

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta.} Asamblea
Legislativa

2^{da.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1194

6 de octubre de 2009

Presentado por la señora *Soto Villanueva*

Referido a la Comisión de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

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 “Ley de Instituciones Hipotecarias”; imponer penalidades y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como “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 nuestra 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 e intermediarios 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.

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 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 en Puerto Rico, esta Asamblea Legislativa considera necesario establecer legislación de avanzada que sitúe a Puerto Rico entre aquellas jurisdicciones comprometidas a proteger a los consumidores que buscan préstamos hipotecarios y que evite el que la industria de préstamos hipotecarios esté funcionando de manera desleal, engañosa, o con prácticas fraudulentas por parte de quienes se dediquen al negocio de préstamos hipotecarios.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 1.1.-Título

Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como “Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico”.

Artículo 1.2.-Definiciones

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

- (a) Activos líquidos, significará aquellos activos que se pueden transformar rápidamente y al menor costo posible en efectivo, entiéndase dinero en efectivo, depósitos bancarios y valores con un vencimiento menor de tres (3) meses.
- (b) Administración de Préstamos Hipotecarios (“Servicing”), significará el envío de los estados de cuenta periódicos al cliente; la gestión de los pagos del préstamo hipotecario; recibir y aplicar los pagos de principal, interés y cargos por mora al préstamo, los abonos a cuenta o cuentas en plica, el pago de contribuciones sobre la propiedad, el pago de los seguros durante la vigencia de un préstamo hipotecario, la custodia de expedientes y documentos relacionados al préstamo

1 hipotecario y la prestación de servicios suplementarios y de cumplimiento con las
2 leyes aplicables, entre otros.

3 (c) Agencia Bancaria federal, significará el BOARD OF GOVERNORS OF THE FEDERAL
4 RESERVE SYSTEM, el COMPTROLLER OF THE CURRENCY, la OFFICE OF THRIFT
5 SUPERVISION, la NATIONAL CREDIT UNION ADMINISTRATION y la FEDERAL
6 DEPOSIT INSURANCE CORPORATION.

7 (d) Banco, significará una institución que se dedica al negocio bancario, incluyendo
8 un banco, una asociación de ahorro y préstamos, una cooperativa de ahorro y
9 crédito o una compañía de fideicomiso organizada bajo las leyes del Estado Libre
10 Asociado de Puerto Rico, de Estados Unidos de América o cualquiera de sus
11 demás estados o territorios o bajo las leyes de cualquier país extranjero,
12 autorizada por las entidades correspondientes a hacer negocios en Puerto Rico.

13 (e) Capital, significará la suma de todos los recursos y valores movilizadas para la
14 constitución y puesta en marcha de una empresa. Es la cantidad invertida en una
15 empresa por los propietarios, socios o accionistas.

16 (f) Cargo por servicio, significará la cantidad de dinero, tasa, descuento, o comisión
17 que una institución hipotecaria, un corredor de préstamos hipotecarios o un
18 originador de préstamos hipotecarios cobra a sus clientes de manera directa,
19 indirecta o disfrazada como compensación por los servicios que presta en esa
20 capacidad.

21 (g) Comisionado, significará el Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto
22 Rico.

- 1 (h) Concesionario, significará una persona que es tenedora de una licencia expedida
2 por el Comisionado bajo esta ley.
- 3 (i) Corporación, significará la Corporación para la Supervisión y Seguro de
4 Cooperativas de Puerto Rico.
- 5 (j) Corredor de Préstamos Hipotecarios, significará cualquier persona natural o
6 jurídica, con o sin fines de lucro, que ofrece y contrata sus servicios para
7 gestionar, tramitar u obtener préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles
8 residenciales para terceras personas a cambio de un cargo por servicio que puede
9 ser directo, indirecto, ostensible, oculto o disfrazado, por parte de la persona para
10 quien se gestiona, tramita, planifica, concede u obtiene así como por cualquier
11 otra persona que sea parte de la transacción con quien se haya pactado por escrito.
12 Además, incluirá cualquier persona que asista a un consumidor en obtener o
13 solicitar un préstamo hipotecario residencial mediante la orientación sobre los
14 términos de la hipoteca, la preparación del expediente para la concesión del
15 préstamo y la obtención de información en representación del consumidor.
- 16 (k) Corretaje de bienes raíces, significará cualquier actividad que involucre el
17 ofrecimiento o la prestación de servicios de corretaje de bienes raíces al público,
18 incluyendo actuar como vendedor de bienes raíces, corredor o negocio de bienes
19 raíces para un comprador, vendedor, arrendador, o arrendatario de bienes
20 inmuebles; reunir a las partes interesadas en la venta, compra, arrendamiento,
21 alquiler o permuta de bienes inmuebles; negociar, en nombre de cualquiera de las
22 partes, cualquier porción de un contrato relativo a la venta, compra,
23 arrendamiento, alquiler o permuta de bienes inmuebles, salvo con relación al

1 financiamiento de este tipo de transacciones; participar en cualquier actividad
2 para la cual una persona que se dedique al negocio de bienes raíces necesite
3 registrarse o licenciarse como un vendedor o corredor de bienes raíces en virtud
4 de cualquier ley aplicable; y ofrecer su participación en cualquier actividad, o
5 actuar en cualquier capacidad, según descrita en esta definición.

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

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

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

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

21 (p) Identificador Único, significará un número o código de identificación asignado
22 por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a los
23 originadores de préstamos hipotecarios para identificar a los mismos.

- 1 (q) Individuo, significará una persona natural.
- 2 (r) Institución Depositaria, significará cualquier banco.
- 3 (s) Institución Hipotecaria, significará toda persona natural o jurídica cuyo negocio o
4 actividad principal es el de originar, financiar, refinanciar, cerrar, vender y
5 administrar préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles; además, actuar o
6 servir como intermediario ofreciendo sus servicios a compañías de seguros,
7 bancos, fideicomisos, fondos de pensiones y a otros individuos o entidades de
8 inversión privada o gubernamental que invierten parcial o totalmente sus activos
9 en préstamos hipotecarios o en la concesión de éstos para financiar o refinanciar
10 la adquisición de bienes inmuebles localizados en el Estado Libre Asociado de
11 Puerto Rico.
- 12 (t) Ley, significará la “Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de
13 Puerto Rico”.
- 14 (u) Licencia, significará la autorización escrita expedida por el Comisionado o su
15 representante, mediante la cual se autoriza a una persona a dedicarse al negocio de
16 concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos
17 hipotecarios, o al de originación de préstamos hipotecarios, de acuerdo con las
18 disposiciones de esta ley.
- 19 (v) NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, significará un
20 sistema desarrollado y mantenido por el CONFERENCE OF STATE BANK
21 SUPERVISORS y la AMERICAN ASSOCIATION OF RESIDENTIAL MORTGAGE
22 REGULATORS, para uniformar las solicitudes, formularios, sistemas y procesos de
23 licenciamiento estatales, aplicable a la industria hipotecaria.

- 1 (w) Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios, significará el negocio mediante
2 el cual se otorgan uno o varios adelantos en efectivo o su equivalente, hechos por
3 un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado
4 por una escritura de constitución de hipoteca que grava debidamente uno o varios
5 bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación
6 del préstamo. Incluye además, la administración de préstamos hipotecarios, según
7 se define en el inciso (b) de este Artículo.
- 8 (x) Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, significará la Oficina del
9 Comisionado de Instituciones Financieras, creada al amparo de la Ley Núm. 4 de
10 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del
11 Comisionado de Instituciones Financieras”.
- 12 (y) Oficina, significará el local donde ubica la oficina principal del concesionario y
13 cualquier otro local donde se realicen los negocios de concesión de préstamos
14 hipotecarios, corretaje de préstamos hipotecarios, o de originación de préstamos
15 hipotecarios, disponiéndose que ningún local podrá ser una residencia. Toda
16 oficina requerirá el Permiso de Uso que aplique emitido por la agencia
17 gubernamental correspondiente.
- 18 (z) Originador de Préstamos Hipotecarios, significará un individuo que se dedique a
19 la originación de préstamos mediante el recibo de una solicitud de préstamo
20 hipotecario residencial o que realiza una oferta o negocia los términos de dicho
21 préstamo para recibir compensación o ganancia o con la expectativa de recibir
22 compensación o ganancia. No incluirá a un individuo que únicamente ejerza como
23 procesador de préstamos hipotecarios, excepto aquellos dispuestos en el inciso (c)

1 del Artículo 5.1 del Capítulo 5 de esta ley. Tampoco incluirá a personas o
2 entidades que sólo desempeñen actividades de corretaje de bienes raíces y estén
3 licenciadas o registradas de conformidad con la legislación aplicable, excepto que
4 la persona o entidad sea compensada por cualquier prestamista, corredor de
5 préstamos hipotecarios u originador de préstamos hipotecarios, o por cualquier
6 agente de un prestamista, corredor de préstamos hipotecarios, u originador de
7 préstamos hipotecarios; o a personas o entidades únicamente involucradas en
8 extensiones de crédito relacionadas a planes de tiempo compartido (TIMESHARE
9 PLANS), tal como dicho término se define en la Sección 101(53D), del Capítulo 1
10 del Título 11 del Código de Estados Unidos [UNITED STATES CODE, TITLE 11,
11 CHAPTER 1, §101(53D)].

12 (aa) Originador de Préstamos Hipotecarios Licenciado, significará un individuo que
13 satisface la definición de originador de préstamos hipotecarios y que no es
14 empleado de una institución depositaria; de una subsidiaria que sea poseída y
15 controlada por una institución depositaria y regulada por una agencia bancaria
16 federal, o de una institución regulada por el FARM CREDIT ADMINISTRATION y que
17 esté licenciado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras,
18 registrado y tenga un identificador único asignado por el NATIONWIDE MORTGAGE
19 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

20 (bb) Originador de Préstamos Hipotecarios Registrado, significará un individuo que
21 satisface la definición de originador de préstamos hipotecarios y que es empleado
22 de una institución depositaria; de una subsidiaria que sea poseída y controlada por
23 una institución depositaria y regulada por una agencia bancaria federal; o de una

1 institución regulada por el FARM CREDIT ADMINISTRATION; y que esté registrado
2 y tenga un identificador único asignado por el NATIONWIDE MORTGAGE
3 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY por conducto del FEDERAL FINANCIAL
4 INSTITUTIONS EXAMINATION COUNCIL.

5 (cc) Patrimonio neto, significará el total de activos menos el total de pasivos.

6 (dd) Persona, significará cualquier persona natural que se dedique a la originación de
7 préstamos hipotecarios o cualquier persona natural o jurídica incluyendo, pero sin
8 limitarse a, individuos, sociedades, corporaciones, fideicomisos, o cualquier otra
9 entidad jurídica dedicada a cualesquiera actividades relacionadas a la concesión o
10 corretaje de préstamos hipotecarios.

11 (ee) Préstamo Hipotecario, significará uno o varios adelantos en efectivo, o su
12 equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor
13 hipotecario) evidenciado por una hipoteca, pagaré u otra evidencia de deuda
14 acordada entre las partes, que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles,
15 donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo.

16 (ff) Préstamo Hipotecario Residencial, significará cualquier préstamo hipotecario
17 primordialmente para fines personales, familiares o de uso doméstico evidenciado
18 por una hipoteca, pagaré, u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que
19 grave una propiedad inmueble residencial.

20 (gg) Procesador de Préstamos, significará un individuo que ejerce tareas
21 administrativas, oficinescas o de apoyo como empleado sujeto a la dirección,
22 supervisión o instrucción de un originador de préstamos hipotecarios licenciado
23 por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras o registrado. Las

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

14 (hh) Producto Hipotecario No Tradicional, significará cualquier producto hipotecario
15 que no sea una hipoteca a treinta (30) años con una tasa de interés fija y un pago
16 de principal e interés constante.

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

19 Artículo 1.3.-Aplicabilidad

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

1 ley, para todos los fines, incluyendo para financiar la adquisición de bienes
2 inmuebles residenciales o refinanciar préstamos hipotecarios residenciales.

- 3 (b) Cualquier persona que a la fecha de la aprobación de esta ley esté operando un
4 Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios para financiar la adquisición de
5 bienes inmuebles, autorizado por la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según
6 enmendada o preste servicios como Corredor de Préstamos Hipotecarios bajo la
7 Ley Núm. 214 de 14 de octubre de 1995, según enmendada, conocida como “Ley
8 para Reglamentar el Negocio de Intermediación Financiera”, podrá continuar tal
9 negocio pero deberá satisfacer todos los requisitos impuestos por esta ley dentro
10 del término de sesenta (60) días contados a partir de su fecha de vigencia.

11 CAPÍTULO II

12 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA OTORGACIÓN DE LICENCIAS

13 Artículo 2.1.-Requisito de licencia

14 Ninguna persona o individuo, excepto aquellas excluidas en las secciones 3.1., 4.1. y 5.1.
15 de esta ley, podrá dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de
16 corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios en el Estado
17 Libre Asociado de Puerto Rico, sin antes obtener una licencia expedida bajo esta ley por el
18 Comisionado como se dispone más adelante.

19 Artículo 2.2.-Solicitud de licencia

- 20 (a) La persona que interese obtener una licencia para dedicarse al negocio de
21 concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos
22 hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios tendrá que presentar una
23 solicitud con toda la información requerida ante la Oficina del Comisionado de

1 Instituciones Financieras, utilizando los formularios y el sistema provisto por el
2 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

3 (b) El Comisionado podrá prescindir de algún requisito exigible en la solicitud y
4 podrá permitir la presentación de información alterna en lugar de la información
5 generalmente requerida en la solicitud, si determina que dicha actuación es
6 consistente con los propósitos de esta ley.

7 (c) La solicitud de licencia deberá acompañarse de los derechos de licencia, de los
8 cargos en concepto de gastos de investigación y del cargo o los cargos de
9 procesamiento de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE
10 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, los cuales serán
11 pagaderos por conducto de esa misma entidad.

12 (d) Toda solicitud de licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos
13 hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación
14 de préstamos hipotecarios presentada ante la Oficina del Comisionado de
15 Instituciones Financieras conllevará las investigaciones que el Comisionado
16 considere propias y necesarias para determinar si el peticionario o los socios,
17 accionistas, directores y oficiales ejecutivos, si se tratase de una persona jurídica,
18 cumplen con los requisitos establecidos en esta ley.

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

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

22 Artículo 2.3.-Fianza

1 (a) Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de concesión de
2 préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la
3 originación de préstamos hipotecarios deberá presentar una fianza que responda
4 por el fiel cumplimiento a las disposiciones de esta ley y a las reglas o
5 reglamentos que podrá adoptar el Comisionado al amparo de la misma. Dicha
6 fianza responderá a cualquier persona, incluyendo a la Oficina del Comisionado
7 de Instituciones Financieras y será por la cantidad dispuesta en el Artículo 3.4 del
8 Capítulo 3, Artículo 4.4 del Capítulo 4 y Artículo 5.4. del Capítulo 5,
9 respectivamente. La fianza se renovará anualmente.

10 (b) La fianza podrá consistir de:

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

16 (2) bonos, pagarés u otras evidencias de deuda del Estado Libre Asociado de
17 Puerto Rico, sus municipios y corporaciones públicas vigentes;
18 disponiéndose que en todo momento serán aceptados al ochenta por ciento
19 (80%) de su valor en el mercado; o

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

22 (c) Los valores depositados como fianza podrán registrarse, en cuanto a su principal,
23 a nombre del peticionario y deberán acompañarse con un endoso separado a favor

1 del Comisionado de Instituciones Financieras, en el cual se describan los valores
2 endosados. Dichos valores no podrán retirarse sin la autorización expresa del
3 Comisionado.

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

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

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

10 (1) la solicitud no fue presentada conforme a las disposiciones de esta ley o
11 las reglas o reglamentos que podrán ser promulgados en virtud de la
12 misma;

13 (2) la solicitud carece de información o de documentos suficientes para su
14 evaluación;

15 (3) se solicita autorización para dedicarse a un negocio no autorizado en el
16 Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

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

- 19 (c) Luego de analizar la solicitud para dedicarse al negocio de concesión de
20 préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la
21 originación de préstamos hipotecarios y de realizar la investigación
22 correspondiente, el Comisionado podrá denegar una solicitud de licencia si
23 entiende que el peticionario no cumple con alguno de los requisitos establecidos

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

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

11 (e) En caso de que el Comisionado deniegue la licencia, la cantidad pagada por
12 gastos de investigación será retenida por el Comisionado y la cantidad pagada por
13 concepto de derechos de licencia se devolverá al peticionario.

14 Artículo 2.5.-Emisión de la licencia

15 (a) Al presentarse la solicitud y pagarse los derechos, el Comisionado hará las
16 investigaciones que considere necesarias y si determina que el peticionario
17 cumple con todos los requisitos y que la solicitud debe ser aprobada, el
18 Comisionado expedirá al peticionario una licencia que será la autorización para
19 operar de acuerdo a las disposiciones de esta ley.

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

1 (c) Todo concesionario de una licencia para dedicarse al negocio de concesión de
2 préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la
3 originación de préstamos hipotecarios iniciará sus operaciones dentro de un
4 período no mayor de noventa (90) días a partir de la fecha en que el Comisionado
5 expida la licencia. Si el concesionario no pudiese comenzar a operar el negocio
6 dentro del período aquí establecido, deberá solicitar al Comisionado una prórroga
7 explicando las razones para ello. El Comisionado, a su sólo juicio, determinará si
8 existe una justificación válida para conceder la prórroga.

9 La licencia será nula de no iniciarse operaciones dentro del término expuesto en
10 este inciso o dentro del término de cualquier prórroga concedida.

11 Artículo 2.6.-Renovación de licencia

12 (a) Cada licencia permanecerá en vigor hasta su vencimiento, que será al finalizar
13 cada año natural, o hasta que haya sido renunciada, revocada, cancelada o
14 suspendida.

15 (b) Todo concesionario renovará su licencia en estricto cumplimiento con las leyes y
16 reglamentos aplicables, el pago del derecho anual correspondiente y la
17 presentación de toda otra información que el Comisionado requiera.

18 (c) Todo concesionario deberá presentar su solicitud de renovación de licencia
19 conforme a las reglas y procedimientos establecidos por el NATIONWIDE
20 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación.

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

- 1 (1) evidencia de que el concesionario mantiene vigente la fianza o garantía
2 prestada a tenor con lo dispuesto en el Artículo 2.3. de este Capítulo. Si el
3 Comisionado determinare que la fianza o garantía prestada es inadecuada,
4 deficiente en cantidad o ha sido agotada en todo o en parte, podrá
5 mediante orden requerir, dentro de los treinta (30) días siguientes a la
6 presentación de la notificación al concesionario, la prestación de una
7 nueva fianza o fianza supletoria o el depósito de nuevas o adicionales
8 garantías con el propósito de asegurar el cumplimiento de esta ley o las
9 reglas o reglamentos que podrán ser adoptados en virtud de la misma;
 - 10 (2) aquellos documentos requeridos en el Artículo 3.6. del Capítulo 3,
11 Artículo 4.6 del Capítulo 4, o Artículo 5.8 del Capítulo 5, según aplique; y
 - 12 (3) cualquier otra información, documentos o informes que el Comisionado
13 requiera para mantener al día la información y los documentos contenidos
14 en la solicitud de renovación de licencia.
- 15 (e) Toda solicitud de renovación de licencia presentada luego del 1ro de diciembre,
16 conllevará una penalidad no menor de quinientos dólares (\$500.00). No se considerarán
17 solicitudes de renovación de licencia presentadas luego del 1ro de enero de cada año.
- 18 (f) El Comisionado podrá denegar una solicitud de renovación de licencia si entiende que
19 un concesionario:
- 20 (1) no ha cumplido con alguno de los requisitos establecidos en esta ley para
21 la obtención de una licencia;
 - 22 (2) sometió información falsa, incorrecta, o engañosa en su solicitud de
23 renovación;

- 1 (3) no ha cumplido con el pago de alguna multa o penalidad impuesta por la
2 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras mediante
3 Resolución final u Orden;
- 4 (4) no ha cumplido con el pago de alguna factura por concepto de examen
5 realizados por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras a
6 las operaciones del mismo;
- 7 (5) no ha cumplido con las disposiciones de alguna Resolución u Orden de la
8 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras;
- 9 (6) no ha cumplido con la entrega de cualquier pago, documentos o
10 información requeridos por la Oficina del Comisionado de Instituciones
11 Financieras, que no son objeto de algún procedimiento adjudicativo.

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

- 13 (a) Todo concesionario podrá renunciar a su licencia por conducto del NATIONWIDE
14 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, pero deberá notificar su decisión
15 al Comisionado por lo menos treinta (30) días antes de hacer efectiva su renuncia.
- 16 (b) El Comisionado podrá ordenar y realizar un examen del negocio antes de aceptar
17 la renuncia de la licencia. Si luego del examen se encontrase que el concesionario
18 ha cometido alguna violación de ley, el Comisionado podrá revocar la licencia e
19 imponerle la penalidad que corresponda, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- 20 (c) El Comisionado podrá citar a la persona que ha renunciado a la licencia a una
21 reunión en la cual vendrá obligado a entregar la licencia y pagar las deudas que
22 tenga vigentes en la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

- 1 (d) El Comisionado podrá revocar, cancelar o suspender la licencia a cualquier
2 concesionario por cualquier violación a esta ley o a las reglas o reglamentos que
3 podrán ser promulgados en virtud de la misma, si determinare que existe algún
4 hecho que de haber existido o haberse conocido al momento en que se expidió la
5 licencia hubiere sido causa suficiente para denegar la misma, o si descubre que el
6 concesionario ha sometido información falsa, incorrecta, o engañosa.

7 La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras llevará a cabo las
8 acciones relativas a la revocación, cancelación o suspensión de licencias a través
9 del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, conforme a los
10 poderes y facultades que le confiere la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985,
11 según enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del Comisionado de
12 Instituciones Financieras” y a tenor con la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de
13 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo
14 Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

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

18 CAPÍTULO III

19 NEGOCIO DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

20 Artículo 3.1.-Aplicabilidad y Entidades Excluidas

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

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

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

4 (2) agencias federales;

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

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

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

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

15 Artículo 3.2.-Requisitos para obtener una licencia

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

18 (a) poseer un capital no menor de doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000.00)
19 determinado conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados,
20 disponiéndose que a partir del 1ro de enero de 2013 deberá poseer un capital no
21 menor de trescientos cincuenta mil dólares (\$350,000.00);

22 (b) poseer activos líquidos por un valor no menor de doscientos cincuenta mil dólares
23 (\$250,000.00) para la administración de la oficina principal del negocio y activos

1 líquidos por un valor no menor de cien mil dólares (\$100,000.00) para cada
2 oficina adicional autorizada;

3 (c) demostrar que la reputación, solvencia moral y financiera, experiencia,
4 preparación académica, carácter y aptitud general del peticionario y de los socios,
5 directores y oficiales ejecutivos justifiquen el reconocimiento y garanticen la
6 creencia y probabilidad de que el negocio del peticionario será operado honesta y
7 eficientemente y que resultará en beneficio del interés público;

8 (d) cumplir con el requisito de fianza mínima descrita en el Artículo 3.4. de este
9 Capítulo.

10 Artículo 3.3.-Solicitud de Licencia

11 (a) Toda solicitud de licencia para dedicarse el negocio de concesión de préstamos
12 hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de licencia anual ascendentes a
13 dos mil quinientos dólares (\$2,500.00) por cada oficina, del cargo en concepto de
14 investigación ascendente a mil doscientos cincuenta dólares (\$1,250.00) y del
15 (los) cargo(s) de procesamiento de la solicitud establecidos por conducto del
16 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la
17 presentación, mediante pago hecho a través de esa entidad. Si la licencia se
18 emitiere después del 30 de junio de cualquier año, el derecho de licencia anual
19 será de mil doscientos cincuenta dólares (\$1,250.00) por ese año.

20 (b) En caso de que el costo de la investigación exceda la suma antes mencionada, el
21 peticionario será notificado por el Comisionado y para continuar con el proceso
22 de investigación para la concesión de licenciamiento, el peticionario depositará en

1 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras la cantidad necesaria para
2 cubrir dicho costo.

3 (c) La solicitud de licencia deberá incluir:

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

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

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

11 Artículo 3.4.-Fianza

12 Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos
13 hipotecarios en Puerto Rico deberá presentar una fianza por la cantidad de quinientos mil dólares
14 (\$500,000.00) si el peticionario se propone hacer negocios en una sola oficina. Por cada oficina
15 adicional, la fianza requerida será aumentada en la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00). No
16 obstante, el Comisionado podrá requerir una fianza mayor basado en el volumen de negocios del
17 peticionario y de la situación financiera de éste.

18 Artículo 3.5.-Emisión de Licencia

19 (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá una (1) licencia
20 por cada oficina. Cada licencia contendrá el nombre del concesionario, la
21 dirección domiciliaria de la oficina donde se llevará a cabo el negocio, la fecha de
22 expedición y la fecha de vigencia de la licencia. La licencia expedida para

1 dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios será intransferible y
2 se fijará en un lugar visible al público en la oficina.

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

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

18 (d) Ningún concesionario podrá dedicarse al negocio de concesión de préstamos
19 hipotecarios en cualquier oficina o sitio de negocios en el cual se conduzcan otras
20 transacciones comerciales a menos que esté autorizado para ello por el
21 Comisionado. El Comisionado podrá revocar la autorización si determinara que el
22 conducir esas otras transacciones facilita o encubre la evasión de las disposiciones
23 de esta ley, conforme a la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según

1 enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones
2 Financieras” y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada,
3 conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”.

4 Artículo 3.6.-Renovación de Licencia

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

12 (b) La solicitud de renovación deberá incluir:

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

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

19 Artículo 3.7.-Prohibiciones

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

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

- 1 (9) ofrecer e hipotecar una propiedad no existente, ofrecer e hipotecar una
2 propiedad sin el conocimiento del propietario de ésta, o cuando el título de
3 la propiedad no esté claramente establecido;
- 4 (10) cobrar una doble comisión, una al vendedor y una al comprador de una
5 propiedad con fondos adquiridos mediante préstamos hipotecarios cuando
6 ésta no se ha acordado expresamente entre las partes;
- 7 (11) depositar fondos de clientes conjuntamente con sus propios fondos;
- 8 (12) negarse a reembolsar cualquier depósito después de descontar una
9 cantidad razonable para gastos incurridos cuando la transacción
10 contemplada no se lleva a cabo;
- 11 (13) hacer cobros excesivos para retener el dinero en cuentas en plica (“escrow
12 accounts”) con el fin de que el prestamista tenga mayor protección en el
13 préstamo hipotecario;
- 14 (14) dejar de proveer a los clientes un desglose de los costos del préstamo o
15 préstamos hipotecarios con sustancial exactitud no menos de veinticuatro
16 (24) horas antes de la concesión del mismo;
- 17 (15) negarse a proveer cualquier registro, documentos o información bajo su
18 custodia relacionado con transacciones en bienes inmuebles que desee
19 examinar la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras;
- 20 (16) dejar de llevar un sistema de contabilidad que refleje con claridad todas las
21 transacciones en forma tal que permita al Comisionado realizar las
22 investigaciones que considere necesarias;

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

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

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

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

11 Artículo 3.8.-Deberes del concesionario

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

14 (1) prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes en todas sus oficinas,
15 de acuerdo a las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto
16 Rico. Disponiéndose, que no podrá establecerse discrimen alguno por
17 motivo de raza, color, sexo, nacimiento, origen o condición social, ni por
18 ideas políticas o religiosas;

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

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

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

1 (c) que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que el
2 concesionario sea notificado de una demanda o reclamación, orden
3 o requerimiento administrativo o judicial que impida que se
4 destruyan determinados documentos según la reglamentación local
5 y federal aplicable;

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

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

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

1 el 31 de diciembre del año a que corresponda y la misma estará disponible para
2 inspección por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

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

7 Artículo 3.9.-Informes de concesionarios de préstamos hipotecarios

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

11 Artículo 3.10.-Transferencia de Capital o Control

- 12 (a) No se efectuará ninguna venta, adquisición, cesión, traspaso, permuta o cualquier
13 otra forma de transferencia o adquisición de las acciones de capital con derecho a
14 voto emitidas por cualquier corporación, o de la participación de socios en el
15 capital de una sociedad, dedicados a la concesión de préstamos hipotecarios en
16 Puerto Rico bajo esta ley, que resulte en el control o en el cambio en el control de
17 dicha corporación o sociedad, ni se efectuará la venta, cesión, permuta o cualquier
18 otra forma de transferencia de algún negocio individual, parcial o totalmente,
19 hasta que el dueño, presidente u otro oficial ejecutivo autorizado de dicha entidad
20 o negocio individual haya dado cuenta y notificado al Comisionado de los detalles
21 de la propuesta operación y se haya obtenido su aprobación.

22 Para los fines de este Artículo, el término "control" significa la facultad
23 para, directa o indirectamente, dirigir o influir decisivamente en la administración

1 o en la determinación de las normas de la corporación o sociedad dedicada a la
2 concesión de préstamos hipotecarios. Un cambio en la tenencia de las acciones
3 con derecho al voto que resulte en la tenencia, directa o indirecta, por un
4 accionista o accionistas afiliados, de menos de diez (10%) por ciento de las
5 acciones en circulación con derecho al voto o de la participación, directa o
6 indirecta, de un socio, de menos de diez (10%) por ciento del capital de una
7 sociedad, dedicados a la concesión de préstamos hipotecarios, no será considerado
8 como cambio de control.

9 De existir cualquier duda sobre si tal operación resulta en el control o en
10 un cambio en el control de una corporación o sociedad, la información pertinente
11 deberá someterse al Comisionado quien determinará si la propuesta transacción
12 constituye cambio de control.

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

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

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

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

21 Será deber del Comisionado, tan pronto reciba notificación de una propuesta operación
22 que resulte en el control o en un cambio en el control de una corporación o sociedad que se

1 dedique a la concesión de préstamos hipotecarios, hacer las investigaciones que considere
2 necesarias con respecto:

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

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

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

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

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

22 CAPÍTULO IV

23 CORREDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

1 Artículo 4.1.-Aplicabilidad y entidades excluidas

2 (a) Este Capítulo aplicará a toda persona que ofrezca o preste servicios como
3 corredor de préstamos hipotecarios, según definido en el Artículo 1.2 del Capítulo
4 1 de esta ley.

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

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

8 (2) agencias federales;

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

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

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

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

20 Artículo 4.2.-Requisitos para obtener una licencia

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

- 1 (a) poseer activos líquidos por un valor no menor de diez mil dólares (\$10,000.00)
2 para la administración de la oficina principal del negocio y activos líquidos por un
3 valor no menor de cinco mil dólares (\$5,000.00) para cada oficina adicional;
- 4 (b) demostrar que la reputación, solvencia moral y financiera, experiencia, carácter y
5 aptitud general del peticionario y de los socios, directores y oficiales ejecutivos
6 justifiquen el reconocimiento y garanticen la creencia y probabilidad de que el
7 negocio del peticionario será operado honesta y eficientemente y que resultará en
8 beneficio del interés público;
- 9 (c) cumplir con el requisito de fianza mínima descrita en el Artículo 4.4. de este
10 Capítulo.

11 Artículo 4.3.-Solicitud de licencia

- 12 (a) Toda solicitud de licencia para dedicarse el negocio de concesión de préstamos
13 hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de licencia anual ascendentes a
14 mil dólares (\$1,000.00) por cada oficina, del cargo en concepto de investigación
15 ascendente a quinientos dólares (\$500.00) y del cargo o cargos por concepto de
16 procesamiento de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE
17 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, mediante pago
18 hecho por conducto de esa entidad. Si la licencia se emitiera después del 30 de
19 junio de cualquier año, el derecho de licencia anual será de quinientos dólares
20 (\$500.00) por ese año.
- 21 (b) En caso de que el costo de la investigación exceda la suma antes mencionada, el
22 peticionario será notificado por el Comisionado y para continuar con el proceso
23 de investigación para la concesión de licenciamiento, el peticionario depositará en

1 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras la cantidad necesaria para
2 cubrir dicho costo.

3 (c) La solicitud de licencia deberá incluir:

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

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

7 Artículo 4.4.-Fianza

8 Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de corretaje de préstamos
9 hipotecarios en Puerto Rico deberá presentar una fianza por la cantidad de cien mil dólares
10 (\$100,000.00), si el peticionario se propone hacer negocios en una sola oficina. Por cada oficina
11 adicional, la fianza requerida será aumentada en la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00). No
12 obstante, el Comisionado podrá requerir una fianza mayor basado en el volumen de negocios del
13 peticionario y de la situación financiera de éste.

14 Artículo 4.5.-Emisión de licencia

15 (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá una (1) licencia
16 por cada oficina. Cada licencia contendrá el nombre del concesionario, la
17 dirección domiciliaria de la oficina donde se llevará a cabo el negocio, la fecha de
18 expedición y la fecha de vigencia de la licencia. La licencia expedida para
19 dedicarse al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios será intransferible y
20 se fijará en un lugar visible al público en la oficina.

21 (b) Un concesionario podrá llevar a cabo el negocio de corretaje de préstamos
22 hipotecarios bajo este capítulo únicamente en o desde la oficina autorizada. Dicha

1 licencia no podrá utilizarse en una oficina distinta a la dirección indicada en la
2 misma.

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

11 Artículo 4.6.-Renovación de licencia

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

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

4 Artículo 4.7.-Prácticas prohibidas

5 Ningún concesionario podrá:

- 6 (a) solicitar, recibir o cobrar por adelantado el pago total o parcial de cualquier
7 comisión o cargo por los servicios a ser prestados;
- 8 (b) anunciarse, mostrar, distribuir, radiodifundir o permitir que se anuncie, muestre,
9 distribuya o radiodifunda, en forma engañosa y falaz, información sobre los tipos,
10 términos y condiciones de préstamos y financiamientos. Si se anunciaren los
11 tipos, términos y condiciones de los préstamos y financiamientos, el Comisionado
12 podrá requerir que éstos se detallen minuciosa y claramente mediante orden al
13 efecto;
- 14 (c) hacer promesas a clientes con el propósito de tratar de inducirlos a llevar a cabo
15 negocios a sabiendas de que dicha promesa no será cumplida;
- 16 (d) utilizar una falsa representación con el propósito de inducir o persuadir a una
17 persona a llevar a cabo un negocio;
- 18 (e) actuar como corredor de un prestatario cuando representa al prestamista con el
19 que se propone tramitar el préstamo. No obstante, esto no impide que el
20 concesionario preste el servicio al prestatario, sin cobrar ni aceptar pago por
21 concepto de comisión o cargo alguno por el mismo;

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

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

1 REGISTRY, o en relación a cualquier investigación llevada a cabo por el
2 Comisionado u otro organismo gubernamental;

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

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

11 Artículo 4.8.-Deberes del concesionario

12
13 (a) Todo concesionario bajo las disposiciones de esta ley deberá cumplir con los
14 siguientes deberes y obligaciones:

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

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

- 1 Comisionado podrá autorizarlo a someter un informe anual consolidado,
2 en vez de un informe individual para cada oficina autorizada;
- 3 (3) ejercer sus funciones con el mayor grado de diligencia, cuidado, lealtad y
4 beneficio pecuniario para su cliente, toda vez que la relación con sus
5 clientes se considerará de naturaleza fiduciaria;
- 6 (4) mantener una oficina adecuada para atender a sus clientes donde pueda ser
7 localizado durante horas de oficina;
- 8 (5) llevar y mantener en la oficina todos los informes, libros, récords,
9 registros, documentos, papeles u otra evidencia relacionada con su
10 negocio;
- 11 (6) preparar y someter a la Oficina del Comisionado de Instituciones
12 Financieras cualquier informe que éste le requiera de sus negocios y
13 operaciones;
- 14 (7) hacer, cuando actúa en representación de alguna persona localizada fuera
15 de Puerto Rico, un descubrimiento completo a todas las partes en
16 cualquier transacción, de las condiciones del servicio que ofrece
17 incluyendo las tasas de interés aplicables a los préstamos y
18 financiamientos que ofrezca, gestione y obtenga y del cumplimiento con
19 las leyes fiscales aplicables en Puerto Rico;
- 20 (8) informar a todas las partes en una transacción cuando involucra
21 prestamistas que no tienen oficina de negocios en Puerto Rico, su relación
22 con dicho prestamista se considerará como punto de contacto para hacer
23 negocios en Puerto Rico y cualquier transacción realizada como resultado

1 de su gestión se regirá por las leyes aplicables de Puerto Rico, incluyendo
2 la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, conocida como "Código de
3 Rentas Internas de Puerto Rico de 1994";

4 (9) suministrar copia de la licencia que lo autoriza a ofrecer o prestar servicios
5 como corredor de préstamos hipotecarios a todo prestamista o institución
6 financiera con la que realice negocios;

7 (10) anunciarse en forma que se identifique con claridad la naturaleza de los
8 servicios que ofrece o la actividad que se dedica en relación con el
9 negocio de corretaje de préstamos hipotecarios;

10 (11) usar los términos "hipoteca" o "hipotecario" seguidos o precedidos del
11 término "corredor" y utilizar dicho término como parte de la razón social,
12 el nombre comercial bajo el cual hace negocios y en anuncios
13 publicitarios;

14 (12) cumplir con cualquier Orden o Resolución del Comisionado.

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

21 a. que la destrucción de documentos se efectúe de acuerdo a la política de
22 retención y destrucción de documentos adoptada por el concesionario;

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

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

- 14 (c) Será deber del concesionario mantener un Registro de Documentos Destruídos
15 por año calendario en el que se hará constar una descripción general de los
16 documentos destruidos. El Registro de Documentos Destruídos podrá mantenerse
17 en un medio electrónico y el mismo deberá estar disponible para inspección por la
18 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. El Registro de Documentos
19 Destruídos deberá retenerse por el concesionario por un periodo no menor de
20 quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año al que corresponde.
21 Disponiéndose que, no mas tarde del 31 de enero de cada año, un oficial del
22 concesionario certificará que el Registro Anual correspondiente al año anterior,
23 contiene la información requerida de todos los documentos que fueron destruidos

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

7 Artículo 4.9.-Informes de corredores de préstamos hipotecarios

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

11 Artículo 4.10.-Transferencia de capital o control

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

22 Para los fines de este Artículo, el término "control" significa la facultad
23 para, directa o indirectamente, dirigir o influir decisivamente en la administración

1 o en la determinación de las normas de la corporación o sociedad dedicada al
2 corretaje de préstamos hipotecarios. Un cambio en la tenencia de las acciones con
3 derecho al voto que resulte en la tenencia, directa o indirecta, por un accionista o
4 accionistas afiliados, de menos de diez (10%) por ciento de las acciones en
5 circulación con derecho al voto o de la participación, directa o indirecta, de un
6 socio, de menos de diez (10%) por ciento del capital de una sociedad, dedicados
7 al corretaje de préstamos hipotecarios, no será considerado como cambio de
8 control.

9 De existir cualquier duda sobre si tal operación resulta en el control o en
10 un cambio en el control de una corporación o sociedad, la información pertinente
11 deberá someterse al Comisionado quien determinará si la propuesta transacción
12 constituye cambio de control.

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

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

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

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

21 Será deber del Comisionado, tan pronto reciba notificación de una
22 propuesta operación que resulte en el control o en un cambio en el control de una

ORIGINADORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 5.1.-Aplicabilidad y exclusiones

- (a) Este Capítulo aplicará a todo originador de préstamos hipotecarios según definido en el Artículo 1.2 del Capítulo 1 de esta ley.
- (b) Los siguientes individuos no estarán sujetos a las disposiciones de este Capítulo:
- (1) aquellos originadores de préstamos hipotecarios registrados según definidos en el inciso (bb) del Artículo 1.2 del Capítulo 1 de esta ley;
 - (2) cualquier individuo que ofrezca o negocie los términos de un préstamo hipotecario residencial con o a favor de un miembro de su familia inmediata;
 - (3) cualquier individuo que ofrezca o negocie los términos de un préstamo hipotecario residencial gravado por la vivienda que sirve de residencia a dicho individuo; y
 - (4) un abogado licenciado que negocie los términos del préstamo hipotecario residencial a favor de un cliente como un asunto incidental a la representación legal del cliente, a menos que el abogado sea compensado por un prestamista, corredor de préstamos hipotecarios u otro originador de préstamos hipotecarios, o por cualquier agente de dicho prestamista, de dicho corredor de préstamos hipotecarios, o de dicho originador de préstamos hipotecarios.
- (c) Los procesadores de préstamos hipotecarios residenciales que sean contratistas independientes no podrán llevar a cabo actividades propias de un procesador de préstamos hipotecarios o UNDERWRITER sin previamente obtener y mantener una

1 licencia de originador de préstamos hipotecarios bajo las disposiciones de este
2 Capítulo. Cada contratista independiente que se dedique a procesar préstamos
3 hipotecarios o al “underwriting” tendrá que obtener y mantener un identificador
4 único emitido por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

5 Artículo 5.2.-Requisitos para obtener una licencia

6 Para obtener una licencia de originador de préstamos hipotecarios bajo este Capítulo, el
7 petionario deberá demostrar que:

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

- 1 (e) ha aprobado un examen escrito que cumple con el requisito de examen descrito en
2 el Artículo 5.7. de este Capítulo;
- 3 (f) ha cumplido con el requisito de fianza mínima descrito en el Artículo 5.4. de este
4 Capítulo; y
- 5 (g) estar bajo la supervisión de un sólo concesionario de licencia para dedicarse al
6 negocio de concesión de préstamos hipotecarios o de corretaje de préstamos
7 hipotecarios.

8 Artículo 5.3.-Solicitud de licencia y registro

- 9 (a) Toda solicitud de licencia de originador de préstamos hipotecarios deberá
10 acompañarse de los derechos de licencia anual ascendentes a quinientos dólares
11 (\$500.00), del cargo por concepto de investigación ascendente a doscientos
12 cincuenta dólares (\$250.00) y de el (los) cargo(s) de procesamiento de la solicitud
13 establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a
14 la fecha de la presentación, mediante pago hecho por conducto de esa entidad.
- 15 (b) La solicitud de licencia deberá incluir evidencia de que cumple con el requisito de
16 fianza establecido en el Artículo 5.4. de este Capítulo.
- 17 (c) Todo peticionario de licencia de originador de prestamos hipotecarios deberá
18 proporcionar al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY
19 información relativa a la identidad del solicitante, incluyendo:
- 20 (1) sus huellas dactilares para su presentación a la “Federal Bureau of
21 Investigations” y a cualquier otra agencia o entidad gubernamental
22 autorizada a recibir dicha información para una investigación de
23 antecedentes penales; y

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

- 4 i. informes independientes de crédito de agencias de información de
5 crédito según se describe en la sección 603 (p) de la “Fair Credit
6 Reporting Act”, e
7 ii. información relacionada con hallazgos administrativos, civiles o
8 criminales por parte de cualquier jurisdicción.

9 Artículo 5.4.-Fianza

- 10 (a) Todo peticionario de licencia de originador de préstamos hipotecarios deberá
11 presentar una fianza cuya cuantía se calculará sobre el volumen de préstamos
12 hipotecarios residenciales originados y será determinada por el Comisionado
13 mediante regla o reglamento.
14 (b) Los originadores de préstamos hipotecarios podrán utilizar la fianza de la entidad
15 con quien contrata en sustitución de la fianza requerida para el originador de
16 préstamos hipotecarios.

17 Artículo 5.5.-Emisión de licencia y registro

- 18 (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá una (1) licencia
19 por cada originador de préstamos hipotecarios. Cada licencia contendrá el nombre
20 del concesionario, la dirección domiciliaria de la oficina en Puerto Rico donde se
21 llevará a cabo el negocio, la fecha de expedición y la fecha de vigencia de la
22 licencia. La licencia expedida para dedicarse al negocio de originador de

1 préstamos hipotecarios será intransferible y se fijará en un lugar visible al público
2 en la oficina.

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

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

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

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

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

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

1 SYSTEM AND REGISTRY y administrado por un proveedor de examen aprobado por
2 esa entidad, basado en estándares razonables.

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

6 (1) ética;

7 (2) la ley y la reglamentación federal referentes a la originación de hipotecas
8 residenciales;

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

11 (4) la ley y la reglamentación federal y de Puerto Rico, incluyendo la
12 instrucción sobre el fraude, la protección a los consumidores, el mercado
13 de hipotecas residenciales no tradicionales y asuntos prestatarios justos
14 (“fair lending issues”).

15 (c) Nada de lo dispuesto en este Artículo prohibirá a un proveedor de examen
16 aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY de
17 proporcionar una prueba en el local del patrono del peticionario o cualquier
18 subsidiaria o afiliada del patrono del peticionario, o cualquier entidad con la que
19 el peticionario tenga un acuerdo exclusivo para realizar la actividad comercial de
20 un originador de préstamo hipotecario.

21 (d) Calificación mínima:

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

15 Artículo 5.8.-Renovación de licencia

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

- 19 (a) evidencia de que el originador de préstamos hipotecarios continúa cumpliendo los
20 requisitos mínimos para la emisión de la licencia, en virtud del Artículo 5.2. de
21 este Capítulo;

- 1 (b) evidencia de que el originador de préstamos hipotecarios cumplió con los
2 requisitos de educación continua anual según descritos en el Artículo 5.9. de este
3 Capítulo;
- 4 (c) el pago de los derechos de licencia anual ascendentes a quinientos dólares
5 (\$500.00), así como cualquier otro cargo impuesto por el NATIONWIDE
6 MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

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

- 8 (a) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado deberá completar un
9 mínimo de ocho (8) horas de educación continua anuales, aprobadas por el
10 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, las cuales deberán
11 incluir al menos:
- 12 I. tres (3) horas relacionadas a leyes y reglamentos federales;
 - 13 II. dos (2) horas relacionadas a ética, las cuales deberán incluir instrucción
14 sobre el fraude, protección a los consumidores y asuntos prestatarios
15 justos (“fair lending issues”); y
 - 16 III. dos (2) horas concernientes a los estándares prestatarios relacionados al
17 mercado de préstamos hipotecarios residenciales no tradicionales.
- 18 (b) Todos los cursos de educación continua serán revisados y aprobados por el
19 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY basado en estándares
20 razonables. La revisión y aprobación de un curso de educación continua deberá
21 incluir la revisión y aprobación del proveedor del curso.
- 22 (c) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado:

- 1 (1) sólo podrá recibir créditos por los cursos de educación continua en el año
2 en que tomó los cursos y
- 3 (2) no podrá tomar un mismo curso aprobado durante el mismo año o en años
4 sucesivos para satisfacer los requisitos anuales de educación continua.
- 5 (d) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que a su vez sea instructor de
6 algún curso de educación continua aprobado, podrá recibir crédito(s) para su
7 propia licencia de originador de préstamos hipotecarios a razón de dos (2) horas
8 crédito por cada hora enseñada.
- 9 (e) La educación continua puede ser ofrecida en un local, o por cualquier otro medio
10 aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.
- 11 (f) Los cursos de educación continua aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE
12 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY en cualquier jurisdicción, serán convalidados
13 en Puerto Rico para efectos de la renovación de licencia.
- 14 (g) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que no solicite la renovación
15 de su licencia, deberá cumplir con los requisitos de educación continua para el
16 último año en que obtuvo licencia antes de solicitar licencia nuevamente.
- 17 (h) Nada de lo dispuesto en este Artículo excluirá cualquier curso educativo, según
18 aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, que
19 sea provisto por el patrono del concesionario, o por una entidad que esté afiliada
20 con el concesionario mediante un contrato de agencia, o cualquier subsidiaria o
21 afiliada de dicho patrono o entidad.

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

23 federal

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

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

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

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

15 Artículo 5.12.-Prohibiciones

16 Ninguna persona bajo las disposiciones de este Capítulo podrá:

- 17 (a) emplear directa o indirectamente cualquier esquema o artificio para defraudar o
18 engañar a los prestatarios o los prestamistas, o para defraudar a cualquier persona;
- 19 (b) participar en cualquier práctica desleal o fraudulenta hacia cualquier persona;
- 20 (c) obtener alguna propiedad mediante fraude o engaño;
- 21 (d) solicitar o celebrar un contrato con un prestatario que establezca, en esencia, que
22 las personas o individuo sujetas a esta ley pueden obtener honorarios o

- 1 comisiones por realizar sus "mejores esfuerzos" para obtener un préstamo, aunque
2 el prestatario no obtenga el préstamo finalmente;
- 3 (e) solicitar, anunciar o celebrar un contrato con tasas de interés, tipos, o términos y
4 condiciones de financiamiento específicos a menos que los mismos estén
5 disponibles en el momento de la solicitud, el anuncio, o la contratación;
- 6 (f) realizar cualquier negocio regulado por este Capítulo sin poseer una licencia
7 válida conforme a lo aquí dispuesto, o prestar ayuda o asistir a cualquier persona
8 en su curso de negocio bajo este Capítulo, sin una licencia válida conforme a lo
9 aquí dispuesto;
- 10 (g) negarse a orientar al cliente debidamente según requerido por esta ley y cualquier
11 otra ley federal o de Puerto Rico, incluyendo los reglamentos al respecto;
- 12 (h) no cumplir con este Capítulo o con las reglas y reglamentos promulgados en
13 virtud la misma, o no cumplir con cualquier otra ley federal o de Puerto Rico,
14 incluidas las reglas y reglamentos promulgados en virtud la misma, aplicables a
15 cualquier negocio realizado o autorizado en virtud de este Capítulo;
- 16 (i) realizar, de cualquier manera, cualquier manifestación o representación falsa o
17 engañosa;
- 18 (j) falsificar o inducir a otros a falsificar documentos que son parte de una
19 transacción;
- 20 (k) hacer cualquier declaración falsa a sabiendas u omitir intencionalmente cualquier
21 hecho material en relación a cualquier información o informe presentados a una
22 agencia gubernamental o al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND

1 (b) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras tendrá la
2 responsabilidad de fiscalizar, supervisar y reglamentar las operaciones de las
3 personas que se dediquen a los negocios sujetos a esta ley y a investigar y emitir
4 órdenes contra aquellos que operen algún negocio de concesión de préstamos
5 hipotecarios, negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación de
6 préstamos hipotecarios sin haber obtenido antes una licencia expedida por la
7 Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

8 (c) Las personas que se dediquen a algún negocio sujeto a esta ley sin licencia,
9 estarán sujetas a la jurisdicción de la Oficina del Comisionado de Instituciones
10 Financieras y a los procedimientos y sanciones establecidas mediante
11 reglamentación por el Comisionado.

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

15 (1) realizar todos aquellos actos e imponer aquellos remedios que sean
16 necesarios para hacer cumplir esta ley o algún reglamento que podría ser
17 adoptado en virtud de la misma;

18 (2) modificar los requisitos establecidos en la solicitud de licencia, según el
19 Comisionado lo estime necesario para hacer cumplir esta ley o cualquier
20 reglamento que pueda adoptar en virtud de la misma.

21 (3) requerir de los concesionarios que lleven y conserven los registros u otros
22 documentos, según fueren necesarios para poner en vigor las disposiciones

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

3 (4) inspeccionar toda clase de registros, expedientes y documentos de toda
4 persona sujeta a las disposiciones de esta ley;

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

14 (6) requerir la producción de documentos, tal como la presentación de libros,
15 registros, expedientes, correspondencia, memorandos, convenios u otros
16 documentos que estime relevantes o sustanciales a la investigación e
17 inspeccionar los mismos a la luz de los requerimientos de esta ley;

18 (7) investigar cualquier transacción de cualquier persona que se dedique al
19 negocio de concesión de préstamos hipotecarios o a la originación de
20 préstamos hipotecarios y sus cuentas, libros o registros, expedientes y
21 documentos cuando tenga motivos fundados para creer que tal persona
22 está violando o aparenta violar las disposiciones de esta ley o su
23 reglamento. Para los fines de este inciso, cualquier persona que anuncie,

1 solicite o represente estar dispuesta para efectuar cualquier negocio de
2 concesión de préstamos hipotecarios, de corredor de préstamos
3 hipotecarios o de originación de préstamos hipotecarios se considerará
4 dedicado al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, de corredor
5 de préstamos hipotecarios o de originación de préstamos hipotecarios;

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

12 (9) aprobar la reglamentación necesaria a los fines de implantar esta ley,
13 incluyendo pero no limitándose a:

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

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

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

- 1 D. los requisitos y condiciones de la fianza; y
- 2 E. requisitos para enmendar, renunciar, revocar o cancelar una
- 3 licencia o cualquier otra actividad según el Comisionado considere
- 4 necesaria para la participación en el NATIONWIDE MORTGAGE
- 5 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.
- 6 (10) previa determinación de que una persona ha incurrido en violación a esta
- 7 ley o a un reglamento aprobado al amparo de la misma, así como a una
- 8 orden o resolución administrativa emitida por la Oficina del Comisionado
- 9 de Instituciones Financieras, el Comisionado podrá emitir contra ésta
- 10 aquellas órdenes que estime convenientes y necesarias para salvaguardar
- 11 el interés público, entre las cuales se encuentran las Órdenes de Cese y
- 12 Desista y las Órdenes para Mostrar Causa, e iniciar procedimientos de
- 13 conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de
- 14 1988, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme
- 15 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”;
- 16 (11) imponer multas, restituciones y sanciones administrativas por violación a
- 17 la Ley, los reglamentos y a sus órdenes;
- 18 (12) establecer un procedimiento mediante el cual los concesionarios de alguna
- 19 licencia bajo esta ley puedan impugnar la información ingresada al
- 20 NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY por el
- 21 Comisionado;
- 22 (13) utilizar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY
- 23 como un agente para la solicitud y distribución de información al

1 Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o al
2 Departamento de Justicia de los Estados Unidos, u otra agencia
3 gubernamental, con el fin de reducir los puntos de contacto que la Federal
4 Bureau of Investigations tenga que mantener para propósitos de cumplir
5 con las secciones 5.2. y 5.3. del Capítulo 5;

6 (14) utilizar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY
7 como un agente para solicitar y distribuir información desde y hacia
8 cualquier fuente, según ordenado por el Comisionado, a los efectos de
9 reducir los puntos de contacto que el Comisionado tenga que mantener
10 para propósitos de cumplir con el Artículo 5.3(c)(2) esta ley;

11 (15) establecer relaciones o contratos con el NATIONWIDE MORTGAGE
12 LICENSING SYSTEM AND REGISTRY u otras entidades designadas por éste
13 para recopilar y mantener los registros y para procesar los cargos por
14 transacciones u otros cargos relacionados a los concesionarios u otras
15 personas sujetas a esta ley;

16 (16) renunciar o modificar, en su totalidad o en parte, por regla general,
17 reglamento u orden, la totalidad o parte de los requisitos de esta ley y
18 establecer nuevos requisitos que sean razonablemente necesarios para
19 participar en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND
20 REGISTRY;

21 (17) entrar en acuerdos o convenios de intercambio de información con otras
22 agencias gubernamentales, el “Conference of State Bank Supervisors”, la

1 “American Association of Residential Mortgage Regulators” u otras
2 asociaciones que representen agencias gubernamentales.

3 Artículo 6.2.-Exámenes

4 (a) El Comisionado podrá realizar exámenes o auditorías de las operaciones del
5 concesionario en su oficina. Podrá realizar, además, exámenes extraordinarios
6 cuando a su juicio sea necesario.

7 (b) Todo concesionario de licencia bajo esta ley vendrá obligado a poner a la
8 disposición del Comisionado para examen los libros de contabilidad, archivos,
9 expedientes, documentos y cualesquiera otros datos que éste considere necesarios.
10 Además, permitirá al Comisionado o a sus representantes libre acceso a sus
11 propiedades, oficinas y sitios de operación para llevar a cabo estos trabajos.

12 (c) El Comisionado impondrá un cargo por concepto de examen de doscientos
13 cincuenta dólares (\$250.00) por cada día o fracción del mismo, por cada
14 examinador o investigador que intervenga en cada examen, más los gastos en que
15 se incurra por concepto de gastos de transportación, dietas y estadía (“per diem”)
16 de éstos, de acuerdo con las normas establecidas para los funcionarios y
17 empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a ser pagado mediante
18 cheque de gerente o certificado, o giro postal o bancario, expedido a nombre del
19 Secretario de Hacienda.

20 (d) Del Comisionado considerarlo necesario, un examen podrá llevarse a cabo fuera
21 de Puerto Rico; en tal caso, el concesionario pagará el cargo por concepto de
22 examen que se establece en el inciso (c) de este Artículo, más todos los gastos

1 razonables incurridos en tal examen, incluyendo los gastos de estadía y
2 transportación.

3 Artículo 6.3.-Penalidades

4 El Comisionado queda autorizado a:

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

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

- 18 (e) Cada transacción en violación a las disposiciones de esta ley constituye una
19 infracción separada y cada infracción será punible individualmente como tal.

20 **Artículo 6.4.-Confidencialidad de información**

- 21 (a) Salvo que se disponga lo contrario en la Sección 1512 del Título V de la Ley
22 Pública 110-289, conocida como “SECURE AND FAIR ENFORCEMENT FOR
23 MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008” o “S.A.F.E. MORTGAGE LICENSING ACT OF

1 2008”, los requisitos bajo cualquier ley federal o de Puerto Rico respecto a la
2 privacidad o confidencialidad de cualquier información o material suministrado
3 al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y cualquier
4 privilegio que surja bajo alguna ley federal o de Puerto Rico, incluyendo las
5 reglas de cualquier tribunal federal o de Puerto Rico, respecto a dicha información
6 o material, continuarán aplicando a dicha información o material luego de que la
7 información o material haya sido revelada al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING
8 SYSTEM AND REGISTRY. Dicha información y material podrá ser compartida con
9 todos los funcionarios de agencias federales y de Puerto Rico con autoridad para
10 fiscalizar la industria hipotecaria residencial sin perder las protecciones de
11 privilegio o las protecciones de confidencialidad provistas por las leyes federales
12 y de Puerto Rico.

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

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

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

22 (c) Cualquier disposición de ley relacionada a revelar información confidencial o
23 cualquier información o material descrita en el inciso (a) de este Artículo, que sea

1 inconsistente con el inciso (a), será sustituida por lo dispuesto de este Artículo al
2 extremo que la ley provea menos confidencialidad o privilegios menores que esta
3 ley.

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

8 Artículo 6.5.-Derogación

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

11 Artículo 6.6.-Vigencia

12 Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días después de su aprobación.