a los consumidores sobre  
10 los términos o tasas de interés de los préstamos hipotecarios  
11 residenciales. Dicho individuo no le representará al público, a  
12 través de la publicidad u otros medios de comunicación o de  
13 ofrecimiento de información (incluyendo el uso de papelería,  
14 folletos, carteles, rótulos, u otros artículos promocionales) o de  
15 cualquier otra manera, que realizará o puede realizar cualquier  
16 actividad propia de un originador de préstamos hipotecarios.

17 (hh) “Producto Hipotecario No Tradicional”: cualquier producto  
18 hipotecario que no sea una hipoteca a treinta (30) años con una tasa  
19 de interés fija y un pago de principal e interés constante.

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

1 Artículo 1.3.-Aplicabilidad

2 (a) Esta Ley aplicará a toda persona que se dedique parcial o  
3 totalmente al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al  
4 negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación  
5 de préstamos hipotecarios, según se define en esta Ley, para todos  
6 los fines, incluyendo para financiar la adquisición de bienes  
7 inmuebles residenciales o refinanciar préstamos hipotecarios  
8 residenciales.

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

19 CAPÍTULO II

20 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA OTORGACIÓN DE LICENCIAS

21 Artículo 2.1.-Requisito de licencia

1 Ninguna persona o individuo, excepto aquellas excluidas en las secciones 3.1.,  
2 4.1. y 5.1. de esta Ley, podrá dedicarse al negocio de concesión de préstamos  
3 hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de  
4 préstamos hipotecarios en Puerto Rico, sin antes obtener una licencia expedida bajo esta  
5 Ley por el Comisionado como se dispone más adelante.

6 Artículo 2.2.-Solicitud de licencia

- 7 (a) La persona que interese obtener una licencia para dedicarse al  
8 negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de  
9 corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos  
10 hipotecarios tendrá que presentar una solicitud con toda la  
11 información requerida ante la Oficina del Comisionado de  
12 Instituciones Financieras, utilizando los formularios y el sistema  
13 provisto por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND  
14 REGISTRY.
- 15 (b) El Comisionado podrá prescindir de algún requisito exigible en la  
16 solicitud y podrá permitir la presentación de información alterna  
17 en lugar de la información generalmente requerida en la solicitud,  
18 si determina que dicha actuación es consistente con los propósitos  
19 de esta Ley.
- 20 (c) La solicitud de licencia deberá acompañarse de los derechos de  
21 licencia, de los cargos en concepto de gastos de investigación y del  
22 cargo o los cargos de procesamiento de la solicitud establecidos por

1 el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la  
2 fecha de la presentación, los cuales serán pagaderos por conducto  
3 de esa misma entidad.

4 (d) Toda solicitud de licencia para dedicarse al negocio de concesión de  
5 préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos  
6 hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios  
7 presentada ante la Oficina del Comisionado de Instituciones  
8 Financieras conllevará las investigaciones que el Comisionado  
9 considere propias y necesarias para determinar si el peticionario o  
10 los socios, accionistas, directores y oficiales ejecutivos, si se tratase  
11 de una persona jurídica, cumplen con los requisitos establecidos en  
12 esta Ley.

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

15 (f) Una solicitud que sea presentada incompleta se entenderá como no  
16 presentada.

### 17 Artículo 2.3.-Fianza

18 (a) Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de  
19 concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de  
20 préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios  
21 deberá presentar una fianza que responda por el fiel cumplimiento  
22 a las disposiciones de esta Ley y a las reglas o reglamentos que

1 podrá adoptar el Comisionado al amparo de la misma. Dicha fianza  
2 responderá a cualquier persona, incluyendo a la Oficina del  
3 Comisionado de Instituciones Financieras y será por la cantidad  
4 dispuesta en el Artículo 3.4 del Capítulo 3, Artículo 4.4 del Capítulo  
5 4 y Artículo 5.4. del Capítulo 5, respectivamente. La fianza se  
6 renovará anualmente.

7 (b) La fianza podrá consistir de:

8 (1) una fianza expedida por una compañía de seguros  
9 autorizada por la Oficina del Comisionado de Seguros para  
10 hacer negocios en Puerto Rico, la cual estará sujeta a  
11 cancelación sólo mediante aviso dado por escrito al  
12 Comisionado con no menos de treinta (30) días de antelación  
13 a la cancelación;

14 (2) bonos, pagarés u otras evidencias de deuda del Gobierno de  
15 Puerto Rico, sus municipios y corporaciones públicas  
16 vigentes; disponiéndose que en todo momento serán  
17 aceptados al ochenta por ciento (80%) de su valor en el  
18 mercado; o

19 (3) certificados de depósito emitidos a favor del Comisionado  
20 por bancos autorizados para hacer negocios en Puerto Rico;

21 o

1 (4) cartas de crédito emitidas a favor del Comisionado por  
2 bancos autorizados.

3 (c) Los valores depositados como fianza podrán registrarse, en cuanto  
4 a su principal, a nombre del peticionario y deberán acompañarse  
5 con un endoso separado a favor del Comisionado de Instituciones  
6 Financieras, en el cual se describan los valores endosados. Dichos  
7 valores no podrán retirarse sin la autorización expresa del  
8 Comisionado.

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

#### 12 Artículo 2.4.-Devolución de solicitud o denegación de licencia

13 (a) Luego de analizar la solicitud, el Comisionado podrá rechazar la  
14 solicitud de licencia presentada por cualquiera de las siguientes  
15 razones:

16 (1) la solicitud no fue presentada conforme a las disposiciones y  
17 requisitos de esta Ley o los reglamentos que podrán ser  
18 promulgados en virtud de la misma;

19 (2) la solicitud carece de información o de documentos  
20 requeridos para su evaluación;

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

- 1 (b) En caso de que el Comisionado devuelva la solicitud, la cantidad  
2 pagada por gastos de investigación y por concepto de licencia se  
3 devolverá al peticionario.
- 4 (c) Luego de analizar la solicitud para dedicarse al negocio de  
5 concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de  
6 préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios  
7 y de realizar la investigación correspondiente, el Comisionado  
8 podrá denegar una solicitud de licencia si entiende que el  
9 peticionario no cumple con alguno de los requisitos establecidos en  
10 esta Ley para la obtención de una licencia, si descubre que el  
11 peticionario sometió información falsa, incorrecta, o engañosa en su  
12 solicitud de licencia, o si ha resultado convicto de cualquier delito  
13 que conlleve depravación moral, incluyendo pero sin limitarse a  
14 fraude, deshonestidad, falsificación, o lavado de dinero, entre otros.
- 15 (d) Un peticionario a quien se le haya denegado la licencia para  
16 dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al  
17 negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de  
18 préstamos hipotecarios, podrá solicitar reconsideración al  
19 Comisionado dentro de los veinte (20) días siguientes a la  
20 notificación de denegación.
- 21 (e) En caso de que el Comisionado deniegue la licencia, la cantidad  
22 pagada por gastos de investigación será retenida por el

1 Comisionado y la cantidad pagada por concepto de derechos de  
2 licencia se devolverá al peticionario.

3 Artículo 2.5.-Emisión de la licencia

- 4 (a) Al presentarse la solicitud y pagarse los derechos, el Comisionado  
5 hará las investigaciones que considere necesarias y si determina  
6 que el peticionario cumple con todos los requisitos y que la  
7 solicitud debe ser aprobada, el Comisionado expedirá al  
8 peticionario una licencia que será la autorización para operar de  
9 acuerdo a las disposiciones de esta Ley.
- 10 (b) No se emitirá otra licencia a menos que se certifique que la licencia  
11 original fue extraviada, destruida o por cambio de dirección, en  
12 cuyo caso, el concesionario devolverá la licencia original.
- 13 (c) Todo concesionario de una 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 iniciará sus operaciones dentro de un período no mayor de noventa  
17 (90) días a partir de la fecha en que el Comisionado expida la  
18 licencia. Si el concesionario no pudiese comenzar a operar el  
19 negocio dentro del período aquí establecido, deberá solicitar al  
20 Comisionado una prórroga explicando las razones para ello. El  
21 Comisionado determinará si existe justificación válida para  
22 conceder la prórroga y notificará al concesionario dentro de quince

1 (15) días luego de solicitada la prórroga. En caso de no cumplir el  
2 Comisionado con dicho término de notificación, se entenderá que  
3 la prórroga ha sido aprobada por treinta (30) días adicionales. En  
4 ningún caso se solicitara más de dos prórrogas de treinta (30) días  
5 adicionales cada una.

6 La licencia será nula de no iniciarse operaciones dentro del  
7 término expuesto en este inciso o dentro del término de cualquier  
8 prórroga concedida por el Comisionado.

9 Artículo 2.6.-Renovación de licencia

- 10 (a) Cada licencia permanecerá en vigor hasta su vencimiento, que será  
11 al finalizar cada año natural, o hasta que haya sido renunciada,  
12 revocada, cancelada o suspendida.
- 13 (b) Todo concesionario renovará su licencia en estricto cumplimiento  
14 con las leyes y reglamentos aplicables, el pago del derecho anual  
15 correspondiente y la presentación de toda otra información que el  
16 Comisionado requiera.
- 17 (c) Todo concesionario deberá presentar su solicitud de renovación de  
18 licencia conforme a las reglas y procedimientos establecidos por el  
19 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha  
20 de la presentación y de acuerdo a lo establecido a esta Ley.
- 21 (d) Toda solicitud de renovación de licencia deberá presentarse en o  
22 antes del 1ro de diciembre de cada año, por conducto del

1 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY. La  
2 solicitud de renovación deberá incluir:

- 3 (1) evidencia de que el concesionario mantiene vigente la fianza  
4 o garantía prestada a tenor con lo dispuesto en el Artículo  
5 2.3. de este Capítulo. Si el Comisionado determinare que la  
6 fianza o garantía prestada es inadecuada, deficiente en  
7 cantidad o ha sido agotada en todo o en parte, podrá  
8 mediante orden requerir, dentro de los treinta (30) días  
9 siguientes a la presentación de la notificación al  
10 concesionario, la prestación de una nueva fianza o fianza  
11 supletoria o el depósito de nuevas o adicionales garantías  
12 con el propósito de asegurar el cumplimiento de esta Ley o  
13 las reglas o reglamentos que podrán ser adoptados en virtud  
14 de la misma;
- 15 (2) aquellos documentos requeridos en el Artículo 3.6. del  
16 Capítulo 3, Artículo 4.6 del Capítulo 4, o Artículo 5.8 del  
17 Capítulo 5, según aplique; y
- 18 (3) cualquier otra información, documentos o informes que el  
19 Comisionado requiera para mantener al día la información y  
20 los documentos contenidos en la solicitud de renovación de  
21 licencia.

- 1 (e) Toda solicitud de renovación de licencia presentada luego del 1ro  
2 de diciembre, conllevará una penalidad no mayor de quinientos  
3 dólares (\$500.00). No se considerarán solicitudes de renovación de  
4 licencia presentadas luego del 1ro de enero de cada año.
- 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 cincuenta mil dólares  
20 (\$250,000) al momento de solicitar la licencia, determinado  
21 conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados;  
22 disponiéndose que a partir del 1ro de enero de 2012 y

1 sucesivamente para los años 2013, 2014 y 2015, deberá poseer un  
2 capital no menor de doscientos setenta y cinco mil (\$275,000);  
3 trescientos mil (\$300,000); trescientos veinticinco mil (\$325,000); y  
4 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 peticionario, 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 anual ascendentes a dos mil quinientos dólares (\$2,500.00)  
10 por cada oficina; en caso de licencia nueva, del cargo en concepto  
11 de investigación ascendente a mil doscientos cincuenta dólares  
12 (\$1,250.00); y del (los) cargo(s) de procesamiento de la solicitud  
13 establecidos por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING  
14 SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, mediante pago  
15 hecho a través de esa entidad. Si la licencia se emitiera después del  
16 30 de junio de cualquier año, el derecho de licencia anual será de  
17 mil doscientos cincuenta dólares (\$1,250.00) por ese año.

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

1                    investigación. Será responsabilidad del Comisionado supervisar  
2                    que las investigaciones se lleven a cabo de una forma expedita,  
3                    tomando en consideración el costo que le implica a la Institución  
4                    Financiera.

5                    (c) La solicitud de licencia deberá incluir:

6                    (1) estado financiero que demuestre su cumplimiento con el  
7                    capital y los activos líquidos requeridos en el inciso (a) y (b)  
8                    del Artículo 3.2. de este Capítulo;

9                    (2) lista de todos los originadores de préstamos hipotecarios  
10                    contratados por el peticionario, proveyendo aquella  
11                    información que el Comisionado requiera;

12                    (3) copia de la fianza requerida en el Artículo 3.4. de este  
13                    Capítulo.

#### 14                    Artículo 3.4.-Fianza

15                    Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de concesión de  
16                    préstamos hipotecarios en Puerto Rico deberá presentar una fianza por la cantidad de  
17                    quinientos mil dólares (\$500,000.00) si el peticionario se propone hacer negocios en una  
18                    sola oficina. Por cada oficina adicional, la fianza requerida será aumentada en la  
19                    cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00). No obstante, el Comisionado podrá requerir  
20                    una fianza mayor basado en el volumen de negocios del peticionario y de la situación  
21                    financiera de éste.

#### 22                    Artículo 3.5.-Emisión de Licencia

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

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

17 (c) Cuando un concesionario desee mudar una oficina autorizada  
18 notificará al Comisionado, por conducto del NATIONWIDE  
19 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, con no menos de  
20 cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha en que comenzará  
21 a operar en la nueva oficina. De no recibir la objeción de parte del  
22 Comisionado dentro de los quince (15) días a partir de la

1 presentación de la notificación de traslado, el traslado se entenderá  
2 autorizado. El Comisionado podrá modificar este término mediante  
3 determinación administrativa, cuando a su juicio lo estime  
4 necesario.

- 5 (d) Un concesionario podrá dedicarse al negocio de concesión de  
6 préstamos hipotecarios en cualquier oficina o sitio de negocios en el  
7 cual se conduzcan otras transacciones comerciales solamente con la  
8 previa autorización escrita y justificada del Comisionado. El  
9 Comisionado podrá revocar la autorización si determinara que el  
10 conducir esas otras transacciones facilita o encubre la evasión de las  
11 disposiciones de esta Ley, conforme a la Ley Núm. 4 de 11 de  
12 octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la  
13 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras" y la Ley  
14 Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida  
15 como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

#### 16 Artículo 3.6.-Renovación de Licencia

- 17 (a) Además de lo dispuesto en el Artículo 2.5 del Capítulo 2 de esta  
18 Ley, cada solicitud de renovación para dedicarse al negocio de  
19 concesión de préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los  
20 derechos de licencia ascendentes a dos mil quinientos dólares  
21 (\$2,500.00), por cada oficina y de el (los) cargo(s) de procesamiento  
22 de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE

1 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación,  
2 mediante pago hecho por conducto de esa misma entidad.

3 (b) La solicitud de renovación deberá incluir:

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

7 (2) lista actualizada de todos los corredores de préstamos  
8 hipotecarios y originadores de préstamos hipotecarios  
9 contratados por el peticionario, proveyendo aquella  
10 información establecida por el Comisionado.

11 Artículo 3.7.-Prohibiciones

12 (a) Ninguna persona, concesionario, miembro de la junta de directores,  
13 miembro de los comités, funcionario ejecutivo, oficial, empleado o  
14 agente del concesionario podrá:

15 (1) anunciarse, mostrar, distribuir, radiodifundir o permitir el  
16 que se anuncie, muestre, distribuya o radiodifunda, en  
17 forma engañosa y falaz, información sobre los tipos, tasas,  
18 términos y condiciones de los préstamos hipotecarios. Si se  
19 publicaren los tipos, tasas, términos y condiciones en los  
20 anuncios, éstos deberán cumplir con la ley y reglamentación  
21 estatal o federal aplicable;

- 1 (2) hacer promesas a clientes con el propósito de tratar de  
2 inducirlos a llevar a cabo negocios a sabiendas o con razón  
3 para saber de que dicha promesa no será cumplida;
- 4 (3) utilizar una falsa representación con el propósito de inducir  
5 o persuadir a una persona a llevar a cabo un negocio;
- 6 (4) actuar en representación de más de una parte en una  
7 transacción sin el consentimiento expreso de todas las  
8 partes;
- 9 (5) retener indebidamente, salvo pacto en contrario, cualquier  
10 suma de dinero o documento relacionados con una  
11 transacción o no informar a un cliente sobre su derecho o  
12 sobre cualquier suma de dinero o documentos parte de una  
13 transacción;
- 14 (6) inducir a una parte en una transacción a rescindir un  
15 contrato y hacer uno nuevo cuando el objetivo del nuevo  
16 contrato es beneficiarse o beneficiar a la institución  
17 hipotecaria;
- 18 (7) incurrir en desfalco o malversación de fondos bajo su  
19 custodia;
- 20 (8) incurrir o inducir a la falsificación de documentos que son  
21 parte de una transacción;

- 1 (9) ofrecer e hipotecar una propiedad no existente, ofrecer e  
2 hipotecar una propiedad sin el conocimiento del propietario  
3 de ésta, o cuando el título de la propiedad no esté  
4 claramente establecido;
- 5 (10) cobrar una doble comisión, una al vendedor y una al  
6 comprador de una propiedad con fondos adquiridos  
7 mediante préstamos hipotecarios cuando ésta no se ha  
8 acordado expresamente entre las partes;
- 9 (11) depositar fondos de clientes conjuntamente con sus propios  
10 fondos;
- 11 (12) negarse a reembolsar cualquier depósito después de  
12 descontar una cantidad razonable para gastos incurridos  
13 cuando la transacción contemplada no se lleva a cabo;
- 14 (13) hacer cobros que podrán considerarse excesivos para retener  
15 el dinero en cuentas en plica (“escrow accounts”) con el  
16 único propósito de que el prestamista tenga mayor  
17 protección en el préstamo hipotecario;
- 18 (14) dejar de proveer a los clientes un desglose de los costos del  
19 préstamo o préstamos hipotecarios con sustancial exactitud  
20 no menos de veinticuatro (24) horas antes de la concesión  
21 del mismo, cuando el cliente así lo requiera;

1 (15) negarse a proveer cualquier registro, documentos o  
2 información bajo su custodia relacionado con transacciones  
3 en bienes inmuebles que desee examinar la Oficina del  
4 Comisionado de Instituciones Financieras;

5 (16) dejar de llevar un sistema de contabilidad que refleje con  
6 claridad todas las transacciones en forma tal que permita al  
7 Comisionado realizar las investigaciones que considere  
8 necesarias;

9 (17) permitir o inducir al cliente a firmar solicitudes de préstamo  
10 en blanco o tenerlos disponibles en otro lugar que no sea el  
11 del negocio autorizado para luego ser completados por el  
12 corredor o la institución hipotecaria;

13 (18) rendir, publicar, o hacer informes o asientos falsos con el  
14 propósito de engañar o defraudar a cualquier persona o  
15 agente autorizado por el Comisionado para examinar los  
16 asuntos de la institución hipotecaria;

17 (19) incurrir en prácticas de competencias desleales o ilegales.

18 (b) Asimismo incurrirá en violación toda aquella persona que tome  
19 parte, instigue o coopere en la comisión de estos actos  
20 enumerados, independientemente de si la persona obtuvo o no  
21 lucro personal.

1 (a) Las personas dedicadas al negocio de concesión de préstamos  
2 hipotecarios para financiar o refinanciar la adquisición de bienes  
3 inmuebles vendrán obligadas a:

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

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

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

17 (4) someter informes exactos y a tiempo de sus operaciones,  
18 según les sean solicitados por la Oficina del Comisionado de  
19 Instituciones Financieras;

20 (5) mantener disponibles aquellos documentos que determine el  
21 Comisionado mediante Reglamento. Todo concesionario  
22 podrá destruir sus libros, archivos, expedientes o

1 documentos, una vez transcurridos cinco (5) años de la fecha  
2 de la última entrada en dichos libros, archivos, expedientes o  
3 documentos, o de la fecha en que cualquier obligación  
4 hubiere dejado de ser exigible de acuerdo con los  
5 documentos en su poder. Todo concesionario deberá  
6 mantener procedimientos, sistemas y procesos operacionales  
7 para la destrucción de documentos que aseguren lo  
8 siguiente:

- 9 (a) que la destrucción de documentos se efectúe de acuerdo a la  
10 política de retención y destrucción de documentos adoptada por el  
11 concesionario;
- 12 (b) que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que la  
13 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras someta  
14 notificación escrita al concesionario solicitando se preserven  
15 determinados documentos, los que deberán ser identificados en  
16 dicha notificación; disponiéndose que si la notificación surge luego  
17 del periodo de cinco (5) años, y posterior a ello ya la institución  
18 financiera había destruido los documentos, no se le penalizará a la  
19 institución financiera;
- 20 (c) que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que el  
21 concesionario sea notificado de una demanda o reclamación, orden  
22 o requerimiento administrativo o judicial que impida que se

1                   destruyan determinados documentos según la reglamentación local  
2                   y federal aplicable;

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

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

7                   (b)     Será deber del concesionario mantener un Registro de Documentos  
8                   Destruídos por año calendario, en el que se hará constar una  
9                   descripción general de los documentos destruidos. El Registro de  
10                  Documentos Destruídos podrá mantenerse en un medio  
11                  electrónico, el cual deberá contar con un “back-up” en caso de que  
12                  ocurra un desperfecto tecnológico, y el mismo deberá estar  
13                  disponible para inspección por la Oficina del Comisionado de  
14                  Instituciones Financieras. El Registro de Documentos Destruídos  
15                  deberá retenerse por el concesionario por un periodo no menor de  
16                  quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año al que  
17                  corresponda. No más tarde del 31 de enero de cada año, un oficial  
18                  del concesionario certificará que el Registro Anual correspondiente  
19                  al año anterior, contiene la información requerida de todos los  
20                  documentos que fueron destruidos durante el año, los cuales  
21                  cumplieron el periodo de retención que fija la política, así como la  
22                  reglamentación local y federal aplicable. Dicha certificación deberá

1 ser retenida por el concesionario por un periodo no menor de  
2 quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año a que  
3 corresponda y la misma estará disponible para inspección por la  
4 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

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

9 Artículo 3.9.-Informes de concesionarios de préstamos hipotecarios

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

13 Artículo 3.10.-Transferencia de Capital o Control

- 14 (a) No se efectuará ninguna venta, adquisición, cesión, traspaso,  
15 permuta o cualquier otra forma de transferencia o adquisición de  
16 las acciones de capital con derecho a voto emitidas por cualquier  
17 corporación, o de la participación de socios en el capital de una  
18 sociedad, dedicados a la concesión de préstamos hipotecarios en  
19 Puerto Rico bajo esta Ley, que resulte en el control o en el cambio  
20 en el control de dicha corporación o sociedad, ni se efectuará la  
21 venta, cesión, permuta o cualquier otra forma de transferencia de  
22 algún negocio individual, parcial o totalmente, hasta que el dueño,

1 presidente u otro oficial ejecutivo autorizado de dicha entidad o  
2 negocio individual haya dado cuenta y notificado al Comisionado  
3 de los detalles de la propuesta operación y se haya obtenido su  
4 aprobación.

5 Para los fines de este Artículo, el término "control" significa  
6 la facultad para, directa o indirectamente, dirigir o influir  
7 decisivamente en la administración o en la determinación de las  
8 normas de la corporación o sociedad dedicada a la concesión de  
9 préstamos hipotecarios. Un cambio en la tenencia de las acciones  
10 con derecho al voto que resulte en la tenencia, directa o indirecta,  
11 por un accionista o accionistas afiliados, de menos de diez (10%)  
12 por ciento de las acciones en circulación con derecho al voto o de la  
13 participación, directa o indirecta, de un socio, de menos de diez  
14 (10%) por ciento del capital de una sociedad, dedicados a la  
15 concesión de préstamos hipotecarios, no será considerado como  
16 cambio de control.

17 De existir cualquier duda sobre si tal operación resulta en el  
18 control o en un cambio en el control de una corporación o sociedad,  
19 la información pertinente deberá someterse al Comisionado quien  
20 determinará si la propuesta transacción constituye cambio de  
21 control.

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

6 En los casos de cambio de control, el concesionario deberá  
7 solicitar al Comisionado con treinta (30) días de anticipación la  
8 aprobación de cualquier propuesta de transacción y será deber del  
9 dueño, presidente u otro oficial autorizado del concesionario  
10 someter un informe, el cual podrá ser en forma de carta, que  
11 contendrá:

- 12 (1) nombre y dirección del transferente y del adquirente;
- 13 (2) la naturaleza de la transacción;
- 14 (3) resolución de la Junta de Directores o acuerdo de socios  
15 aprobando la propuesta transacción y cambio de control;
- 16 (4) contrato de compraventa u otro negocio jurídico que indique  
17 el total de acciones con derecho al voto emitidas, el número  
18 de acciones involucradas en la transacción, el número total  
19 de acciones con derecho al voto que posee el vendedor y el  
20 comprador o cesionario, o la proporción del capital de la  
21 sociedad que posee el vendedor o cedente, el comprador o  
22 cesionario, el número de acciones en circulación con derecho

1 al voto emitidas por la corporación o el capital de la  
2 sociedad a la fecha en que se someta la operación propuesta,  
3 el nombre del comprador, compradores o adquirientes de  
4 derechos sobre las acciones involucradas en la transacción y  
5 el precio total de la venta;

6 (5) razones para la transacción;

7 (6) declaración de historial personal, resumé, un retrato 2x2 y  
8 estados financieros de cada persona que adquiriera un diez  
9 por ciento (10%) o más de las acciones con derecho a voto o  
10 una participación tal en la sociedad, que de hecho disfruta  
11 de la facultad para directa o indirectamente dirigir la  
12 institución o sociedad e identificación oficial con foto y  
13 firma; y

14 (7) los derechos de investigación ascendentes a mil doscientos  
15 cincuenta dólares (\$1,250.00).

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

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

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

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

7 (c) El Comisionado podrá requerir aquella información adicional que  
8 estime necesaria para determinar si la transacción resultaría  
9 perjudicial a la seguridad o solidez financiera del concesionario o  
10 violaría cualquier ley, regla o reglamento aplicable, en cuyo caso el  
11 Comisionado podrá denegar la autorización; cualquier persona a  
12 quien se le deniegue la autorización tendrá derecho a solicitar una  
13 vista conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de  
14 1985, según enmendada y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de  
15 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento  
16 Administrativo Uniforme".

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

## CORREDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

## Artículo 4.1.-Aplicabilidad y entidades excluidas

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

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

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

(2) agencias federales;

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

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

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

(6) persona que como dueño, socio, director, oficial, agente, o empleado se dedique a cualquier negocio en que la obtención de préstamos o financiamientos para los clientes de dicho negocio sea inherente, incidental o necesario al mismo, tales como los negocios de venta o arrendamiento de bienes y servicios.

1 Artículo 4.2.-Requisitos para obtener una licencia

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

4 (a) poseer activos líquidos por un valor no menor de diez mil dólares  
5 (\$10,000.00) para la administración de la oficina principal del  
6 negocio y activos líquidos por un valor no menor de cinco mil  
7 dólares (\$5,000.00) para cada oficina adicional;

8 (b) demostrar que la reputación, solvencia moral y financiera,  
9 experiencia, carácter y aptitud general del peticionario y de los  
10 socios, directores y oficiales ejecutivos justifiquen el reconocimiento  
11 y garanticen la creencia y probabilidad de que el negocio del  
12 peticionario será operado honesta y eficientemente y que resultará  
13 en beneficio del interés público;

14 (c) cumplir con el requisito de fianza mínima descrita en el Artículo  
15 4.4. de este Capítulo.

16 Artículo 4.3.-Solicitud de licencia

17 (a) Toda solicitud de licencia para dedicarse el negocio de corretaje de  
18 préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de  
19 licencia anual ascendentes a mil dólares (\$1,000.00) por cada  
20 oficina, del cargo en concepto de investigación ascendente a  
21 quinientos dólares (\$500.00) y del cargo o cargos por concepto de  
22 procesamiento de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE

1 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la  
2 presentación, mediante pago hecho por conducto de esa entidad. Si  
3 la licencia se emitiera después del 30 de junio de cualquier año  
4 correspondiente, el derecho de licencia anual será de quinientos  
5 dólares (\$500) por ese año.

6 (b) En caso de que el costo de la investigación exceda la suma antes  
7 mencionada, el peticionario será notificado por el Comisionado y  
8 remitirá el cincuenta por ciento (50%) del valor estimado de la  
9 investigación a la Oficina del Comisionado de Instituciones  
10 Financieras, y pagará el restante en la conclusión de la  
11 investigación. Será responsabilidad del Comisionado supervisar  
12 que las investigaciones se lleven a cabo de una forma expedita,  
13 tomando en consideración el costo que le implica a la Institución  
14 Financiera.

15 (c) La solicitud de licencia deberá incluir:

- 16 (1) estados financieros que demuestren su cumplimiento con los  
17 activos mínimos requeridos en el inciso (a) del Artículo 4.2.  
18 de este Capítulo;
- 19 (2) copia de la fianza requerida en el Artículo 4.4. de este  
20 Capítulo.

21 Artículo 4.4.-Fianza

1           Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de corretaje de préstamos  
2 hipotecarios en Puerto Rico deberá presentar una fianza por la cantidad de cien mil  
3 dólares (\$100,000), si el peticionario se propone hacer negocios en una sola oficina. Por  
4 cada oficina adicional, la fianza requerida será aumentada en la cantidad de cinco mil  
5 dólares (\$5,000). No obstante, el Comisionado podrá requerir una fianza mayor basado  
6 en el volumen de negocios del peticionario, y de la situación financiera de éste.

7           Artículo 4.5.-Emisión de licencia

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

15           (b)     Un concesionario podrá llevar a cabo el negocio de corretaje de  
16                  préstamos hipotecarios bajo este capítulo únicamente en o desde la  
17                  oficina autorizada. Dicha licencia no podrá utilizarse en una oficina  
18                  distinta a la dirección indicada en la misma y le será de  
19                  aplicabilidad las penalidades impuestas por esta Ley en el nivel  
20                  máximo de la misma, ya que se considerará operando un negocio  
21                  ilícito como si nunca hubiera contado con una licencia autorizada y  
22                  en franca violación a leyes y reglamentos.

1 (c) Cuando de la institución financiera desee mudar una oficina  
2 autorizada notificará al Comisionado, por conducto del  
3 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, con no  
4 menos de cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha en que  
5 comenzará a operar en la nueva oficina. De no recibir la objeción de  
6 parte del Comisionado dentro de los quince (15) días a partir de la  
7 presentación de la notificación de traslado, el traslado se entenderá  
8 autorizado. El Comisionado podrá modificar este término mediante  
9 determinación administrativa, cuando a su juicio lo estime  
10 necesario.

#### 11 Artículo 4.6.-Renovación de licencia

12 (a) Además de lo dispuesto en el Artículo 2.5 del Capítulo 2 de esta  
13 Ley, cada solicitud de renovación para dedicarse al negocio de  
14 corretaje de préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los  
15 derechos de licencia anual ascendentes a mil ochocientos setenta y  
16 cinco dólares (\$1,875.00) por cada oficina si el volumen de negocios  
17 realizado en ésta es igual o mayor de cinco millones de dólares  
18 (\$5,000,000.00) o mil dólares (\$1,000.00) cuando el volumen de  
19 negocios realizado sea menor de cinco millones de dólares  
20 (\$5,000,000.00) y de el (los) cargo(s) de procesamiento de la  
21 solicitud establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING

1 SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, mediante pago  
2 hecho a través de esa entidad.

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

6 Artículo 4.7.-Prácticas prohibidas

7 Ningún concesionario podrá:

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

10 (b) anunciarse, mostrar, distribuir, radiodifundir o permitir que se  
11 anuncie, muestre, distribuya o radiodifunda, en forma engañosa y  
12 falaz, información sobre los tipos, términos y condiciones de  
13 préstamos y financiamientos. Si se anunciaren los tipos, términos y  
14 condiciones de los préstamos y financiamientos, el Comisionado  
15 podrá requerir que éstos se detallen minuciosa y claramente  
16 mediante orden al efecto;

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

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

- 1 (e) actuar como corredor de un prestatario cuando representa al  
2 prestamista con el que se propone tramitar el préstamo. No  
3 obstante, esto no impide que el concesionario preste el servicio al  
4 prestatario, sin cobrar ni aceptar pago por concepto de comisión o  
5 cargo alguno por el mismo;
- 6 (f) retener indebidamente cualquier suma de dinero o documento  
7 relacionado con una transacción o el no informar a un cliente sobre  
8 su derecho o sobre cualquier suma de dinero o documentos que sea  
9 parte de una transacción;
- 10 (g) inducir a una parte en una transacción a rescindir un contrato y  
11 hacer uno nuevo cuando el objetivo del nuevo contrato es  
12 beneficiar a una institución o a sí mismo;
- 13 (h) incurrir en desfalco o malversación de fondos bajo su custodia;
- 14 (i) incurrir en falsificación de documentos que son parte de una  
15 transacción;
- 16 (j) cobrar una doble comisión o cargo por servicio uno al prestamista y  
17 otro al prestatario. En cualquier caso en que el concesionario reciba  
18 compensación de algún prestamista por colocar préstamos o  
19 financiamiento de alguno de sus clientes como prestatario, el  
20 cliente no tendrá que pagar cargo por servicio alguno a la  
21 institución;
- 22 (k) depositar fondos de clientes conjuntamente con sus propios fondos;

- 1 (l) permitir o inducir al cliente a firmar solicitudes de préstamos en  
2 blanco o tenerlos disponibles en otro lugar que no sea el del  
3 negocio autorizado para luego ser cumplimentados por él o por la  
4 institución que haga el préstamo o financiamiento;
- 5 (m) rendir, publicar, o hacer informes o asientos falsos con el propósito  
6 de engañar o defraudar a cualquier persona o agente autorizado  
7 por el Comisionado para examinar sus asuntos;
- 8 (n) compensar directa o indirectamente a terceros por el referido de  
9 casos;
- 10 (o) usar el término "banco" o "banquero hipotecario", en español o en  
11 inglés como nombre (razón social) o nombre comercial bajo el cual  
12 hace negocio;
- 13 (p) emplear directa o indirectamente cualquier esquema o artificio para  
14 defraudar o engañar a los prestatarios o los prestamistas, o para  
15 defraudar a cualquier persona;
- 16 (q) solicitar o celebrar un contrato con un prestatario que establezca, en  
17 esencia, que las personas o individuo sujetas a esta Ley pueden  
18 obtener honorarios o comisiones por realizar sus "mejores  
19 esfuerzos" para obtener un préstamo, aunque el prestatario no  
20 obtenga el préstamo finalmente;
- 21 (r) solicitar, anunciar o celebrar un contrato con tasas de interés, tipos,  
22 o términos y condiciones de financiamiento específicos a menos

- 1 que los mismos estén disponibles en el momento de la solicitud, el  
2 anuncio, o la contratación;
- 3 (s) realizar cualquier negocio regulado por este Capítulo sin poseer  
4 una licencia válida conforme a lo aquí dispuesto, o prestar ayuda o  
5 asistir a cualquier persona en su curso de negocio bajo este  
6 Capítulo, sin una licencia válida conforme a lo aquí dispuesto;
- 7 (t) negarse a orientar al cliente debidamente según requerido por esta  
8 Ley y cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluyendo los  
9 reglamentos al respecto;
- 10 (u) no cumplir con este Capítulo o con las reglas y reglamentos  
11 promulgados en virtud la misma, o no cumplir con cualquier otra  
12 ley federal o de Puerto Rico, incluidas las reglas y reglamentos  
13 promulgados en virtud la misma, aplicables a cualquier negocio  
14 realizado o autorizado en virtud de este Capítulo;
- 15 (v) hacer cualquier declaración falsa a sabiendas u omitir  
16 intencionalmente cualquier hecho material en relación a cualquier  
17 información o informe presentados a una agencia gubernamental o  
18 al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, o en  
19 relación a cualquier investigación llevada a cabo por el  
20 Comisionado u otro organismo gubernamental;
- 21 (w) hacer cualquier pago, amenaza o promesa, directa o  
22 indirectamente, a cualquier persona para los fines de influir en la

1 independencia de criterio de la persona en relación con un  
2 préstamo hipotecario residencial, o hacer cualquier pago, amenaza  
3 o promesa, directa o indirectamente, a cualquier tasador de una  
4 propiedad, a los fines de influir en la independencia de criterio del  
5 tasador con respecto al valor de la propiedad;

- 6 (x) no proveer a los clientes un desglose de los costos del préstamo  
7 hipotecario con sustancial exactitud antes y después de la  
8 concesión del mismo;

9 Artículo 4.8.-Deberes del Concesionario

- 10 (a) Todo concesionario bajo las disposiciones de esta Ley deberá  
11 cumplir con los siguientes deberes y obligaciones:

12 (1) poner a la disposición del Comisionado para examen los  
13 libros de contabilidad, récords, documentos y cualesquiera  
14 otros datos que éste considere necesario y permitir al  
15 Comisionado o a sus representantes, libre acceso a sus  
16 propiedades, instalaciones y sitios de operación;

17 (2) someter un informe bajo juramento, durante el mes de abril  
18 de cada año, con aquella información y detalles que el  
19 Comisionado prescriba respecto del negocio y las  
20 operaciones correspondientes al año natural anterior. Si el  
21 concesionario tuviere más de una oficina autorizada en  
22 Puerto Rico, el Comisionado podrá autorizarlo a someter un

- 1 informe anual consolidado, en vez de un informe individual  
2 para cada oficina autorizada;
- 3 (3) ejercer sus funciones con el mayor grado de diligencia,  
4 cuidado, lealtad y beneficio pecuniario para su cliente, toda  
5 vez que la relación con sus clientes se considerará de  
6 naturaleza fiduciaria;
- 7 (4) mantener una oficina adecuada para atender a sus clientes  
8 donde pueda ser localizado durante horas de oficina;
- 9 (5) llevar y mantener en la oficina todos los informes, libros,  
10 récords, registros, documentos, papeles u otra evidencia  
11 relacionada con su negocio;
- 12 (6) preparar y someter a la Oficina del Comisionado de  
13 Instituciones Financieras cualquier informe que éste le  
14 requiera de sus negocios y operaciones;
- 15 (7) hacer, cuando actúa en representación de alguna persona  
16 localizada fuera de Puerto Rico, un descubrimiento completo  
17 a todas las partes en cualquier transacción, de las  
18 condiciones del servicio que ofrece incluyendo las tasas de  
19 interés aplicables a los préstamos y financiamientos que  
20 ofrezca, gestione y obtenga y del cumplimiento con las leyes  
21 fiscales aplicables en Puerto Rico;

- 1 (8) informar a todas las partes en una transacción cuando  
2 involucra prestamistas que no tienen oficina de negocios en  
3 Puerto Rico, su relación con dicho prestamista se considerará  
4 como punto de contacto para hacer negocios en Puerto Rico  
5 y cualquier transacción realizada como resultado de su  
6 gestión se regirá por las leyes aplicables de Puerto Rico,  
7 incluyendo la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994,  
8 conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico  
9 de 1994";
- 10 (9) suministrar copia de la licencia que lo autoriza a ofrecer o  
11 prestar servicios como corredor de préstamos hipotecarios a  
12 todo prestamista o institución financiera con la que realice  
13 negocios;
- 14 (10) anunciarse en forma que se identifique con claridad la  
15 naturaleza de los servicios que ofrece o la actividad que se  
16 dedica en relación con el negocio de corretaje de préstamos  
17 hipotecarios;
- 18 (11) usar los términos "hipoteca" o "hipotecario" seguidos o  
19 precedidos del término "corredor" y utilizar dicho término  
20 como parte de la razón social, el nombre comercial bajo el  
21 cual hace negocios y en anuncios publicitarios;
- 22 (12) cumplir con cualquier Orden o Resolución del Comisionado.

1 (b) Todo concesionario podrá destruir sus libros, archivos, expedientes  
2 o documentos, una vez transcurridos cinco (5) años de la fecha de  
3 la última entrada en dichos libros, archivos, expedientes o  
4 documentos, o de la fecha en que cualquier obligación hubiere  
5 dejado de ser exigible de acuerdo con los documentos en su poder.  
6 Todo concesionario deberá mantener procedimientos, sistemas y  
7 procesos operacionales para la destrucción de documentos que  
8 aseguren lo siguiente:

9 a. que la destrucción de documentos se efectúe de  
10 acuerdo a la política de retención y destrucción de  
11 documentos adoptada por el concesionario;

12 b. que se detenga la destrucción de documentos en el  
13 caso en que la Oficina del Comisionado de  
14 Instituciones Financieras someta notificación escrita  
15 al concesionario solicitando se preserven  
16 determinados documentos, los que deberán ser  
17 identificados en dicha notificación;

18 c. que se detenga la destrucción de documentos en el  
19 caso en que el concesionario sea notificado de una  
20 demanda o reclamación, orden o requerimiento  
21 administrativo o judicial que impida que se destruyan

1 determinados documentos según la reglamentación  
2 local y federal aplicable;

3 d. que la destrucción de documentos se realice en forma  
4 permanente de tal modo que se evite el uso posterior  
5 de dichos documentos.

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

8 (c) Será deber del concesionario mantener un Registro de Documentos  
9 Destruídos por año calendario en el que se hará constar una  
10 descripción general de los documentos destruidos. El Registro de  
11 Documentos Destruídos podrá mantenerse en un medio electrónico  
12 original para el cual se requerirá un duplicado archivado fuera de  
13 las facilidades de donde se encuentre el original ("Back-up file") y el  
14 mismo o los mismos deberán estar disponibles para inspección por  
15 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. El Registro  
16 de Documentos Destruídos deberá retenerse por el concesionario  
17 por un periodo no menor de quince (15) años contados desde el 31  
18 de diciembre del año al que corresponde. No más tarde del 31 de  
19 enero de cada año, un oficial del concesionario certificará que el  
20 Registro Anual correspondiente al año anterior, contiene la  
21 información requerida de todos los documentos que fueron  
22 destruidos durante el año, los cuales cumplieron el periodo de

1                   retención que fija la política, así como la reglamentación local y  
2                   federal aplicable. Dicha certificación deberá ser retenida por el  
3                   concesionario por un período no menor de quince (15) años  
4                   contados desde el 31 de diciembre del año a que corresponde y la  
5                   misma estará disponible para inspección por la Oficina del  
6                   Comisionado de Instituciones Financieras.

7                   Artículo 4.9.-Informes de corredores de préstamos hipotecarios

8                   Cada concesionario bajo las disposiciones de este Capítulo presentará al  
9                   NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY los informes requeridos en la  
10                  forma y con los contenidos establecidos por esa entidad.

11                  Artículo 4.10.-Transferencia de capital o control

12                  (a)    No se efectuará ninguna venta, adquisición, cesión, traspaso,  
13                  permuta o cualquier otra forma de transferencia o adquisición de  
14                  las acciones de capital con derecho a voto emitidas por cualquier  
15                  corporación, o de la participación de socios en el capital de una  
16                  sociedad, dedicados al corretaje de préstamos hipotecarios bajo esta  
17                  Ley, que resulte en el control o en el cambio en el control de dicha  
18                  corporación o sociedad, ni se efectuará la venta, cesión, permuta o  
19                  cualquier otra forma de transferencia de algún negocio individual,  
20                  parcial o totalmente, hasta que el dueño, presidente u otro oficial  
21                  ejecutivo autorizado de dicha entidad o negocio individual haya

1            dado cuenta y notificado al Comisionado de los detalles de la  
2            propuesta operación y se haya obtenido su aprobación.

3            Para los fines de este Artículo, el término "control" significa  
4            la facultad para, directa o indirectamente, dirigir o influir  
5            decisivamente en la administración o en la determinación de las  
6            normas de la corporación o sociedad dedicada al corretaje de  
7            préstamos hipotecarios. Un cambio en la tenencia de las acciones  
8            con derecho al voto que resulte en la tenencia, directa o indirecta,  
9            por un accionista o accionistas afiliados, de menos de diez (10%)  
10           por ciento de las acciones en circulación con derecho al voto o de la  
11           participación, directa o indirecta, de un socio, de menos de diez  
12           (10%) por ciento del capital de una sociedad, dedicados al corretaje  
13           de préstamos hipotecarios, no será considerado como cambio de  
14           control.

15           De existir cualquier duda sobre si tal operación resulta en el  
16           control o en un cambio en el control de una corporación o sociedad,  
17           la información pertinente deberá someterse al Comisionado quien  
18           determinará si la propuesta transacción constituye cambio de  
19           control.

20           (b) Toda venta, cesión, fusión, canje, permuta u otra transferencia de  
21           las acciones de capital con derecho al voto, interés o participación  
22           en el capital de un concesionario que conlleve cambio de control,

1                    será nula de no obtenerse la previa autorización por escrito del  
2                    Comisionado.

3                    En los casos de cambio de control, el concesionario deberá  
4                    solicitar al Comisionado con treinta (30) días de anticipación de  
5                    cualquier propuesta de transacción y será deber del dueño,  
6                    presidente u otro oficial autorizado del concesionario someter un  
7                    informe, el cual podrá ser en forma de carta, que contendrá:

- 8                    (1)    nombre y dirección del transferente y del adquirente;
- 9                    (2)    la naturaleza de la transacción;
- 10                    (3)    resolución de la Junta de Directores o acuerdo de socios  
11                    aprobando la propuesta transacción y cambio de control;
- 12                    (4)    contrato de compraventa u otro negocio jurídico que indique  
13                    el total de acciones con derecho al voto emitidas, el número  
14                    de acciones involucradas en la transacción, el número total  
15                    de acciones con derecho al voto que posee el vendedor y el  
16                    comprador o cesionario, o la proporción del capital de la  
17                    sociedad que posee el vendedor, el comprador o cesionario,  
18                    el número de acciones en circulación con derecho al voto  
19                    emitidas por la corporación o el capital de la sociedad a la  
20                    fecha en que se someta la operación propuesta, el nombre  
21                    del comprador, compradores o adquirientes de derechos

1 sobre las acciones involucradas en la transacción y el precio  
2 total de la venta;

3 (5) razones para la transacción;

4 (6) declaración de historial personal, resumé, un retrato 2x2 y  
5 estados financieros de cada persona que adquiriera un diez  
6 por ciento (10%) o más de las acciones con derecho a voto o  
7 una participación tal en la sociedad, que de hecho disfruta  
8 de la facultad para directa o indirectamente dirigir la  
9 institución o sociedad; y

10 (7) los derechos de investigación ascendentes a mil quinientos  
11 dólares (\$1,500.00).

12 Será deber del Comisionado, tan pronto reciba notificación de una  
13 propuesta operación que resulte en el control o en un cambio en el control  
14 de una corporación o sociedad que se dedique al corretaje de préstamos  
15 hipotecarios, hacer las investigaciones que considere necesarias con  
16 respecto:

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

19 (2) si tal reputación, experiencia y responsabilidad financiera  
20 justifica la creencia de que el negocio se administrará sana,  
21 legal y justamente dentro de los propósitos de la Ley; y

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

4 (c) El Comisionado podrá requerir aquella información adicional que  
5 estime necesaria para determinar si la transacción resultaría  
6 perjudicial a la seguridad o solidez financiera de la institución  
7 financiera o violaría cualquier ley, regla o reglamento aplicable, en  
8 cuyo caso el Comisionado podrá denegar la autorización; cualquier  
9 persona a quien se le deniegue la autorización tendrá derecho a  
10 solicitar una vista conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 4 de 11  
11 de octubre de 1985, según enmendada y la Ley Núm. 170 de 12 de  
12 agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de  
13 Procedimiento Administrativo Uniforme".

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

## 20 CAPITULO V

### 21 ORIGINADORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

#### 22 Artículo 5.1.-Aplicabilidad y exclusiones

- 1 (a) Este Capítulo aplicará a todo originador de préstamos hipotecarios  
2 según definido en el Artículo 1.2 del Capítulo 1 de esta Ley.
- 3 (b) Los siguientes individuos no estarán sujetos a las disposiciones de  
4 este Capítulo:
- 5 (1) aquellos originadores de préstamos hipotecarios registrados  
6 según definidos en el inciso (bb) del Artículo 1.2 del  
7 Capítulo 1 de esta Ley;
- 8 (2) cualquier individuo que ofrezca o negocie los términos de  
9 un préstamo hipotecario residencial con o a favor de un  
10 miembro de su familia inmediata;
- 11 (3) cualquier individuo que ofrezca o negocie los términos de  
12 un préstamo hipotecario residencial gravado por la vivienda  
13 que sirve de residencia a dicho individuo; y
- 14 (4) un abogado licenciado que negocie los términos del  
15 préstamo hipotecario residencial a favor de un cliente como  
16 un asunto incidental a la representación legal del cliente, a  
17 menos que el abogado sea compensado por un prestamista,  
18 corredor de préstamos hipotecarios u otro originador de  
19 préstamos hipotecarios, o por cualquier agente de dicho  
20 prestamista, de dicho corredor de préstamos hipotecarios, o  
21 de dicho originador de préstamos hipotecarios.

- 1 (c) Los procesadores de préstamos hipotecarios residenciales que sean  
2 contratistas independientes no podrán llevar a cabo actividades  
3 propias de un procesador de préstamos hipotecarios o  
4 “underwriter” sin previamente obtener y mantener una licencia de  
5 originador de préstamos hipotecarios bajo las disposiciones de este  
6 Capítulo. Cada contratista independiente que se dedique a procesar  
7 préstamos hipotecarios o al “underwriter” tendrá que obtener un  
8 identificador único emitido por el NATIONWIDE MORTGAGE  
9 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

10 Artículo 5.2.-Requisitos para obtener una licencia

11 Para obtener una licencia de originador de préstamos hipotecarios bajo este  
12 Capítulo, el peticionario deberá demostrar que:

- 13 (a) nunca se le ha revocado una licencia de originador de préstamos  
14 hipotecarios en cualquier jurisdicción;
- 15 (b) no ha sido condenado, o se ha declarado culpable o nolo  
16 contendere a un delito grave en un tribunal en cualquier  
17 jurisdicción:
- 18 (1) durante el período de siete (7) años anteriores a la fecha de la  
19 solicitud de licencia y registro, o
- 20 (2) en cualquier momento antes de la solicitud si el delito grave  
21 es relacionado con fraude, deshonestidad, falsificación, o  
22 lavado de dinero;

- 1 (c) ha demostrado responsabilidad financiera, carácter y aptitud  
2 general tal como para tener la confianza de la comunidad y  
3 justificar la determinación de que el originador de préstamos  
4 hipotecarios actuará con honestidad, imparcialidad y de manera  
5 eficiente dentro de los propósitos de esta Ley. Para propósitos de  
6 este Artículo, se considerará que una persona no posee  
7 responsabilidad financiera cuando ha demostrado indiferencia en  
8 el manejo de su condición financiera;
- 9 (d) ha completado el requisito de educación previa a la concesión de  
10 licencia, según descrito en el Artículo 5.6. de este Capítulo;
- 11 (e) ha aprobado un examen escrito que cumple con el requisito de  
12 examen descrito en el Artículo 5.7. de este Capítulo;
- 13 (f) ha cumplido con el requisito de fianza mínima descrito en el  
14 Artículo 5.4. de este Capítulo; y
- 15 (g) estar bajo la supervisión de un sólo concesionario de licencia para  
16 dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios o de  
17 corretaje de préstamos hipotecarios.

18 Artículo 5.3.-Solicitud de licencia y registro

- 19 (a) Toda solicitud inicial de licencia de originador de préstamos  
20 hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de licencia anual  
21 ascendentes a cien dólares (\$100.00), y de los cargos de  
22 procesamiento de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE

1 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la  
2 presentación, mediante pago hecho por conducto de esa entidad.

3 (b) La solicitud de licencia deberá incluir evidencia de que cumple con  
4 el requisito de fianza establecido en el Artículo 5.4. de este  
5 Capítulo.

6 (c) Todo peticionario de licencia de originador de préstamos  
7 hipotecarios deberá proporcionar al NATIONWIDE MORTGAGE  
8 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY información relativa a la identidad  
9 del solicitante, incluyendo:

10 (1) sus huellas dactilares para su presentación a la “Federal  
11 Bureau of Investigations” y a cualquier otra agencia o  
12 entidad gubernamental autorizada a recibir dicha  
13 información para una investigación de antecedentes penales;

14 y

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

19 i. informes independientes de crédito de agencias de  
20 información de crédito según se describe en la sección  
21 603 (p) de la “Fair Credit Reporting Act”, e



1 (b) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado bajo las  
2 disposiciones de este Capítulo se tendrá que registrar con el  
3 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y deberá  
4 mantener un identificador único provisto por esa entidad.

5 (c) A todo concesionario bajo las disposiciones de este Capítulo, le será  
6 otorgado un identificador único provisto por el NATIONWIDE  
7 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY. El identificador único  
8 de toda persona que origine préstamos hipotecarios tendrá que  
9 anotarse claramente en todos los formularios de solicitud,  
10 correspondencia y anuncios, incluyendo tarjetas de visita o páginas  
11 en la red cibernética y en cualesquiera otros documentos utilizados  
12 para los préstamos hipotecarios, según lo podrá establecer por  
13 norma, reglamento u orden el Comisionado.

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

15 (a) Todo petionario de una licencia de originador de préstamos  
16 hipotecarios tendrá que completar un mínimo de veinte (20) horas  
17 de educación previa a la otorgación de licencia aprobadas por el  
18 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, que  
19 incluirán, como mínimo:

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

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

4 -dos (2) horas concernientes a los estándares prestatarios  
5 relacionados al mercado de préstamos hipotecarios residenciales no  
6 tradicionales.

7 (b) Todos los cursos de educación previos a la concesión de licencia  
8 serán revisados y aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE  
9 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY basado en estándares razonables.  
10 La revisión y aprobación de dichos cursos incluirá la revisión y  
11 aprobación del proveedor del curso.

12 (c) Nada de lo dispuesto en este Artículo excluirá cualquier curso  
13 educativo previo a la concesión de licencia, según aprobado por el  
14 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, que sea  
15 provisto por el patrono del peticionario, o por una entidad que esté  
16 afiliada con el peticionario mediante un contrato de agencia, o  
17 cualquier subsidiaria o afiliada de dicho patrono o entidad.

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

21 (e) Los cursos de educación previos a la otorgación de licencia  
22 aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND

1                   REGISTRY en cualquier jurisdicción, serán convalidados en Puerto  
2                   Rico para efectos de la emisión de la licencia.

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

4                   (a)    Con el propósito de cumplir con el requisito de examen escrito a  
5                   que se refiere en el Artículo 5.2. de este Capítulo, el peticionario  
6                   deberá aprobar un examen escrito cualificado que sea desarrollado  
7                   por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y  
8                   administrado por un proveedor de examen aprobado por esa  
9                   entidad, basado en estándares razonables.

10                  (b)    Un examen escrito será tratado como un examen escrito cualificado  
11                  si el mismo mide adecuadamente el conocimiento y la comprensión  
12                  del peticionario en áreas temáticas apropiadas, entre ellas:

13                       (1)    ética;

14                       (2)    la ley y la reglamentación federal referentes a la originación  
15                       de hipotecas residenciales;

16                       (3)    la ley y la reglamentación de Puerto Rico referentes a la  
17                       originación de hipotecas residenciales;

18                       (4)    la ley y la reglamentación federal y de Puerto Rico,  
19                       incluyendo la instrucción sobre el fraude, la protección a los  
20                       consumidores, el mercado de hipotecas residenciales no  
21                       tradicionales y asuntos prestatarios justos (“fair lending  
22                       issues”).

1 (c) Nada de lo dispuesto en este Artículo prohibirá a un proveedor de  
2 examen aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM  
3 AND REGISTRY de proporcionar una prueba en el local del patrono  
4 del peticionario o cualquier subsidiaria o afiliada del patrono del  
5 peticionario, o cualquier entidad con la que el peticionario tenga un  
6 acuerdo exclusivo para realizar la actividad comercial de un  
7 originador de préstamo hipotecario.

8 (d) Calificación mínima:

9 (1) Un peticionario aprobará un examen escrito cualificado si  
10 obtiene como mínimo un setenta y cinco (75) por ciento de  
11 respuestas correctas a las preguntas.

12 (2) Un peticionario puede retomar el examen tres (3) veces  
13 consecutivas, siempre que transcurran al menos treinta (30)  
14 días desde la fecha del examen anterior.

15 (3) Luego de haber fracasado tres (3) exámenes consecutivos, el  
16 peticionario deberá cumplir nuevamente con los requisitos  
17 establecidos en el inciso (a) del Artículo 5.6. y esperar al  
18 menos seis (6) meses, desde el último examen tomado, antes  
19 de retomar el examen.

20 (e) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que no  
21 mantenga una licencia vigente por un período de cinco (5) años o  
22 más deberá retomar la prueba, sin tomar en cuenta el tiempo

1                   durante el cual esa persona ha sido un originador de préstamos  
2                   hipotecarios registrado.

3                   Artículo 5.8.-Renovación de licencia

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

7                   (a)       evidencia de que el originador de préstamos hipotecarios continua  
8                   cumpliendo los requisitos mínimos para la emisión de la licencia,  
9                   en virtud del Artículo 5.2. de este Capítulo;

10                  (b)       evidencia de que el originador de préstamos hipotecarios cumplió  
11                  con los requisitos de educación continua anual según descritos en  
12                  el Artículo 5.9. de este Capítulo;

13                  (c)       el pago de los derechos de licencia anual ascendentes a cien dólares  
14                  (\$100.00), así como cualquier otro cargo impuesto por el  
15                  NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

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

17                  (a)       Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado deberá  
18                  completar un mínimo de ocho (8) horas de educación continua  
19                  anuales, aprobadas por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING  
20                  SYSTEM AND REGISTRY, las cuales deberán incluir al menos:

21                  I.       tres (3) horas relacionadas a leyes y reglamentos federales;

- 1 II. dos (2) horas relacionadas a ética, las cuales deberán incluir  
2 instrucción sobre el fraude, protección a los consumidores y  
3 asuntos prestatarios justos (“fair lending issues”); y
- 4 III. dos (2) horas concernientes a los estándares prestatarios  
5 relacionados al mercado de préstamos hipotecarios  
6 residenciales no tradicionales.
- 7 IV. una (1) hora relacionada a periodo de capacitación e  
8 instrucciones no definidas relacionadas a la Originación de  
9 Préstamos.
- 10 (b) Todos los cursos de educación continua serán revisados y  
11 aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND  
12 REGISTRY basado en estándares razonables. La revisión y  
13 aprobación de un curso de educación continua deberá incluir la  
14 revisión y aprobación del proveedor del curso.
- 15 (c) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado:
- 16 (1) sólo podrá recibir créditos por los cursos de educación  
17 continua en el año en que tomó los cursos y
- 18 (2) no podrá tomar un mismo curso aprobado durante el mismo  
19 año o en años sucesivos para satisfacer los requisitos anuales  
20 de educación continua.
- 21 (d) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que a su vez  
22 sea instructor de algún curso de educación continua aprobado,

1                    podrá recibir crédito(s) para su propia licencia de originador de  
2                    préstamos hipotecarios a razón de dos (2) horas crédito por cada  
3                    hora enseñada.

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

7                    (f) Los cursos de educación continua aprobados por el NATIONWIDE  
8                    MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY en cualquier  
9                    jurisdicción, serán convalidados en Puerto Rico para efectos de la  
10                    renovación de licencia.

11                    (g) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que no solicite  
12                    la renovación de su licencia, deberá cumplir con los requisitos de  
13                    educación continua para el último año en que obtuvo licencia antes  
14                    de solicitar licencia nuevamente.

15                    (h) Nada de lo dispuesto en este Artículo excluirá cualquier curso  
16                    educativo, según aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE  
17                    LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, que sea provisto por el patrono  
18                    del concesionario, o por una entidad que esté afiliada con el  
19                    concesionario mediante un contrato de agencia, o cualquier  
20                    subsidiaria o afiliada de dicho patrono o entidad.

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

22                    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 residencial, o hacer cualquier pago, amenaza  
15 o promesa, directa o indirectamente, a cualquier tasador de una  
16 propiedad, a los fines de influir en la independencia de criterio del  
17 tasador con 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) modificar los requisitos establecidos en la solicitud de  
21 licencia, según el Comisionado lo estime necesario para

1           hacer cumplir esta ley o cualquier reglamento que pueda  
2           adoptar en virtud de la misma;

3           (iii) requerir de los concesionarios que lleven y conserven los  
4           registros u otros documentos, según fueren necesarios para  
5           poner en vigor las disposiciones de esta Ley o algún  
6           reglamento que podrá ser adoptado por el Comisionado en  
7           virtud de la misma;

8           (iv) inspeccionar toda clase de registros, expedientes y  
9           documentos de toda persona sujeta a las disposiciones de  
10          esta Ley, siempre y cuando no sea contrario a cualquier ley  
11          estatal o federal aplicable;

12          (v) realizar estudios e investigaciones, a solicitud de parte  
13          interesada o por iniciativa propia, sobre los asuntos  
14          autorizados o por alegadas violaciones a esta Ley o algún  
15          reglamento que podrá ser adoptado por el Comisionado en  
16          virtud de la misma y a tales fines podrá requerir la  
17          información que sea necesaria, pertinente y esencial para  
18          lograr tales propósitos, así como cualesquiera otras  
19          investigaciones necesarias para la buena administración de  
20          la Ley o cualesquiera reglamento que podrá ser adoptado  
21          por el Comisionado en virtud de la misma; tomar

1                   declaraciones bajo juramento; recibir testimonios, datos o  
2                   información; expedir citaciones;

3                   (vi) requerir la producción de documentos, tal como la  
4                   presentación de libros, registros, expedientes,  
5                   correspondencia, memorandos, convenios u otros  
6                   documentos que estime relevantes o sustanciales a la  
7                   investigación e inspeccionar los mismos a la luz de los  
8                   requerimientos de esta Ley;

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

1 (viii) recurrir al Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico para  
2 que en Auxilio de Jurisdicción haga cumplir cualquier  
3 citación, orden, requerimiento o resolución emitida por el  
4 Comisionado. El Tribunal de Primera Instancia tendrá  
5 facultad para castigar por desacato la desobediencia de sus  
6 órdenes, citación, requerimiento o resolución, haciendo  
7 obligatorio el cumplimiento con las mismas;

8 (ix) aprobar la reglamentación necesaria a los fines de implantar  
9 esta Ley, incluyendo pero no limitándose a:

10 A. verificación de historial para detectar historial  
11 criminal a través de huellas dactilares u otras bases de  
12 datos; expedientes civiles, criminales o  
13 administrativos; historial crediticio, o cualquier otra  
14 información considerada necesaria por el  
15 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND  
16 REGISTRY;

17 B. el pago de los cargos de solicitud o renovación de  
18 licencias por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE  
19 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY;

20 C. el ajuste necesario de las fechas provistas para la  
21 renovación o para suministrar informes;

22 D. los requisitos y condiciones de la fianza; y

1 E. requisitos para enmendar, renunciar, revocar o  
2 cancelar una licencia o cualquier otra actividad según  
3 el Comisionado considere necesaria para la  
4 participación en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING  
5 SYSTEM AND REGISTRY.

6 (x) previa determinación de que una persona ha incurrido en  
7 violación a esta Ley o a un reglamento aprobado al amparo  
8 de la misma, así como a una orden o resolución  
9 administrativa emitida por la Oficina del Comisionado de  
10 Instituciones Financieras, el Comisionado podrá emitir  
11 contra ésta aquellas órdenes que estime convenientes y  
12 necesarias para salvaguardar el interés público, entre las  
13 cuales se encuentran las Órdenes de Cese y Desista y las  
14 Órdenes para Mostrar Causa, e iniciar procedimientos de  
15 conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12  
16 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento  
17 Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de  
18 Puerto Rico", disponiéndose que cuando de acuerdo al  
19 Comisionado la referida violación causa o pudiera causar un  
20 grave daño inmediato a la industria, ciudadanía o personas  
21 en particular, éste podrá emitir dicha orden de carácter  
22 sumario, obviando el requisito de notificación y celebración

1 de la vista, hasta tanto se disponga en forma final cualquier  
2 procedimiento instituido de acuerdo con esta sección;

3 (xi) imponer multas, restituciones y sanciones administrativas  
4 por violación a la Ley, los reglamentos y a sus órdenes;

5 (xii) establecer un procedimiento mediante el cual los  
6 concesionarios de alguna licencia bajo esta Ley puedan  
7 impugnar la información ingresada al NATIONWIDE  
8 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY por el  
9 Comisionado;

10 (xiii) utilizar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND  
11 REGISTRY como un agente para la solicitud y distribución de  
12 información al Departamento de Justicia de Puerto Rico o al  
13 Departamento de Justicia de los Estados Unidos, u otra  
14 agencia gubernamental, con el fin de reducir los puntos de  
15 contacto que la Federal Bureau of Investigations tenga que  
16 mantener para propósitos de cumplir con las secciones 5.2. y  
17 5.3. del Capítulo 5;

18 (xiv) utilizar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND  
19 REGISTRY como un agente para solicitar y distribuir  
20 información desde y hacia cualquier fuente, según ordenado  
21 por el Comisionado, a los efectos de reducir los puntos de

1                    contacto que el Comisionado tenga que mantener para  
2                    propósitos de cumplir con el Artículo 5.3(c)(2) esta Ley;

3                    (xv) establecer relaciones o contratos con el NATIONWIDE  
4                    MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY u otras  
5                    entidades designadas por éste para recopilar y mantener los  
6                    registros y para procesar los cargos por transacciones u otros  
7                    cargos relacionados a los concesionarios u otras personas  
8                    sujetas a esta Ley;

9                    (xvi) renunciar o modificar, en su totalidad o en parte, por regla  
10                    general, reglamento u orden, la totalidad o parte de los  
11                    requisitos de esta Ley y establecer nuevos requisitos que  
12                    sean razonablemente necesarios para participar en el  
13                    NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY;

14                    (xvii) entrar en acuerdos o convenios de intercambio de  
15                    información con otras agencias gubernamentales, el  
16                    “Conference of State Bank Supervisors”, la “American  
17                    Association of Residential Mortgage Regulators” u otras  
18                    asociaciones que representen agencias gubernamentales.

19                    Artículo 6.2.-Exámenes

20                    (a) El Comisionado podrá realizar exámenes o auditorías de las  
21                    operaciones del concesionario en su oficina. Podrá realizar, además,  
22                    exámenes extraordinarios cuando a su juicio 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,  
11 más los gastos en que se incurra por concepto de gastos de  
12 transportación, dietas y estadía (“per diem”) de éstos, de acuerdo  
13 con las normas establecidas para los funcionarios y empleados del  
14 Gobierno de Puerto Rico, a ser pagado mediante cheque de gerente  
15 o certificado, o giro postal o bancario, expedido a nombre del  
16 Secretario de Hacienda.

17 (d) Del Comisionado considerarlo necesario, un examen podrá llevarse  
18 a cabo fuera de Puerto Rico; en tal caso, el concesionario pagará el  
19 cargo por concepto de examen que se establece en el inciso (c) de  
20 este Artículo, más todos los gastos razonables incurridos en tal  
21 examen, incluyendo los gastos de estadía y transportación.

1 El Comisionado queda autorizado a:

- 2 (a) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien  
3 dólares (\$100.00) ni mayor de diez mil dólares (\$10,000.00) por cada  
4 violación a las disposiciones de esta Ley o las disposiciones  
5 contenidas en las reglas y reglamentos que podrían ser  
6 promulgados en virtud de la misma;
- 7 (b) imponer la restitución o reembolso de aquellos pagos recibidos en  
8 contravención a las disposiciones de esta Ley o a cualquier regla o  
9 reglamento que podrían ser promulgados en virtud de la misma, o  
10 cualquier otro remedio que entienda necesario para hacer cumplir  
11 los propósitos de esta Ley;
- 12 (c) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien  
13 dólares (\$100.00) ni mayores de cinco mil dólares (\$5,000.00) por  
14 cada día en que la persona dedicada a la concesión de préstamos  
15 hipotecarios, al corretaje de préstamos hipotecarios, o a la  
16 originación de préstamos hipotecarios deje de cumplir con los  
17 requerimientos u órdenes dictadas por el Comisionado;
- 18 (d) cuando la naturaleza de la violación a esta Ley o a las reglas y  
19 reglamentos u órdenes o resoluciones emitidas por el Comisionado  
20 lo justifiquen, además de la imposición de las multas  
21 administrativas autorizadas por los incisos anteriores, el

1 Comisionado podrá promover la acción judicial que corresponda  
2 contra el infractor.

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

1           restitución, pena de multa, además de la pena de reclusión  
2           establecida.

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

6           Artículo 6.4.-Confidencialidad de información

- 7           (a) Salvo que se disponga lo contrario en la Sección 1512 del Título V  
8           de la Ley Pública 110-289, conocida como "SECURE AND FAIR  
9           ENFORCEMENT FOR MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008" o "S.A.F.E.  
10          MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008", los requisitos bajo cualquier  
11          ley federal o de Puerto Rico respecto a la privacidad o  
12          confidencialidad de cualquier información o material suministrado  
13          al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y  
14          cualquier privilegio que surja bajo alguna ley federal o de Puerto  
15          Rico, incluyendo las reglas de cualquier tribunal federal o de  
16          Puerto Rico, respecto a dicha información o material, continuarán  
17          aplicando a dicha información o material luego de que la  
18          información o material haya sido revelada al NATIONWIDE  
19          MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY. Dicha información y  
20          material podrá ser compartida con todos los funcionarios de  
21          agencias federales y de Puerto Rico con autoridad para fiscalizar la  
22          industria hipotecaria residencial sin perder las protecciones de

1           privilegio o las protecciones de confidencialidad provistas por las  
2           leyes federales y de Puerto Rico.

3           (b) La información o el material sujeto a un privilegio o  
4           confidencialidad bajo el inciso (a) de este Artículo no estará sujeto  
5           a:

6           (1) ser divulgado bajo cualquier ley federal o de Puerto Rico que  
7           regule la divulgación al público de información en poder de  
8           un oficial o una agencia gubernamental federal o de Puerto  
9           Rico;

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

14          (c) Cualquier disposición de ley relacionada a revelar información  
15          confidencial o cualquier información o material descrita en el inciso  
16          (a) de este Artículo, que sea inconsistente con el inciso (a), será  
17          sustituida por lo dispuesto de este Artículo al extremo que la ley  
18          provea menos confidencialidad o privilegios menores que esta Ley.

19          (d) Este Artículo no aplicará a la información o material relacionado  
20          con el historial de empleo de cualquier concesionario, u órdenes  
21          emitidas por el Comisionado a cualquier concesionario, que se

1                    incluyen en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND  
2                    REGISTRY para ser asequibles por el público.

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

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

16                    Artículo 6.6.-Separabilidad

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

22                    Artículo 6.7.-Derogación

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

3           Artículo 6.8.-Vigencia

4           Esta Ley comenzará a regir a los ciento veinte (120) días después de su  
5 aprobación.