Reglamentos

Parte 10

Departamento de Estado

Núm. 6585

A la fecha de: 18 de febrero de 2003

Aprobado: Ferdinand Mercado
Secretario de Estado

Por: Giselle Romero García
Secretaria Auxiliar de Servicios

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO NÚM. _____

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LOS DERECHOS A PAGAR POR LA REPRODUCCIÓN DE DOCUMENTOS, MATERIALES IMPRESOS Y CERTIFICACIONES DE LA OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

INDICE

REGLA 1.	TÍTULO Y PROPÓSITO.....	PÁG. 1
REGLA 2.	BASE LEGAL.....	PÁG. 1
REGLA 3.	DEFINICIONES	PÁG. 2
REGLA 4.	COBRO Y PAGO DE DERECHOS POR SERVICIO.....	PÁG. 2
REGLA 5.	MÉTODO DE PAGO.....	PÁG. 3
REGLA 6.	EXENCIONES.....	PÁG. 3
REGLA 7.	CÓMO OBTENER EL SERVICIO.....	PÁG. 3 - 4
REGLA 8.	ACCION SOBRE LAS RECLAMACIONES DE PAGOS EN EXCESO.....	PÁG. 4 – 5
REGLA 9.	VIGENCIA	PÁG. 5 – 6
REGLA 10.	CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD	PÁG. 6

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LOS DERECHOS A PAGAR PARA LA REPRODUCCION DE DOCUMENTOS, MATERIALES, IMPRESOS Y CERTIFICACIONES DE LA OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

REGLA 1. TÍTULO Y PROPÓSITO

Este Reglamento se conocerá y citará como el "Reglamento para establecer los derechos a pagar para la Reproducción de Documentos, Materiales, Impresos y Certificaciones de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras".

Este Reglamento tiene como finalidad establecer una distribución equitativa y disponer el precio de venta de los documentos tomando en consideración los costos de producción e impresión de los mismos, así como para la reproducción de documentos y emisión de certificaciones.

REGLA 2. BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta conforme a las facultades conferidas a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras mediante la Ley Número 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras".

REGLA 3. DEFINICIONES

A los efectos de este Reglamento los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. Oficina o Comisionado – significa la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.
2. Documentos – Cualquier escrito, incluyendo pero sin limitarse a, certificaciones, copia de transcripciones, escritos pertenecientes a expediente administrativo, entre otros, que no sean confidenciales.
3. Persona – cualquier persona natural o jurídica.
4. Notificación de pago- escrito donde se especifica los documentos solicitados y el costo por su reproducción.

REGLA 4 - COBRO Y PAGO DE DERECHOS POR SERVICIO

A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento se cobrarán los derechos correspondientes por los servicios a prestarse, por la Oficina, en la reproducción de documentos que obren en los expedientes bajo su custodia.

El Comisionado cobrará a toda persona a quien se le provea el servicio de reproducción de documentos la cantidad de:

1. $0.50 (cincuenta centavos de dólar) por copia simple de página y $0.75 (setenta y cinco centavos de dólar) por copia certificada.
2. $0.75 (setenta y cinco centavos de dólar) en el caso de las transcripciones de vistas administrativas. Mediante solicitud a tales efectos, la Oficina gestionará con la compañía transcriptora copia certificada de la misma. En el caso de que la compañía transcriptora cobre un precio mayor de $0.75 (setenta y cinco centavos de dólar) por página, el solicitante tendrá la opción de solicitar a la Oficina copia simple.

3. $10.00 (diez dólares) en el caso de certificaciones de licencia o negativas de licencia.

REGLA 5 - METODO DE PAGO

El pago de los derechos a cobrarse por reproducción de documentos y certificaciones de licencia se efectuará mediante giro postal o cheque oficial a nombre del Secretario de Hacienda.

REGLA 6 - EXENCIONES

Quedan exento de pago todos los organismos y dependencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como el Gobierno de los Estados Unidos de América.

Del mismo modo, este Reglamento no es de aplicación a la copia de solicitud de licencia, ni a las leyes o reglamentos que se acompañen como parte de dicha solicitud.

REGLA 7 - COMO OBTENER EL SERVICIO

Toda persona interesada en obtener algún documento deberá radicar una solicitud formal a la Oficina del Comisionado, luego de cumplimentar el formulario que se designe a esos fines. El funcionario designado atenderá a toda persona interesada en obtener documentos para los cuales se cobrará y le informará el costo de dicho documento.

Una vez informado de los derechos a pagarse por la reproducción de los documentos, la persona interesada entregará el cheque oficial o giro postal a nombre del Secretario de Hacienda por la cantidad correspondiente y ordenará la reproducción de los documentos solicitados.

La persona interesada recibirá las copias de los documentos solicitados durante esta comparecencia. De no ser posible, recibirá los mismos dentro de un término de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud y del referido

giro postal o cheque oficial, excepto en condiciones extraordinarias en que este término podrá ser mayor. Cuando esto ocurra, la parte interesada será informada de cuando podrá acudir a recoger las copias de los documentos solicitados.

REGLA 8- ACCION SOBRE LAS RECLAMACIONES DE PAGOS EN EXCESO

Cuando por inadvertencia o error se haya aceptado por la Oficina, un cheque oficial o giro postal por una cantidad mayor a la estatuida para la prestación de los servicios solicitados, la División de Finanzas tendrá la responsabilidad de evaluar y resolver la reclamación de reintegro, conforme con los procedimientos internos de fiscalización que rigen sus funciones y lo establecido en este Reglamento. De ser necesario podrá requerir al reclamante la presentación de cualquier otra información que se estime pertinente para completar la evaluación de la reclamación sometida.

La División de Finanzas evaluará la devolución de cualquier reclamación de reintegro y notificará el resultado de tal evaluación al reclamante, dentro de un término de treinta (30) días laborables contados a partir de la fecha de su presentación, o a partir de la fecha de presentación de cualquier información adicional necesaria que le fuese requerida al reclamante para poder completar la evaluación correspondiente. Una vez terminada tal evaluación se procederá conforme a lo siguiente:

1) De considerarse favorablemente, la reclamación sometida, se notificará al Departamento de Hacienda mediante el formulario correspondiente que puede procederse a reintegrar al reclamante la cantidad determinada y consignada en dicho documento. Esta acción será notificada al reclamante.

2) De no considerarse favorablemente, la reclamación, se denegará la misma y así se notificará al reclamante indicándole las razones en que se fundamenta la decisión.

REGLA 9. VIGENCIA

Este Reglamento será válido y regirá a los treinta (30) días después de su presentación en la Oficina del Secretario del Departamento de Estado, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*.

REGLA 10. CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier disposición de este Reglamento fuera impugnada ante un tribunal y declarada inconstitucional o nula, tal sentencia no invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que se limitará a la disposición declarada inconstitucional o nula.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, el 18 de febrero de 2003.

ALFREDO PADILLA CINTRÓN
COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Reglamento 7105

Reglamento de Juegos de Azar

Véase PDF

PUERTO RICO
LO HACE MEJOR
prlohacemejor.com

PUERTO RICO
VERDE
Gobierno de Puerto Rico

RECIBIDO
AREA DE DIRECCION

2010 AUG -9 P 12:00

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: **7900**
Fecha: **30 de julio de 2010**
Aprobado: **Hon. Kenneth D. McClintock**
Secretario de Estado

Por: **Eduardo Arosemena Muñoz**
Secretario Auxiliar de Servicios

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
(OCIF)

REGLAMENTO PARA ESTABLECER UN PROTOCOLO DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE CASOS DE EXPLOTACIÓN FINANCIERA A PERSONAS DE EDAD AVANZADA O CON IMPEDIMENTOS

ÍNDICE

PÁGINA

ARTÍCULO 1. DISPOSICIONES GENERALES....3-4

SECCIÓN 1. TÍTULO BREVE....3
SECCIÓN 2. BASE LEGAL....3-4
SECCIÓN 3. PROPÓSITO Y ALCANCE....4

ARTÍCULO 2. DEFINICIONES....4-6

ARTÍCULO 3. REQUERIMIENTO DE PROTOCOLO....6-16

SECCIÓN 1. OBLIGACION DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS....6
SECCIÓN 2. REQUISITOS DEL PROTOCOLO....6-7
SECCIÓN 3. IDENTIFICACIÓN DE COMPORTAMIENTOS SOSPECHOSOS....7-8
SECCIÓN 4. IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES FINANCIERAS SOSPECHOSAS....8-10
SECCIÓN 5. ACCIONES AFIRMATIVAS QUE DEBE CONTEMPLAR UN PROTOCOLO....10-11
SECCIÓN 6. MANEJO DE CASOS IDENTIFICADOS....12-13
SECCIÓN 7. REFERIDOS DE POSIBLES CASOS DE EXPLOTACIÓN FINANCIERA....13-16

ARTÍCULO 4. INMUNIDAD CIVIL....16

ARTÍCULO 5. SANCIONES.....17

ARTÍCULO 6. DISPOSICIONES FINALES.....17

SECCIÓN 1. VIGENCIA.....17
SECCIÓN 2. SEPARABILIDAD.....17

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
(OCIF)

REGLAMENTO NÚM._____

REGLAMENTO PARA ESTABLECER UN PROTOCOLO DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE CASOS DE EXPLOTACIÓN FINANCIERA A PERSONAS DE EDAD AVANZADA O CON IMPEDIMENTOS

ARTÍCULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1. TÍTULO BREVE

Este Reglamento se conocerá como "Reglamento para Establecer un Protocolo de Prevención y Detección de Casos de Explotación Financiera a Personas de Edad Avanzada o con Impedimentos".

SECCIÓN 2. BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta y promulga en virtud de la autoridad conferida por el Artículo 10 (a)(2) de la Ley Número 4 del 11 de octubre de 1985, según enmendada conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras"(en adelante Ley Núm. 4) ; la Ley Número 206 de 9 de agosto de 2008, conocida como "Ley para ordenar al Comisionado de Instituciones Financieras, a la Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico y a la Oficina del Comisionado de Seguros a implantar aquellos reglamentos necesarios, a fin de requerirle a toda institución financiera, cooperativas o seguros en Puerto Rico a que establezcan un protocolo de prevención y detección de posibles casos de explotación financiera a

personas de edad avanzada o incapacitados "; y de conformidad con la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

SECCIÓN 3. PROPÓSITO Y ALCANCE

Este Reglamento tiene como propósito requerirle a todas las instituciones financieras, operando al amparo de la Ley Núm. 4 la implementación de un protocolo de prevención y detección de casos de explotación financiera a personas de edad avanzada o con impedimentos con los criterios y guías aplicables.

ARTÍCULO 2

DEFINICIONES

Para propósitos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado que se expresa a continuación:

(a) Oficina del Comisionado.-Significará Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

(b) Junta. - Significará la Junta Financiera.

(c) Comisionado. - Significará el Comisionado de Instituciones Financieras.

(d) Instituciones financieras. - Significará e incluirá todas las instituciones financieras según definidasen la Ley Núm. 4.

(e). Depositante - cualquier persona que tenga depósitos en una institución financiera.

(f). Explotación Financiera – el uso impropio de los fondos de un persona con impedimentos o de edad avanzada, de la propiedad o de los recursos por otro individuo, incluyendo, pero no limitándose, a fraude, falsas pretensiones,

malversaciones de fondos, conspiración, falsificación de documentos, falsificación de récords, coerción, transferencia de propiedad o negación de acceso a bienes.

(g). Persona Autorizada – toda persona que por virtud de ley, mandato o consentimiento escrito y válido está autorizada a intervenir de algún modo en las transacciones o cuentas financieras de otra persona. La autorización expedida debe especificar claramente la extensión de la misma.

(h). Persona con Impedimento - toda persona que tiene un impedimento físico, mental o sensorial que limita sustancialmente una o más actividades esenciales de su vida; tiene un historial o récord médico de impedimento físico, mental o sensorial; o es considerada que tiene un impedimento físico, mental o sensorial.

(i). Persona de Edad Avanzada – toda persona que tenga sesenta (60) años o más de edad.

(j). Protocolo – Conjunto de normas y procedimientos que utilizará una institución financiera para prevenir, detectar y manejar posibles casos de explotación financiera a personas de edad avanzada o con impedimentos.

(k). Sucursales - significa los establecimientos fijos o movibles en los que una institución financiera presta de forma simultánea sus servicios a personas de edad avanzada o personas con impedimento.

(l). Tutela - es la responsabilidad de cuidar la persona y administrar los bienes de quienes no tienen capacidad para cuidarse a sí mismos ni tienen a nadie que ejerza sobre ellos la responsabilidad de administrar los bienes de quienes no pueden administrarlos. La misma se rige por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico.

(m) Actividad Financiera Sospechosa.– Se refiere a transacciones individuales o conjuntas que se intentan realizar en una institución financiera involucrando a una

persona de edad avanzada o con impedimento y las cuales pudieran llevar a una persona prudente y razonable a identificarlas como sospechosas en posible detrimento de los intereses económicos de la persona de edad avanzada o con impedimento.

(m). Administrador- Persona designada por la Institución Financiera para que desarrolle el peritaje y maneje las obligaciones cuando se activa el protocolo en caso de posible explotación financiera

ARTÍCULO 3
REQUERIMIENTO DE PROTOCOLO

SECCIÓN 1. OBLIGACION DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

a. Toda institución financiera establecerá un protocolo que ayude a sus empleados a prevenir y detectar posibles casos de explotación financiera a personas de edad avanzada o con impedimentos.

b. Dicho protocolo aplicará a cualquier sucursal de la institución.

c. Toda institución financiera capacitará a todos sus ejecutivos y empleados para manejar y contrarrestar posibles casos de explotación financiera.

d. El Administrador y su alterno, así como cualquier empleado que ejecute(n) el protocolo requerido por este reglamento deberá(n) estar comprometido(s) con la confidencialidad de los procedimientos y suscribir documentos laborales a tales efectos con la institución financiera.

SECCIÓN 2. REQUISITOS DEL PROTOCOLO

1. El protocolo adoptado por una institución financiera deberá permitir identificar comportamientos sospechosos o indicadores de explotación financiera.
2. El protocolo incluirá la forma de identificar y manejar las Actividades Financieras

Sospechosas.

3. El protocolo contendrá las acciones o procedimientos a seguir por el personal de una institución financiera en caso de que exista una sospecha de explotación financiera.
4. El protocolo incluirá mecanismos para alertar a la ciudadanía y educarla en contra de la explotación financiera.

SECCIÓN 3. IDENTIFICACIÓN DE COMPORTAMIENTOS SOSPECHOSOS

El personal de una institución financiera deberá estar capacitado para identificar y manejar comportamientos sospechosos, indicativos de posible explotación financiera. Si se identifica alguna Actividad Financiera Sospechosa, la institución financiera seguirá el protocolo para intentar evitar la explotación financiera de la persona de edad avanzada o de la persona con impedimento envuelta en la transacción. Entre las acciones o comportamientos sospechosos se pueden considerar, sin que se interprete que constituyen una limitación, los siguientes:

1. La persona de edad avanzada o con impedimento acude a la institución financiera acompañado de una persona, ya sea familiar o extraño, que lo incita o coacciona para realizar un retiro, transferencia de dinero, préstamo u otra transacción.
2. La persona de edad avanzada o con impedimento acude a la institución financiera acompañado de una persona que no le permite hablar directamente con el personal de la institución financiera.
3. La persona de edad avanzada o con impedimento se muestra aturdida, nerviosa o con miedo.
4. La persona de edad avanzada o con impedimento no recuerda ciertas

transacciones financieras en su cuenta, alega no haber autorizado alguna transacción o muestra preocupación o confusión ante los balances de su cuenta.

5. La persona de edad avanzada o con impedimento acude a la institución financiera acompañado por una persona que demuestra estar demasiado interesada en su estado financiero.
6. La persona de edad avanzada o con impedimento ofrece explicaciones contradictorias o cuestionables para justificar transacciones financieras.
7. La persona de edad avanzada o con impedimento se muestra temerosa de ser desalojada o recluida en una institución si no le entrega dinero a la persona que se encarga de su cuidado.
8. La apariencia física de la persona de edad avanzada o con impedimento luce como que no está recibiendo el cuidado requerido, según sus necesidades y de acuerdo a su condición financiera.
9. Existe una persona o familiar que solicita orientación, de forma insistente, sobre beneficios financieros para la persona de edad avanzada o con impedimento, sin el consentimiento de ésta.
10. Existe más de una persona o familiar alegando tener la tutela sobre la persona de edad avanzada o con impedimento y sobre sus bienes.
11. La persona que alega tener la tutela o haber sido designada como persona autorizada para manejar las cuentas de una persona de edad avanzada o con impedimento, se niega a mostrar evidencia de su autoridad o muestra evidencia contradictoria.

SECCIÓN 4. IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES FINANCIERAS SOSPECHOSAS

El personal de una institución financiera deberá estar capacitado para identificar,

manejar y reportar actividades financieras sospechosas, indicativas de posible explotación financiera. Entre esas actividades financieras se encuentran, sin que constituyan una limitación, las siguientes:

1. Cambios frecuentes de cuenta de una institución financiera a otra o a una sucursal o a otra institución financiera;
2. Cambio en los patrones o cantidades de retiro, así como retiros de cantidades sustanciales de dinero o retiros de cantidades considerables o transferidas de cuentas conjuntas que han sido abiertas recientemente;
3. Patrón de cheques emitidos y pagaderos al portador o efectivo;
4. Actividades bancarias o financieras inconsistentes con los hábitos usuales del cliente. Entre éstas, sin que constituyan una limitación, se encuentran los retiros de cuentas previamente inactivas, frecuente apertura de diferentes cuentas de ahorros, retiros frecuentes de dinero, hechos en las facilidades de la institución financiera o a través de máquinas automáticas de retiro de dinero (ATM); uso constante de tarjetas de débito o crédito cuando el cliente no la había utilizado antes o no conoce como se usan.
5. Interrupción abrupta de los pagos de alquiler o de servicios públicos efectuados regularmente por cheques;
6. Revocación repentina de fideicomisos establecidos a favor de una persona;
7. Firmas sospechosas en cheques u otros documentos, tales como solicitudes para tarjetas de crédito;
8. Aumentos inesperados de deudas incurridas, cuando la persona de edad avanzada o con impedimento aparenta no tener conocimiento de las

transacciones, entre éstas: los préstamos bancarios o hipotecas secundarias o deudas considerables en las tarjetas de crédito o en las reservas de crédito;

9. Los estados de cuenta y los cheques cancelados se reciben en una dirección distinta a la cual reside la persona de edad avanzada o con impedimento;

10. Un fiduciario u otra persona autorizada empieza a hacerse cargo de los asuntos de la persona de edad avanzada o con impedimento, retirando fondos de su cuenta sin aparente beneficio para ésta.

11. Cancelación inexplicable de Certificados de Ahorros.

12. Interés repentino en "Programa de hipoteca invertida" (reverse mortgage), aún cuando la persona de edad avanzada o con impedimento tiene un ingreso mensual seguro.

SECCIÓN 5. ACCIONES AFIRMATIVAS QUE DEBE CONTEMPLAR UN PROTOCOLO

Toda institución financiera deberá contener en su protocolo para la prevención y detección de posibles casos de explotación financiera un conjunto de acciones afirmativas en contra de este tipo de abuso. Estas acciones afirmativas deben llevar un mensaje uniforme al personal de la institución financiera y a la ciudadanía en general en contra de estos casos y enfocado en la prevención. Entre las acciones afirmativas que debe contener todo protocolo, sin que constituyan una limitación, se encuentran las siguientes:

1. Educar periódicamente a todo el personal de la institución financiera sobre las diferentes conductas que pueden evidenciar casos de explotación financiera y cómo manejar los mismos.

2. Designar un Administrador y un alterno, de ser necesario, para que tome decisiones respecto al protocolo y que desarrolle(n) peritaje en el manejo de los casos que podrían constituir explotación financiera y que se encargue(n) de hacer los referidos pertinentes ya sea al Departamento de la Familia, Departamento de Justicia, a la Oficina de la Procuradora de las Personas de Edad Avanzada, Oficina del Procurador de las Personas con Impedimentos, Administración de Seguro Social, Policía de Puerto Rico, Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, y/o cualquier otra agencia autorizada por ley para atender dichos asuntos, según aplique.

3. Desarrollar un documento o formulario donde el cliente autorice a la institución financiera a divulgar, en casos de posible explotación financiera, información del cliente como por ejemplo, nombre, dirección, quienes firman en la cuenta y evidencia de patrón de transacciones. Dicha información sólo será divulgada a las agencias concernientes para el manejo de este tipo de casos.

4. Mantener una campaña educativa dirigida al consumidor donde se alerte sobre la explotación financiera. Se pueden utilizar distintos mecanismos para educar al público sobre la prevención y detección de estos casos. Entre estos mecanismos, se encuentran la utilización de un opúsculo u otro material escrito o los distintos medios de comunicación.

5. La institución financiera deberá comunicar a sus clientes, depositantes y visitantes las formas o alternativas en las que podrán alertar sobre posibles casos de explotación financiera.

SECCIÓN 6. MANEJO DE CASOS IDENTIFICADOS

Una vez un empleado o personal de una institución financiera identifica la presencia de un comportamiento o actividad financiera sospechosa, indicativa de un posible caso de explotación financiera, éste deberá asegurarse de atender y canalizar adecuadamente la situación. El protocolo de una institución financiera debe desglosar los procedimientos mínimos que debe observar la institución y su personal ante estos casos. Entre estos procedimientos, sin que constituyan una limitación, se encuentran los siguientes:

1. Verificar la documentación que autoriza a una persona a actuar a nombre de una persona de edad avanzada o con impedimento considerando las limitaciones legales en cuanto a tutela, poderes y cualquier otra ley especial.

2. Solicitar una identificación con foto, datos personales y evidencia de tener autoridad, a la persona que intenta tomar decisiones financieras sobre la persona de edad avanzada o persona con impedimento cuando existe sospecha de que se habrá de cometer explotación financiera.

3. Crear una "Hoja de Referido" que contenga la información necesaria para iniciar la investigación correspondiente de estos casos. Esta hoja será enviada por el empleado que identifica el posible caso de explotación financiera al Administrador o su alterno para manejar posibles casos de explotación financiera en la institución, dentro de las próximas veinticuatro (24) horas de haberse detectado por cualquier otro personal de la institución financiera, una posible situación de explotación financiera. La Hoja de Referido deberá manejarse confidencialmente y garantizar la privacidad de la información de las personas involucradas.

4. El(los) empleado(s) designado(s) podrá(n) proveer una alerta a los clientes o depositantes sobre la posibilidad de que estén siendo víctimas de explotación financiera con relación a transacciones en sus cuentas. Esta alternativa se podrá utilizar sólo en los casos en que se entienda que la persona afectada recibirá la alerta directamente, no corre riesgo con la misma y está en posición de actuar o contrarrestar la situación.

5. El(los) empleado(s) designado(s) podrá(n), de ser posible, entrevistar al cliente que se sospecha pudiera ser victima de explotación financiera.

6. La institución financiera deberá colocar en el sistema electrónico de la institución una nota de alerta para que todas sus sucursales identifiquen los casos específicos en los que se sospecha la explotación financiera de un cliente de manera tal que puedan tomarse las debidas precauciones de presentarse el cliente en otra sucursal.

7. El (los) empleado(s) designado(s) para manejar casos de explotación financiera en la institución deberá(n) hacer los referidos correspondientes a las agencias designadas.

SECCIÓN 7. REFERIDOS DE POSIBLES CASOS DE EXPLOTACIÓN FINANCIERA

Todo protocolo de institución financiera deberá contener el procedimiento a seguir para reportar o referir posibles casos de explotación financiera de personas de edad avanzada o con impedimentos, según detectados en la institución. El procedimiento para hacer los referidos debe considerar, como mínimo, lo siguiente:

1. El (los) empleado(s) designado(s) para manejar casos de explotación financiera en la institución financiera deberá(n) referir los casos identificados a las agencias responsables de la protección de individuos en diferentes niveles. En aquellos casos donde se sospeche explotación financiera de personas de edad avanzada, se debe hacer el correspondiente referido al Departamento de la Familia, a la Oficina de la Procuradora de las Personas de Edad Avanzada, y a la Policía de Puerto Rico, de ser pertinente. En aquellos casos donde se sospeche explotación financiera de personas con impedimentos, se debe hacer el correspondiente referido al Departamento de la Familia, el Procurador de las Personas con Impedimentos, la Policía de Puerto Rico y, de ser pertinente, la Administración de Seguro Social. La institución financiera deberá utilizar una hoja de referido uniforme, diseñada para esos fines.

2. Toda investigación interna de la institución financiera sobre posibles casos de explotación financiera deberá concluirse dentro de los próximos tres (3) días laborables desde el momento en que la situación fue referida por otro empleado al empleado o empleados designados para manejar estos casos. Una vez se concluya la investigación, se debe decidir si en efecto se trata de un posible caso de explotación financiera y hacer el correspondiente referido, de ser aplicable. Aquellos casos que necesiten un término mayor para concluir la investigación, deberán estar claramente documentados, evidenciando la necesidad de extender el término, en cuyo caso no podrá exceder de cinco (5) días laborables. En caso de existir dudas en cuanto a si

se está frente a un caso de explotación financiera, luego de haberse concluido la investigación, se debe ser proactivo y hacer el referido correspondiente.

3. Los referidos a las agencias concernientes deberán realizarse no más tarde de un (1) día laborable, luego del momento en el que se identifica que en efecto se trata de un posible caso de explotación financiera.

4. Establecer la información que debe contener todo referido a la agencia correspondiente. Entre esta información se debe incluir, sin que constituya una limitación, lo siguiente: nombre, información de contacto y descripción de la posible víctima de explotación financiera; información y descripción del sospechoso de cometer el acto de explotación financiera; descripción del comportamiento o actividades financieras sospechosas que podrían catalogarse como explotación financiera; en caso de ser aplicable, qué acciones, si alguna, ha tomado la institución financiera para contrarrestar la posible explotación financiera; y a qué otra agencia se ha reportado el caso, entre otros.

5. Establecer el método de conservación de los expedientes de posibles de explotación financiera. Los mismos deben contener toda la información asociada al caso, incluyendo hoja de referido interno, investigación y referido a la agencia concerniente. Los expedientes deben ser conservados por un mínimo de cinco (5) años, contados a partir del referido a la agencia pertinente.

6. Establecer claramente los métodos de colaboración del personal de la institución financiera con la investigación que realizarán las agencias pertinentes.

7. Distinguir los casos que deben ser referidos con carácter de urgencia a las agencias concernientes.

8. Las acciones, si alguna, que, simultáneamente con el referido, tomará la institución financiera para evitar que continúe el posible caso de explotación financiera.

ARTÍCULO 4
INMUNIDAD CIVIL

Excepto que se demostrare mala fe o persecución maliciosa, no se podrá imponer responsabilidad civil extracontractual a persona alguna que de buena fe le provea información a cualquier agencia de orden público sobre posibles casos de explotación financiera a personas de edad avanzada o con impedimentos que hayan sido cometidos, se estén cometiendo o se vayan a cometer. En una acción civil por persecución maliciosa se tendrá que demostrar que se instigó la acción maliciosa sin que existiera causa probable, que la causa de acción criminal terminó de modo favorable al promovido y que éste sufrió daños como resultado de dicha acción criminal.

ARTÍCULO 5
SANCIONES

Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o a cualquier orden de la Oficina del Comisionado emitida al amparo del mismo, será sancionada con una multa administrativa, que no excederá de cinco mil dólares ($5,000.00).

ARTÍCULO 6
DISPOSICIONES FINALES

SECCIÓN 1. VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días de su radicación en el Departamento de Estado de Puerto Rico, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, denominada "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

SECCIÓN 2. SEPARABILIDAD

Si cualquier sección, frase, párrafo o cláusula de este Reglamento fuese declarada nula o inconstitucional por un Tribunal con jurisdicción, dicho pronunciamiento no afectará ni invalidará el resto de sus disposiciones.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, hoy 28 de Julio de 2010.

Alfredo Padilla
Comisionado

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
(OCIF)

REGLAMENTO NÚM. 2011-1

REGLAMENTO PARA REGULAR EL NEGOCIO Y LAS OPERACIONES EN LAS CASAS DE EMPEÑO

ÍNDICE

ARTICULO 1. TITULO BREVE ..2
ARTICULO 2. BASE LEGAL ..2
ARTICULO 3. PROPÓSITO Y ALCANCE ..2
ARTICULO 4. DEFINICIONES ..3-5
ARTICULO 5. SOLICITUD DE LICENCIA ..5-8
ARTICULO 6. FIANZA ..8-9
ARTICULO 7. RENOVACIÓN DE LICENCIA ..9-10
ARTICULO 8. REQUISITO DE ACTIVOS LIQUIDOS ..10
ARTICULO 9. LIBROS Y REGISTROS ..10-12
ARTICULO 10. RECIBO DE TRANSACCION ..12-15
ARTICULO 11. RADICACION DE INFORMES ..15
ARTICULO 12. SANCIONES ..15
ARTICULO 13. SEPARABILIDAD ..15
ARTICULO 14. VIGENCIA ..16

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO NÚM. 2011-1

ARTÍCULO 1. TÍTULO BREVE

Este Reglamento se conocerá como el "Reglamento para Regular el Negocio y las Operaciones en las Casas de Empeño".

ARTÍCULO 2. BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga en virtud de las disposiciones de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", la Ley Número 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de instituciones Financieras", y en armonía con la Ley Número 23 de 24 de febrero de 2011, según enmendada, conocida como "Ley para Regular el Negocio y las Operaciones en las Casas de Empeño".

ARTÍCULO 3. PROPÓSITO Y ALCANCE

Este Reglamento aplicará a toda persona que se dedique al Negocio de Casa de Empeño y se adopta con el propósito de promover, implementar y facilitar el fiel cumplimiento de la Ley Número 23 de 24 de febrero de 2011, según enmendada, conocida como "Ley para Regular el Negocio y las Operaciones en las Casas de Empeño".

Ninguna persona podrá dedicarse al Negocio de Casa de Empeño en Puerto Rico, a cambio del pago de intereses y cualquier otro cargo adicional, sin obtener previamente una licencia expedida por el Comisionado de Instituciones Financieras.

ARTÍCULO 4. DEFINICIONES

Para propósitos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán los significados que se indican a continuación. Excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario, las definiciones aquí enumeradas incluyen el plural y el singular, al igual que el género masculino y femenino de estos términos.

(1) **Activos líquidos**. Significa aquellos activos que se pueden transformar en efectivo rápidamente y al menor costo posible. Estos son dinero en efectivo, así como depósitos bancarios y valores con un vencimiento de tres (3) meses o menos.

(2) **Cargo por Servicio**. Significa la cantidad de dinero, tasa, o comisión que una persona que se dedica a operar una casa de empeño cobra a sus clientes de manera directa, indirecta, o disfrazada como compensación por los servicios que presta en esa capacidad.

(3) **Comisionado**. Significa el Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico.

(4) **Compra**. Significa la adquisición de bienes muebles, sin pacto de retroventa, incluyendo Metales Preciosos y Piedras Preciosas a una persona por un Concesionario, la cual se hace a consignación, o a cambio de valor u otros bienes.

(5) **Concesionario**. Significa la persona a quien el Comisionado le haya expedido una licencia bajo la Ley Núm. 23 de 24 de febrero de 2011, según enmendada.

(6) **Funcionario de Orden Público**. Significa un Agente de Rentas Internas del Departamento de Hacienda, o un agente de la Policía de Puerto Rico, en conjunto o por separado.

(7) **Ley**. Significa la Ley Número 23 de 24 de febrero de 2011, según enmendada, conocida como "Ley para Regular el Negocio y las Operaciones en las Casas de Empeño".

(8) **Licencia**. Significa la autorización expedida por el Comisionado para operar un negocio de casa de empeño.

(9) **Mes**. Significa 30 días consecutivos.

(10) **Metal Precioso o Piedra Preciosa.** Significa oro, plata, platino, plata esterlina, radio y paladio en cualquier grado de pureza de dichos metales o en cualquier artículo común o comercialmente conocido como de joyería, entre otros.

(11) **Negocio de Casa de Empeño**. Significa toda actividad mediante la cual cualquier persona se dedique a conceder Préstamos sobre Prenda, incluyendo aquellos con pacto de retro, así como a comprar y vender Metales Preciosos, Piedras Preciosas o cualquier otro bien mueble, según autorizado por la Ley.

(12) **OCIF**. Significa la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

(13) **Oficina.** Significa el local donde ubica la oficina principal del concesionario y cualquier otro local en los que se conduce el negocio de casa de empeño.

(14) **Persona**. Significa cualquier persona natural o jurídica incluyendo, pero sin limitarse a, individuos, sociedades, corporaciones, fideicomisos, o cualquier otra entidad jurídica natural.

(15) **Prendador**. Significa la persona que toma dinero a préstamo y da en garantía una prenda.

(16) **Prestamista**. Significa la persona que da dinero a préstamo.

(17) **Préstamo sobre prenda**. Significa la entrega de una suma de dinero por un prestamista a cambio del recibo de cualquier bien mueble, el cual sea susceptible de posesión, en garantía del cumplimiento de la obligación de devolver dicha cantidad en una fecha fija o futura determinada, junto al pago de los intereses devengados y cualquier otro cargo adicional permitido.

Se entenderá además, que es un préstamo sobre prenda la venta de un bien mueble con pacto de retro, cuando el comprador advenga en posesión del bien, otorgando al vendedor el derecho a redimir el mismo, pagando una suma previamente determinada en exceso al precio de venta original más los cargos permitidos, en un término establecido que no sea mayor de ciento ochenta (180) días. Se considerará también que un préstamo sobre prenda cuando habiéndose dado en prenda el bien mueble y el título sobre el bien mueble a favor del prestamista, el bien mueble se mantenga en posesión del deudor por acuerdo del prestamista.

Se presumirá que esta venta con pacto de retro es un empeño, aunque la titularidad pase al comprador, presumiéndose además como intereses pactados la suma pagada en exceso del precio de venta original convenido para obtener la devolución del bien vendido.

(18) **Vendedor.** Significa toda Persona que vende o intente vender a un Concesionario cualquier Metal Precioso, Piedra Preciosa, o bien mueble sin tener derecho de retroventa.

(19) **Venta.** Significa la venta de bienes muebles, sin pacto de retroventa, incluyendo Metales Preciosos y Piedras Preciosas a una persona por un Concesionario, la cual se hace a cambio de valor u otros bienes.

ARTÍCULO 5. SOLICITUD DE LICENCIA

(a) Toda solicitud de licencia deberá hacerse en el formulario suministrado por la OCIF y será firmada bajo juramento por el peticionario o por un oficial debidamente autorizado por la Junta de Directores del peticionario. La solicitud contendrá:

(1) nombre completo, dirección residencial y postal del peticionario;

(2) dirección domiciliaria, postal, y teléfono de la oficina principal del negocio en Puerto Rico, donde mantendrá

sus libros de contabilidad y todos los documentos relacionados con sus operaciones;

(3) cualquier nombre comercial utilizado por el peticionario para operar su negocio;

(4) dirección domiciliaria y postal, y teléfono de cada oficina adicional a establecerse, si alguna;

(5) certificado de antecedentes penales del peticionario, así como una lista de los litigios y querellas en Puerto Rico, en los estados de los Estados Unidos y federales, en los cuales el peticionario haya estado involucrado durante los cinco (5) años anteriores a la radicación de la solicitud. En el caso de las personas jurídicas, aplicará lo dispuesto en la inciso (b)(5) de este artículo;

(6) copia del estado financiero del peticionario para el año fiscal anterior a la solicitud, certificado por un Contador Público Autorizado a ejercer en Puerto Rico o en los Estados Unidos;

(7) monto y descripción de sus activos líquidos, certificados bajo juramento por el peticionario o por el principal oficial financiero del peticionario;

(8) descripción del origen del dinero y de cualquier línea de crédito a ser utilizada por el peticionario para dedicarse al Negocio de Casa de Empeño en Puerto Rico, certificada bajo juramento;

(9) dos fotografías tamaño 2x2 del peticionario, si es una persona natural, o de todos los socios, directores y oficiales ejecutivos, si es una persona jurídica;

(10) si es persona natural, tres (3) declaraciones juradas de tres (3) personas que no tengan relación de consanguinidad dentro del tercer grado o afinidad dentro del segundo grado y no sean empleados del peticionario y que, so pena de perjurio, atestigüen que el peticionario

goza de buena reputación en su comunidad, que no lo consideran propenso a cometer actos criminales, incluyendo pero sin limitarse al fraude, y que a su mejor saber éste se encuentra emocionalmente apto para operar un Negocio de Casa de Empeño;

(11) una declaración que indique si comprará artículos o mercancía a personas que no sean distribuidores o mayoristas como parte del negocio;

(12) cualquier otro documento o información que el Comisionado o su representante requiera para proteger el interés público y para determinar si el peticionario cualifica para una licencia, y si debe ser concesionario de la misma, a tenor con la solicitud radicada.

(b) Si el peticionario es una persona jurídica, deberá presentar además:

(1) la fecha de incorporación o formación del peticionario y el estado o país de incorporación u organización;

(2) certificado de cumplimiento del estado o país de incorporación;

(3) breve descripción de la entidad u organización del peticionario, incluyendo cualquier compañía matriz que la controle, cualquier subsidiaria del peticionario, y si las acciones de la compañía matriz que la controla o de la subsidiaria se intercambian públicamente en un mercado de valores reconocido;

(4) nombre legal, todo nombre comercial utilizado, todas las direcciones domiciliarias y postales de negocios, y el lugar de empleo de todos los socios, directores y oficiales ejecutivos para los cinco (5) años anteriores a la radicación de la solicitud;

(5) certificado de antecedentes penales, así como una lista de los litigios y querellas en Puerto Rico, los estados

de los Estados Unidos y federales, en los que cualquier socio, director u oficial ejecutivo haya estado involucrado durante los cinco (5) años anteriores a la radicación de la solicitud;

(6) nombre, dirección residencial y postal del agente residente autorizado a recibir emplazamientos en Puerto Rico, así como la dirección domiciliaria, postal y el teléfono del lugar donde trabaja.

ARTÍCULO 6. FIANZA

(a) Todo peticionario de una licencia para operar un Negocio de Casa de Empeño deberá presentar junto con su solicitud, y mantener vigente, una fianza que responda por el fiel cumplimiento a las disposiciones de la Ley, y este Reglamento. La fianza será por una cantidad no menor de diez mil dólares ($10,000.00) y podrá consistir de:

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

(2) bonos, pagarés u otras evidencias de deuda del Gobierno de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades, disponiéndose que en todo momento serán aceptados al ochenta por ciento (80%) de su valor en el mercado;

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

(4) cartas de crédito emitidas a favor del Comisionado por bancos aceptables al Comisionado.

(b) Los valores indicados en el inciso (a)(1) antes mencionado serán depositados con un custodio aceptable al Comisionado y podrán registrarse, en cuanto a su principal, a nombre del peticionario y deberán acompañarse con un endoso separado a favor del Comisionado de Instituciones Financieras, en el cual se describan los valores endosados. Dichos valores no podrán retirarse sin la autorización expresa del Comisionado. Los certificados de depósito serán entregados a la OCIF y no podrán cancelarse sin la autorización expresa del Comisionado.

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

(d) El Comisionado no liberará estos valores en un periodo menor de cinco (5) años luego de cancelada, renunciada o revocada la licencia.

ARTÍCULO 7. RENOVACIÓN DE LICENCIA

Toda solicitud de renovación de licencia, según provista por la OCIF, deberá radicarse en o antes del 1ro de diciembre de cada año. La misma debe contener:

(1) descripción de cualquier cambio material en la información suministrada a la OCIF en la solicitud de licencia inicial;

(2) evidencia de que el concesionario mantiene vigente la fianza o garantía prestada a tenor con lo dispuesto el Artículo 6 de la Ley. Si el Comisionado determinare que la fianza o garantía prestada es inadecuada, insuficiente o ha sido agotada en todo o en parte, podrá requerir la prestación de una nueva fianza o fianza supletoria o el depósito de nuevas o adicionales garantías con el propósito de asegurar el cumplimiento de la Ley y este Reglamento;

(3) evidencia de que el concesionario mantiene activos líquidos en una cantidad igual o mayor a cinco mil dólares ($5,000.00);

(4) un informe bajo juramento, en el que se hará constar que en las operaciones y transacciones efectuadas durante el año se ha cumplido fielmente con las disposiciones de esta Ley y cualquier regla o reglamento que podría ser promulgado en virtud de la misma;

(5) cualquier otra información, documentos o informes que el Comisionado o su representante requiera para mantener al día la información y los documentos contenidos en la solicitud de licencia.

ARTÍCULO 8. REQUISITO DE ACTIVOS LÍQUIDOS

Todo concesionario mantendrá disponibles activos líquidos no menores de cinco mil dólares ($5,000.00) para el uso en la administración de cada negocio autorizado.

En cualquier ocasión que el activo líquido se reduzca de lo establecido, el concesionario notificará al Comisionado por escrito no mas tarde del día siguiente al momento en que tuvo conocimiento de la reducción y tendrá que reponer el mismo dentro de los cinco (5) días contados a partir del día en que tuvo conocimiento de dicha reducción.

ARTÍCULO 9. LIBROS Y REGISTROS

(a) Todo concesionario tendrá que llevar libros de registros en serie, en forma tangible o electrónica, que reflejen fielmente las transacciones y operaciones del negocio. Para cada transacción, se asentará en dicho Registro, lo siguiente:

(1) descripción detallada de cada prenda, incluyendo su naturaleza y calidad, número de modelo, y número de serie, si aplica;

(2) fecha y hora en que fue empeñada;

(3) fecha en que la prenda deberá ser redimida;

(4) nombre, dirección y teléfono del prendador y clase de identificación que le mostró;

(5) número de licencia de conducir del prendador, si la tuviere, o pasaporte, o cualquier otra identificación con foto que válidamente identifique a éste;

(6) fecha de nacimiento del prendador;

(7) descripción detallada del prendador incluyendo estatura, sexo, color de ojos, color de pelo, y color de tez;

(8) huella digital del dedo pulgar de la mano derecha del prendador, y en la alternativa por haberlo perdido, la del dedo pulgar de la mano izquierda. De haberlos perdido ambos, la de cualquier otro de dedo de las manos;

(9) el importe del préstamo hecho sobre ella o pagado por la misma;

(10) en el caso de la venta de la prenda empeñada, el prestamista deberá asentar en dicho Registro, el nombre, dirección del comprador, clase de identificación que mostró, descripción detallada del objeto vendido, incluyendo la marca del objeto, número de modelo, y número de serie, si aplica, fecha de la venta, y el precio pagado por la venta.

(b) El Registro de todo concesionario deberá contener:

(1) una lista de todos los artículos que se tienen en prenda;

(2) una lista de los artículos para los cuales ya se ejecutó la garantía y están disponibles para la venta;

(3) una lista de los artículos vendidos, el cual incluirá su procedencia.

(c) En el caso de compras de bienes muebles que no sean a mayoristas o distribuidores, el concesionario deberá llevar un registro de la mercancía comprada, el cual deberá contener, como mínimo:

(1) descripción detallada de la mercancía, incluyendo su naturaleza y calidad, número de modelo, y número de serie, si aplica;
(2) fecha y hora en que fue comprada;
(3) nombre, dirección y teléfono del vendedor y clase de identificación que le mostró;
(4) número de licencia de conducir del vendedor, si la tuviere, o pasaporte, o cualquier otra identificación con foto que válidamente identifique a éste;
(5) fecha de nacimiento del vendedor;
(6) descripción detallada del vendedor incluyendo estatura, sexo, color de ojos, color de pelo, y color de tez.

ARTÍCULO 10. RECIBO DE TRANSACCIÓN

(a) Recibo al Prendador

Todo concesionario tendrá que entregar a todo prendador un recibo de cada transacción que se efectuase. El mismo debe contener en términos claros y precisos:

(1) la cantidad del préstamo otorgado;
(2) fecha y hora del préstamo sobre prenda;
(3) fecha de vencimiento de la obligación;
(4) descripción detallada de cada prenda empeñada, incluyendo la marca de la prenda, número de modelo, y número de serie, si aplica;
(5) nombre y apellidos del prendador, y clase de identificación que le mostró;
(6) nombre, dirección y teléfono del concesionario;
(7) tipo de interés y cargos adicionales convenidos, si aplica, incluyendo todas las divulgaciones que requiere el Reglamento Z del "Truth in Lending Act" referente a los términos de crédito;

(8) cantidad destinada al pago de intereses, cantidad destinada al pago de principal, si alguna, y el balance a pagarse;

(9) los siguientes AVISOS:

i. "El tipo de interés máximo en préstamos sobre prenda no excederá del cinco por ciento (5%) en cinco días, del diez por ciento (10%) en diez días, del quince por ciento (15%) en quince días y del veinte por ciento (20%) en un mes, sobre aquella parte de la deuda pendiente de pago no mayor de quinientos (500) dólares y el diez (10%) por ciento por mes sobre el remanente de la deuda pendiente de pago, hasta el término de quince (15) meses.

No podrá exigirse el pago de un tipo de interés mayor que el antes expuesto. (Nombre del Concesionario) sólo podrá exigir y cobrar cargos adicionales por concepto de cuido, aseguramiento y almacenamiento de la prenda que no excedan de un dólar ($1.00) por cada contrato de préstamo sobre prenda. No podrá exigirse el pago de interés sobre intereses vencidos. En el caso de artículos dados en prenda que requieran cuidado especial se podrá cobrar la cantidad de cinco dólares ($5.00) mensuales justificando siempre la razón por la cual se requiere dicho cuidado especial."

No se pagarán, descontarán o recibirán intereses o cargos adicionales por adelantado, sobre préstamos.

ii. "Se entenderá vencida la obligación principal, cuando la misma tenga vencido dos (2) plazos de intereses y de cargos adicionales. Luego de vencida la obligación, (nombre del negocio del concesionario) podrá vender la prenda, después de transcurridos treinta (30) días desde la fecha del vencimiento del préstamo."

iii. "Si el objeto dado en prenda no se redimiere dentro del plazo convenido, (nombre del negocio del concesionario) podrá venderla por dinero en efectivo, después de transcurridos treinta (30) días desde la fecha del vencimiento del préstamo, sin que el prestatario tenga el derecho de redención. El prestatario podrá recuperar la prenda mediante el pago, antes de la venta de la prenda y pagará el principal, intereses y cargos adicionales vencidos."

iv. "El prendador atestigua que el objeto dado en prenda no es robado, no ha sido dado en garantía para alguna otra obligación, y que tiene el derecho de disponer sobre el mismo."

v. "El objeto dado en prenda sólo puede ser redimido por el portador de este recibo o por quien pueda ser adecuadamente identificado como la persona que empeñó el mismo."

vi. "El prendador puede realizar pagos anticipados al principal de cualquier parte de la suma pendiente de pago."

(10) una línea en blanco para la firma del prendador.

(b) Recibo al Comprador

Todo concesionario tendrá que entregar a todo comprador un recibo de cada transacción que se efectuase. El mismo debe contener en términos claros y precisos:

(1) nombre, dirección y teléfono del comprador;

(2) clase de identificación que le mostró;

(3) número de licencia de conducir del comprador, si la tuviere, pasaporte, o cualquier otra identificación con foto que válidamente identifique a éste;

(4) nombre, dirección y teléfono del concesionario;

(5) fecha de la venta;

(6) precio pagado por la prenda;

(7) descripción detallada del objeto comprado, incluyendo la marca del objeto, número de modelo, y número de serie, si aplica;
(8) forma de pago;
(9) una línea en blanco para la firma del comprador.

ARTÍCULO 11. RADICACIÓN DE INFORMES

Todo concesionario enviará al Comisionado, por los medios y el formato que éste establezca:
(a) un informe trimestral con los nombres y direcciones de las personas que no han pagado su préstamo sobre prenda y una breve descripción de los objetos que serán vendidos;
(b) un informe trimestral de las operaciones del negocio que incluya el volumen de negocios y la cantidad de préstamos efectuados; y
(c) cualquier otro informe que requiera el Comisionado.

ARTÍCULO 12. SANCIONES

Cada violación a las disposiciones de este Reglamento podrá sancionarse mediante la imposición de una multa administrativa, no menor de cien dólares ($100.00) ni mayor de diez mil dólares ($10,000.00).

ARTÍCULO 13. SEPARABILIDAD

Si cualquier parte, artículo, párrafo o cláusula de este Reglamento fuere declarado nulo, o inconstitucional, por un Tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a tales efectos no afectará ni invalidará el resto de este Reglamento, sino que su efecto quedará limitado a aquella parte, párrafo o cláusula así declarado y a tal efecto se declara que los artículos de este Reglamento son separables unos con otros.

ARTÍCULO 14. VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, el 7 de abril de 2011.

Alfredo Padilla Cintrón
Comisionado

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 8017
Fecha: 3 de mayo de 2011
Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA EL NEGOCIO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE PUERTO RICO

REGLAMENTO NÚMERO _____

Página

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES 3-9

ARTÍCULO 1.1. Título Breve 3
ARTÍCULO 1.2. Base Legal 3
ARTÍCULO 1.3. Alcance 3
ARTÍCULO 1.4. Definiciones 3-9
ARTÍCULO 1.5. Cumplimiento con Leyes Estatales y Federales 9

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS 9-11

ARTÍCULO 2.1. Solicitud de Licencia 9
ARTÍCULO 2.2. Fianza 9-10
ARTÍCULO 2.3. Devolución de Solicitud o Denegación de Licencia 10-11
ARTÍCULO 2.4. Emisión de Licencia 11-12
ARTÍCULO 2.5. Renuncia, Revocación, Cancelación o Suspensión de Licencia 12

CAPÍTULO 3. NEGOCIO DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS 12-21

ARTÍCULO 3.1. Aplicabilidad y Entidades Excluidas 12-13

ARTÍCULO 3.2. Solicitud de Licencia 13
ARTÍCULO 3.3. Fianza 13
ARTÍCULO 3.4. Renovación de Licencia 13-14
ARTÍCULO 3.5 Estados Financieros 14
ARTÍCULO 3.6. Administración de Préstamos Hipotecarios 14
ARTÍCULO 3.7. Carta de Balance de Cancelación 14-15
ARTÍCULO 3.8 Recibo Uniforme de Saldo de Gravámenes Previos en Casos de Refinanciamiento y Compraventa 16-17
ARTÍCULO 3.9. Procedimiento de Cancelación de Pagarés 17-19
ARTÍCULO 3.10. Deberes y Obligaciones de los Concesionarios 19-20
ARTÍCULO 3.11. Retención de Fondos 20-21
ARTÍCULO 3.12 Anuncios 21

CAPÍTULO 4. CORREDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS 21-27

ARTÍCULO 4.1. Aplicabilidad y Entidades Excluidas 21-22
ARTÍCULO 4.2. Fianza 22
ARTÍCULO 4.3. Renovación de Licencia 22
ARTÍCULO 4.4. Estados Financieros 22
ARTÍCULO 4.5. Deberes y Obligaciones de los Corredores de Préstamos Hipotecarios 23-24
ARTÍCULO 4.6. Prácticas Prohibidas 24
ARTÍCULO 4.7. Anuncios 24-25
ARTÍCULO 4.8 Contrato de Servicios 25-27

CAPÍTULO 5. ORIGINADORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS 27-29

ARTÍCULO 5.1. Aplicabilidad y Exclusiones 27
ARTÍCULO 5.2. Fianza 27
ARTÍCULO 5.3. Prohibiciones 28-29

CAPÍTULO 6. FACULTADES DEL COMISIONADO 29-31

ARTÍCULO 6.1. Remedios y Sanciones 29-30
ARTÍCULO 6.2. Disposición General sobre Poder de Investigación del Comisionado 30
ARTÍCULO 6.3. Separabilidad 30
ARTÍCULO 6.4. Vigencia 30-31

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO BAJO LA LEY PARA REGULAR EL NEGOCIO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE PUERTO RICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1.1. TÍTULO BREVE

Este Reglamento se conocerá como **Reglamento para el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico.**

ARTÍCULO 1.2. BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga en virtud de las disposiciones de la Ley Número 247 de 30 de diciembre de 2010 conocida como "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico", en adelante, la "Ley"; la Ley Número 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras" y, en armonía con la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico."

ARTÍCULO 1.3. ALCANCE

Este Reglamento regirá a toda persona que se dedique parcial o totalmente al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación de préstamos hipotecarios, según se define en la Ley, para todos los fines, incluyendo para financiar la adquisición de bienes inmuebles residenciales o refinanciar préstamos hipotecarios residenciales.

ARTÍCULO 1.4. DEFINICIONES

Para los propósitos de este Reglamento, los siguientes términos tienen el significado que a continuación se indica:

1. **Activos líquidos**. Significa aquellos activos que se pueden transformar rápidamente y al menor costo posible en efectivo. Estos son dinero en efectivo, depósitos bancarios y valores con un vencimiento menor de tres (3) meses.
2. **Administración de Préstamos Hipotecarios ("Servicing")**. Significa el envío de los estados de cuenta periódicos al cliente; tramitar, recibir y aplicar los pagos del préstamo

hipotecario; recibir y aplicar los pagos de principal, interés y cargos por mora al préstamo, los abonos a cuenta(s) en plica, las remesas a los inversionistas, 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 hipotecario, y la prestación de servicios suplementarios y de cumplimiento con las leyes aplicables, entre otros.

3. **Administrador de Préstamos Hipotecarios ("Servicer").** Significa aquél que se dedica a ofrecer el servicio de Administración de Préstamos Hipotecarios, según se define en la Ley y este Reglamento.
4. **Agencia Bancaria Federal.** Significa el "Board of Governors of the Federal Reserve System", el "Comptroller of the Currency", la "National Credit Union Administration", la "Federal Deposit Insurance Corporation", y el "Consumer Financial Protection Bureau".
5. **Banco.** Significa una institución que se dedica al negocio bancario, incluyendo un banco, una asociación de ahorro y préstamos, una cooperativa de ahorro y crédito, o una compañía de fideicomiso organizada bajo las leyes del Gobierno de Puerto Rico, bajo las leyes de los Estados Unidos, bajo las leyes de cualquier país extranjero, o bajo las leyes de cualquier estado de los Estados Unidos, autorizada a hacer negocios en Puerto Rico.
6. **Capital.** Significa la suma de todos los recursos y valores movilizados para la constitución y puesta en marcha de una empresa. Es la cantidad que se invierte en una empresa por los propietarios, socios o accionistas.
7. **Cargo por servicio.** Significa la cantidad de dinero, tasa, descuento, o comisión que una institución hipotecaria, un corredor de préstamos hipotecarios o un originador de préstamos hipotecarios cobra a sus clientes como compensación por los servicios que presta en esa capacidad.
8. **Carta de Balance de Cancelación.** Significa un documento certificado por un acreedor hipotecario o administrador que desglosa la cantidad de dinero con la cual un préstamo hipotecario adeudado podría ser cancelado a una fecha específica.
9. **Comisionado.** Significa el Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico.
10. **Concesionario.** Significa una persona que es tenedora de una licencia expedida por el Comisionado bajo la Ley.
11. **Corredor de Préstamos Hipotecarios.** Significa cualquier persona, con o sin fines de lucro, que ofrece y contrata sus servicios para gestionar, tramitar u obtener préstamos

hipotecarios sobre bienes inmuebles residenciales para terceras personas a cambio de un cargo por servicio, por parte de la persona para quien se gestiona, tramita, planifica, concede u obtiene el servicio. Además, incluye cualquier persona que asista a un consumidor en obtener o solicitar un préstamo hipotecario residencial mediante la orientación sobre los términos de la hipoteca, la preparación del expediente para la concesión del préstamo, y la obtención de información en representación del consumidor.

12. **Custodio.** Significa la persona que está a cargo de custodiar o guardar los pagarés que garantizan los préstamos hipotecarios de las instituciones hipotecarias.

13. **Día laborable**. Significa cualquier día que no sea sábado, domingo, o día en que el Gobierno de Puerto Rico esté cerrado por disposición de ley, orden o proclama ejecutiva.

14. **Estado financiero.** Significa aquel documento que presenta la situación financiera, los resultados de las operaciones y el estado de flujo de efectivo de la institución y que ha sido preparado de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados o que puedan ser adoptados por la profesión de contabilidad pública. El estado financiero se produce compilado, interno o certificado. El estado financiero certificado incluirá una certificación de cumplimiento en el cual la gerencia certifique que la institución ha cumplido fielmente con la Ley y este Reglamento durante el período cubierto por el estado financiero.

15. **Identificador Único**. Significa un número o código de identificación asignado por el NMLSR a los originadores de préstamos hipotecarios para identificar a los mismos.

16. **Individuo**. Significa una persona natural.

17 **Institución Depositaria**. Significa cualquier banco.

18. **Institución Hipotecaria**. Significa toda persona cuyo negocio o actividad principal es el de originar, financiar, refinanciar, cerrar, vender y/o administrar préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles; además, actuar o servir como intermediario ofreciendo sus servicios a compañías de seguros, bancos, fideicomisos, fondos de pensiones y a otros individuos o entidades de inversión privada o gubernamental que invierten parcial o totalmente sus activos en préstamos hipotecarios o en la concesión de éstos para financiar la adquisición o refinanciar bienes inmuebles localizados en Puerto Rico.

19. **Ley.** Significa la Ley Número 247 de 30 de diciembre de 2010, según enmendada, conocida como "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico".

20. **Licencia.** Significa la autorización escrita expedida por el Comisionado o su representante, mediante la cual se autoriza a una persona a dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación de préstamos hipotecarios, de acuerdo con las disposiciones de la Ley.

21 **Nationwide Mortgage Licensing System and Registry ("NMLSR").** Significa un sistema desarrollado y mantenido por el "Conference of State Bank Supervisors" y la "American Association of Residential Mortgage Regulators" para uniformar las solicitudes, formularios, sistemas y procesos de licenciamiento estatales, aplicable a la industria hipotecaria.

22. **Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios**. Significa el negocio mediante el cual se otorgan uno o varios adelantos en efectivo, o su equivalente, por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por una escritura de constitución de hipoteca que grava debidamente un bien inmueble, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo. Incluye además, la administración de préstamos hipotecarios, según se define en el inciso (2) de este artículo, así como la facultad para actuar como agente de cuentas en plica ("escrow agent") conforme al Reglamento Número 3282 de 31 de enero de 1986, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica".

23. **OCIF**. Significa la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras creada bajo la Ley Número 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras".

24. **Oficina.** Significa el local donde ubica la oficina principal del concesionario y cualquier otro local donde se realicen los negocios de concesión de préstamos hipotecarios, corretaje de préstamos hipotecarios, o de originación de préstamos hipotecarios. Disponiéndose que, ningún local podrá ser una residencia. Toda oficina requiere el Permiso de Uso que aplique, emitido por la agencia gubernamental correspondiente.

25. **Originador de Préstamos Hipotecarios**. Significa un individuo que se dedique a la originación de préstamos hipotecarios mediante el recibo de una solicitud de préstamo hipotecario residencial u oferta o negocia los términos de dicho préstamo para recibir compensación o ganancia o con la expectativa de recibir compensación o ganancia. No incluye a un individuo que únicamente ejerza como procesador de préstamos hipotecarios, excepto aquellos contratistas independientes dispuestos en la sección 5.1. del Capítulo 5 de

la Ley. Tampoco incluye a personas o entidades que sólo desempeñen actividades de corretaje de bienes raíces y estén licenciadas o registradas de conformidad con la legislación aplicable, a menos que la persona o entidad sea compensada por cualquier prestamista, corredor de préstamos hipotecarios u originador de préstamos hipotecarios, o por cualquier agente de un prestamista, corredor de préstamos hipotecarios, u originador de préstamos hipotecarios; o a personas o entidades únicamente involucradas en extensiones de crédito relacionadas a planes de tiempo compartido, tal como dicho término se define en la sección 101 (53D) del Título 11 del Código de los Estados Unidos.

26. **Originador de Préstamos Hipotecarios Licenciado**. Significa un individuo que satisface la definición de originador de préstamos hipotecarios y que no es empleado de una institución depositaria o de una subsidiaria que sea poseída y controlada por una institución depositaria y regulada por una agencia bancaria federal, o de una institución regulada por el "Farm Credit Administration", y que sea concesionario, que esté registrado y tenga un identificador único asignado por el NMLSR.

27. **Originador de Préstamos Hipotecarios Registrado**. Significa un individuo que satisface la definición de originador de préstamos hipotecarios y que es empleado de una institución depositaria o de una subsidiaria que sea poseída y controlada por una institución depositaria regulada por una agencia bancaria federal, o de una institución regulada por el "Farm Credit Administration", y que esté registrado y tenga un identificador único asignado por el NMLSR por conducto del Federal Financial Institutions Examination Council.

28. **Patrimonio neto**. Significa el total de activos menos el total de pasivos.

29. **Persona**. Significa cualquier individuo que se dedique a la originación de préstamos hipotecarios o cualquier persona natural o jurídica incluyendo, pero sin limitarse a, individuos, sociedades, corporaciones, fideicomisos, o cualquier otra entidad jurídica dedicada a cualesquiera actividades relacionadas a la concesión o corretaje de préstamos hipotecarios.

30. **Persona Afiliada de Otra Persona**. Significa toda persona que directa o indirectamente posea, controle o tenga, con derecho a voto, cinco por ciento (5%) o más de los valores en circulación con derecho a voto o del capital, de esa otra persona; toda persona cuyas acciones en circulación con derecho a voto o su capital sean directa o indirectamente poseídos, controlados, o tenidos en un cinco por ciento (5%) o más, por esa otra persona; toda persona que directa o indirectamente controle a esa otra persona, sea controlada por

ella o esté con ella bajo un control común; todo funcionario, director, socio, consocio o empleado de esa otra persona; y toda persona que tenga oficiales o directores en común.

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

32. **Préstamo Hipotecario de Compraventa**. Significa la hipoteca que se constituye cuando la parte compradora de un inmueble toma un préstamo hipotecario para pagar por el inmueble adquirido.

33. **Préstamo Hipotecario de Refinanciamiento**. Significa cuando un deudor hipotecario toma un préstamo hipotecario y con la totalidad o parte del producto salda por adelantado la hipoteca existente sobre el mismo inmueble.

34. **Préstamo Hipotecario Residencial**. Significa cualquier préstamo hipotecario otorgado primordialmente para fines personales, familiares o de uso doméstico evidenciado por una hipoteca, pagaré, u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grave una propiedad inmueble residencial.

35. **Procesador de Préstamos.** Significa un individuo que ejerce tareas administrativas, oficinescas o de apoyo. Las tareas administrativas, oficinescas o de apoyo pueden incluir, subsiguiente al recibo de una solicitud, el recibo, recopilación, distribución y análisis de información necesaria para procesar un préstamo en la industria hipotecaria y la comunicación con un consumidor para obtener la información necesaria para procesar un préstamo hipotecario residencial, en la medida en que dicha comunicación no incluya la oferta o la negociación de los términos o las tasas de interés de los préstamos hipotecarios residenciales, o el asesorar a los consumidores sobre los términos o tasas de interés de los préstamos hipotecarios residenciales. Dicho individuo no le representará al público, a través de la publicidad u otros medios de comunicación o de ofrecimiento de información (incluyendo el uso de tarjetas de presentación, papelería, folletos, carteles, rótulos, u otros artículos promocionales) o de cualquier otra manera, que realizará o puede realizar cualquier actividad propia de un originador de préstamos hipotecarios.

36. **Propiedad Inmueble Residencial.** Significa cualquier bien inmueble localizado en Puerto Rico sobre el cual se construya o se pretenda construir una residencia.

37. **Reglamento Número 5722.** Significa el Reglamento Número 5722 de 21 de noviembre de 1977, según enmendado, conocido como "Reglamento para Disponer sobre las Tasas de Interés y Otros Cargos que Podrán Cobrarse y Exigirse en Determinadas Clases de Préstamos y Obligaciones".

38. **Tabla de Amortización ("Amortization Schedule")**- significa la proyección de pagos de cada préstamo hipotecario pagadero en cantidades iguales o sustancialmente iguales, o aquellos pagos que se hayan provisto en el contrato de préstamo desglosando el principal y los intereses correspondientes a cada plazo del préstamo.

ARTICULO 1.5. CUMPLIMIENTO CON LEYES ESTATALES Y FEDERALES

Toda persona sujeta a este Reglamento deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes y reglamentos federales aplicables a las transacciones aquí reglamentadas las cuales se incorporan en este Reglamento por referencia. En los casos en que las instituciones y/o personas sujetas a este Reglamento estén exentas de cumplir con el requisito de licencia para dedicarse a algún negocio regulado por una ley especial estatal, éstos deberán cumplir con las leyes y los reglamentos aplicables para dicho negocio.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA OTORGACIÓN DE LICENCIAS

ARTÍCULO 2.1. SOLICITUD DE LICENCIA

(1) La persona que interese obtener una licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios tendrá que radicar una solicitud con toda la información requerida por la OCIF, utilizando los formularios y el sistema provisto por el NMLSR.

(2) La solicitud de licencia deberá acompañarse de aquellos documentos requeridos por la OCIF, los derechos de licencia, los cargos por concepto de gastos de investigación, y de los cargos de procesamiento de la solicitud establecidos por NMLSR a la fecha de la radicación, los cuales serán pagaderos por conducto del NMLSR.

ARTÍCULO 2.2. FIANZA

Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, o al de corretaje de préstamos hipotecarios presentará una fianza, según se requiere en las disposiciones de la Ley o este Reglamento. Dicha fianza responderá a cualquier persona, incluyendo a la OCIF, por cualquier violación a la Ley, este Reglamento, Orden, o Carta Circular emitida por la OCIF. La fianza será a un término no menor de un año.

Dentro de los términos y condiciones de cada contrato de fianza, se deberá especificar que la misma responderá por las reclamaciones presentadas por cualquier persona, incluyendo la OCIF, por un período no menor de cinco (5) años, desde la fecha de ocurrencia de los hechos que dieron lugar a la reclamación.

ARTÍCULO 2.3. DEVOLUCIÓN DE SOLICITUD O DENEGACIÓN DE LICENCIA

(a) Luego de analizar la solicitud de licencia, el Comisionado podrá rechazar y devolver la misma por cualquiera de las siguientes razones, pero sin limitarse a que:

(1) la solicitud no fue presentada conforme a las disposiciones de la Ley o este Reglamento;

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

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

(b) Luego de analizar la solicitud para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios y de realizar la investigación correspondiente, el Comisionado podrá denegar una solicitud de licencia por cualquiera de las siguientes razones, pero sin limitarse a que:

(1) el peticionario no cumple con alguno de los requisitos establecidos en la Ley para la obtención de una licencia;

(2) el balance de las cuentas de capital o activos líquidos no es el requerido;

(3) la condición financiera y económica del peticionario no le permiten el establecimiento de la oficina propuesta;

(4) a su solo juicio los oficiales que habrán de dirigir la propuesta oficina no tienen suficiente experiencia, responsabilidad financiera y comercial, o que su reputación moral no los hace idóneos para conducir los asuntos de la oficina en forma que beneficie al público;

(5) el peticionario no está cumpliendo con las disposiciones contenidas en la Ley o se niega a cumplir con cualquier orden emitida por el Comisionado en virtud de los poderes que le confiere la Ley y este Reglamento;

(6) el Comisionado descubre que el peticionario sometió información falsa, incorrecta, o engañosa en su solicitud de licencia;

(7) el peticionario ha resultado culpable de cualquier delito que conlleve depravación moral, incluyendo cualquier delito grave o menos grave contra la propiedad, soborno o perjurio, según definido en la Ley Núm. 149 de 18 de junio de 2004, según enmendada; y

(8) por cualquier causa justa y razonable para proteger el interés público.

(c) Algunos de los factores a considerar en la determinación de que un individuo no tiene responsabilidad financiera, puede incluir pero no está limitada a:

(1) sentencias de cobro finales y firmes pendientes de pago, excepto aquellas que estén relacionadas a gastos médicos;

(2) deudas contributivas pendientes de pago o cualquier otra deuda gubernamental pendiente de pago al Gobierno de Puerto Rico, incluyendo a la Administración para el Sustento de Menores (ASUME), excepto cuando medie algún acuerdo de pago con la agencia pertinente y el mismo se esté cumpliendo cabalmente;

(3) reposesiones de propiedad mueble, ejecuciones de hipotecas, embargos o demandas en cobro de dinero durante los últimos tres (3) años;

(4) un patrón de cuentas atrasadas durante los pasados últimos (3) años;

(d) Toda persona a la que se le deniegue la concesión de una licencia, tendrá derecho a impugnar dicha determinación por medio de un procedimiento adjudicativo, según se establece en la Ley y en la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

ARTÍCULO 2.4. EMISIÓN DE LICENCIA

(a) Al radicarse la solicitud y pagarse los derechos, el Comisionado hará las investigaciones que considere necesarias y si determina que el peticionario cumple con todos los requisitos y que la solicitud debe ser aprobada, el Comisionado expedirá al peticionario una licencia que será la autorización para operar el negocio de acuerdo a las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

(b) El Comisionado podrá emitir licencias condicionadas cuando a su sólo juicio éste determine que sea necesario para proteger el interés público.

(c) Todo concesionario de una licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios iniciará sus operaciones dentro de un período no mayor de noventa (90) días a

partir de la fecha en que el Comisionado expida la licencia. Si el concesionario no pudiese comenzar a operar el negocio dentro del período aquí establecido, deberá solicitar al Comisionado una prórroga explicando las razones para ello. El Comisionado, a su sólo juicio, determinará si existe una justificación válida para conceder la prórroga.

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

ARTÍCULO 2.5. RENUNCIA, REVOCACIÓN, CANCELACIÓN O SUSPENSIÓN DE LICENCIA

(a) Todo concesionario podrá renunciar a su licencia por conducto del NMLSR, pero deberá notificar su decisión al Comisionado por lo menos treinta (30) días antes de hacer efectiva su renuncia. Disponiéndose, que el Comisionado podrá comenzar un examen especial de las operaciones y el concesionario será responsable de cualquier señalamiento o violación de Ley o este Reglamento.

(b) El Comisionado podrá revocar, cancelar o suspender la licencia a cualquier concesionario por cualquier violación a la Ley o este Reglamento, si determinare que existe algún hecho que de haber existido o haberse conocido al momento en que se expidió la licencia hubiere sido causa suficiente para denegar la misma, si descubre que el concesionario ha sometido información falsa, incorrecta, o engañosa, o si el concesionario ha violado cualquier otra Ley federal o estatal aplicable. El Comisionado podrá comenzar un examen especial de las operaciones y el concesionario será responsable de cualquier señalamiento o violación de Ley o este Reglamento. En estos casos, el Comisionado podrá nombrar un síndico para que lleve a cabo los procesos ordenados de reorganización o liquidación.

CAPÍTULO 3. NEGOCIO DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

ARTÍCULO 3.1. APLICABILIDAD Y ENTIDADES EXCLUIDAS

(a) Este Capítulo aplicará a toda persona que se dedique al negocio de administración de préstamos hipotecarios y/o de concesión de préstamos hipotecarios, según definido en el Artículo 1.4 (2) y (22) de este Reglamento, respectivamente.

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

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

(2) agencias federales;

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

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

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

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

ARTÍCULO 3.2. SOLICITUD DE LICENCIA

La solicitud de licencia tendrá que presentarse utilizando los formularios y el sistema provisto por el NMLSR, y se acompañará de aquellos documentos requeridos por la OCIF, incluyendo los estados financieros, los derechos de licencia, los cargos por concepto de gastos de investigación, y de los cargos de procesamiento de la solicitud establecidos por NMLSR a la fecha de la radicación, los cuales serán pagaderos por conducto del NMLSR.

ARTÍCULO 3.3. FIANZA

Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios en Puerto Rico deberá presentar una fianza por la cantidad de quinientos mil dólares ($500,000.00) si el peticionario se propone hacer negocios en una sola oficina. Por cada oficina adicional, la fianza requerida será aumentada en la cantidad de diez mil dólares ($10,000.00). No obstante, el Comisionado podrá requerir una fianza mayor basado en el volumen de negocios del peticionario y en la situación financiera de éste. Dicha fianza responderá, además de lo dispuesto en el Artículo 2.2 de este Reglamento, por el fiel cumplimiento a las disposiciones de la Ley y este Reglamento, y por los actos u omisiones de los originadores de préstamos hipotecarios que sean empleados del concesionario.

ARTÍCULO 3.4. RENOVACIÓN DE LICENCIA

Todo concesionario renovará anualmente su licencia sometiendo una solicitud de renovación de licencia a la OCIF con toda la información requerida por la OCIF, incluyendo los estados financieros certificados, a través del NMLSR en o antes del primero (1ro) de diciembre de cada año. Toda solicitud de renovación de licencia radicada luego del 1ro de diciembre, conllevará una penalidad no menor de seiscientos dólares ($600.00). No se considerarán solicitudes de

renovación de licencia radicadas luego del 1ro de enero de cada año. De no radicar la solicitud dentro del tiempo provisto, se entenderá que la persona desistió de su solicitud, cesó en sus operaciones, y no tiene interés en continuar con el negocio, excepto en el cumplimiento con sus obligaciones hacia terceros.

ARTÍCULO 3. 5. ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados ante la OCIF deben prepararse de forma tal que el año fiscal termine al cierre de un trimestre calendario, y deberá cumplir con aquellos requerimientos que el Comisionado exija de tiempo en tiempo.

En los casos de concesionarios ya existentes, que al momento de la aprobación de este Reglamento no preparen sus estados financieros de forma tal que el año fiscal termine al cierre de un trimestre calendario, éstos podrán continuar presentando ante la OCIF los estados financieros según ha sido su práctica anteriormente.

ARTÍCULO 3.6. ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(a) Toda institución hipotecaria que se vaya a dedicar a la administración de préstamos hipotecarios como parte de su negocio de concesión de préstamos hipotecarios, lo notificará a la OCIF con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que comiencen a administrar los préstamos hipotecarios. En los casos de las instituciones hipotecarias que actualmente se encuentran ofreciendo dicho servicio, éstas lo notificarán a la OCIF dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de este Reglamento.

(b) Toda persona que se dedique a la administración de préstamos hipotecarios como parte de su negocio de concesión de préstamos hipotecarios, y que vaya a descontinuar dicha práctica en su negocio, lo notificará a la OCIF con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha en que cese dicha práctica.

(c) Toda institución hipotecaria que lleve a cabo la administración de préstamos hipotecarios como parte incidental a su negocio de concesión de préstamos hipotecarios, esto es, mientras mantenga el préstamo en cartera pero el mismo se encuentre en proceso de venta, someterá a la OCIF un informe anual, con aquellos requisitos establecidos por la OCIF.

ARTÍCULO 3.7. – CARTA DE BALANCE DE CANCELACIÓN

(a) Todo acreedor o administrador de una hipoteca requerirá por escrito al deudor hipotecario que solicita la carta de balance de cancelación, el propósito de su solicitud para que el acreedor pueda determinar si el saldo de la hipoteca conlleva el cobro de la indemnización sobre el balance de principal pagado por adelantado ("penalidad por prepago").

(b) La Carta de Balance de Cancelación será entregada al solicitante en un término no mayor de cinco (5) días laborables contados a partir de la fecha en que se solicitó.

(c) La Carta de Balance de Cancelación deberá contener como mínimo la siguiente información:

(1) nombre del cliente;

(2) nombre de la institución;

(3) número de préstamo;

(4) tipo de préstamo;

(5) dirección de la propiedad;

(6) fecha en que se emite la carta;

(7) cantidad del préstamo original;

(8) balance de principal;

(9) fecha que comprende el periodo de interés cobrado en la carta;

(10) por ciento de interés del préstamo original;

(11) base anual sobre la que se calculan los intereses;

(12) interés per diem;

(13) total de intereses computados;

(14) cargos por mora;

(15) penalidad por prepago;

(16) balance de cuenta en plica;

(17) balance de cancelación del préstamo hipotecario;

(18) fecha de efectividad del balance de cancelación;

(19) firma de la persona que emite la carta;

(20) certificación acreditando que el balance de cancelación es correcto.

(d) En los casos en que la Carta de Balance de Cancelación se emita con una cantidad de balance de cancelación del préstamo hipotecario incorrecta, la institución que emitió dicha carta compensará a la parte injuriada los honorarios legales razonables y demás gastos incluyendo intereses que resulten del retraso en el saldo de la hipoteca, incurridos y atribuibles al error.

ARTÍCULO 3.8. - RECIBO UNIFORME DE SALDO DE GRAVÁMENES PREVIOS EN CASOS DE REFINANCIAMIENTO Y DE COMPRAVENTA

A. SALDO DE GRAVÁMENES PREVIOS

(a) En los casos en que la hipoteca de compraventa conlleve el saldo de un préstamo hipotecario anterior, el que otorga la hipoteca de compraventa tendrá la obligación de entregar o transmitir el pago en saldo del préstamo hipotecario por cualquier medio aceptable al acreedor o administrador de manera tal que lo reciba no más tarde del segundo día laborable siguiente a la fecha de cierre del préstamo y de enviar una carta a este último dentro de dicho término solicitando el pagaré para su cancelación.

(b) En los casos en que la hipoteca de refinanciamiento conlleve el saldo de un préstamo hipotecario anterior, el que otorga la hipoteca de refinanciamiento tendrá la obligación de entregar o transmitir el pago en saldo del préstamo hipotecario por cualquier medio aceptable al acreedor o administrador de manera tal que lo reciba en un término no mayor del segundo día laborable siguiente a que expire el término de tres (3) días de rescisión provisto por el Reglamento Z, adoptado al amparo del "Truth in Lending Act", y de enviar una carta a este último dentro de dicho término solicitando el pagaré para su cancelación.

(c) En los casos en que la institución hipotecaria incumpla con el saldo de un préstamo hipotecario en los términos dispuestos en los incisos (a) y (b) antes mencionados, vendrá obligada a asumir los intereses desde el día del cierre en casos de compraventa o desde el día del vencimiento del término de rescisión en casos de refinanciamiento, hasta la fecha de saldo de la hipoteca.

B. RECIBO DE SALDO DE LA HIPOTECA

Al recibir el pago para el saldo de la hipoteca, el acreedor o administrador del préstamo hipotecario sujeto a cancelación expedirá a su vez un Recibo de Saldo de la Hipoteca a la persona que se lo remitió y al deudor hipotecario o a la persona que efectuó o a quien se le retuvo el pago originalmente, dentro del plazo de diez (10) días calendario a partir de la fecha en que recibió el pago. Dicho Recibo de Saldo de la Hipoteca contendrá un Aviso de que se harán los trámites pertinentes para enviar el pagaré al nuevo acreedor hipotecario dentro del término aplicable dispuesto en los incisos (b) y (c) del Artículo 3.9.

C. RECIBO DE PAGO DE LA HIPOTECA

(a) En todo préstamo hipotecario, la persona que reciba o retenga el pago para el saldo de una hipoteca, vendrá obligada en el mismo acto del pago a extender un Recibo de Pago u otra

evidencia de pago o retención, según lo dispuesto en esta sección, al deudor hipotecario o a la persona que efectúa o a quién se le retiene el pago.

(b) Los recibos de pago antes indicados deberán contener la siguiente información:

1. fecha de expedición del recibo;
2. fecha en que el pago fue efectuado;
3. importe original del gravamen saldado;
4. importe del pago;
5. número del préstamo hipotecario objeto del pago;
6. una confirmación de que la cantidad pagada salda el préstamo hipotecario;
7. una confirmación a los efectos de que se harán los trámites pertinentes para el saldo de la hipoteca no más tarde del segundo día laborable siguiente a la fecha del cierre del préstamo en los casos de compraventa, o no más tarde del segundo día laborable siguiente a que expire el término de tres (3) días de rescisión desde la fecha del cierre del préstamo provisto por el Reglamento Z en casos de refinanciamiento, de un aviso notificándole su derecho a obtener el Recibo de Saldo de la Hipoteca por parte del acreedor o administrador de la hipoteca sujeta a cancelación dentro de un término de diez (10) días calendario desde que éste recibió el pago, y de un aviso notificándole su derecho a obtener la carta de cancelación de la hipoteca por parte del acreedor o administrador ("servicer") del préstamo hipotecario dentro del término de treinta (30) días desde que este último reciba el pagaré sujeto a cancelación.

(c) En los casos aplicables, la HUD I Settlement Statement de la agencia federal conocida como " Department of Housing and Urban Development" ("HUD") o cualquier otra evidencia satisfactoria de pago o retención, podrá sustituir el recibo de pago que deberá expedir la persona que recibe o retiene el pago, siempre y cuando en escrito aparte se dé cumplimiento a los apartados (6) y (7) del inciso (b) antes mencionado.

ARTÍCULO 3.9. PROCEDIMIENTO DE CANCELACIÓN DE PAGARÉS

(a) Al recibir el pago para el saldo de la hipoteca, el acreedor o administrador del préstamo hipotecario sujeto a cancelación solicitará por escrito al inversionista o custodio del pagaré, el pagaré sujeto a cancelación dentro del plazo de quince (15) días calendario a partir de la fecha en que recibió el pago.

(b) En los casos en que el inversionista o custodio del pagaré se encuentre en Puerto Rico, el acreedor o administrador enviará el pagaré al que otorga la hipoteca por correo certificado o

podrá entregarlo a la mano con acuse de recibo conjuntamente con la hoja de trámite correspondiente dentro de un periodo no mayor de noventa (90) días calendario desde la fecha de cancelación de la hipoteca.

(c) En los casos en que el inversionista o custodio del pagaré se encuentre fuera Puerto Rico, el acreedor o administrador tendrá ciento ochenta (180) días desde la fecha de cancelación de la hipoteca para enviar el pagaré al que otorga la hipoteca por correo certificado o para entregarlo a la mano con acuse de recibo conjuntamente con la hoja de trámite correspondiente.

(d) El término de noventa (90) días o ciento ochenta (180) días, según sea el caso, quedará automáticamente prorrogado por un término adicional no mayor de noventa (90) días en casos excepcionales en los que el acreedor o administrador mantenga en sus expedientes evidencia de las circunstancias excepcionales que justifican tal prórroga. El acreedor o administrador someterá al Comisionado un informe mensual en donde indicará todos los casos en que ha tomado la prórroga automática y las razones que motivaron las mismas.

(e) Al término de los noventa (90) días o ciento ochenta (180) días, según sea el caso, desde la fecha de la solicitud original al inversionista, o al término de los noventa (90) días de prórroga concedido en el inciso anterior, de no haberse recibido el pagaré, el administrador comenzará las gestiones para proceder con la cancelación del pagaré por la vía judicial, y asumirá los costos, gastos y honorarios de dicho proceso.

(f) Al recibir el pagaré sujeto a cancelación, el acreedor hipotecario tendrá un término de quince (15) días laborables para presentar la escritura para cancelación del gravamen en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad y remitirá al deudor hipotecario una carta de cancelación de la hipoteca dentro de dicho término en la cual notificará la fecha en que se presentó la escritura para cancelación del gravamen al Registro de la Propiedad.

(g) En los casos de renuncia, revocación, cancelación o suspensión de licencia, el concesionario tendrá que entregar los pagarés pendientes de cancelación al notario encargado, junto con los honorarios, sellos y aranceles para su debida cancelación. El concesionario notificará a la OCIF el nombre del notario y aquella otra información que la OCIF requiera. El concesionario entregará copia del documento en el cual el notario encargado recibe los pagarés pendientes de cancelación.

(h) En los casos en que el deudor prefiera que se le envíe el pagaré original para él hacerse responsable de la cancelación ante el Registro, el acreedor o administrador enviará el

pagaré al deudor. La solicitud del deudor tendrá que constar por escrito y tendrá que constar en el expediente del préstamo.

ARTÍCULO 3.10. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CONCESIONARIOS

(a) Además de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley, las personas o concesionarios dedicados al negocio de concesión de préstamos hipotecarios tienen que:

(1) prestar sus servicios desde un local que no podrá ser una residencia. Toda Oficina requiere el Permiso de Uso que aplique, emitido por la agencia gubernamental correspondiente;

(2) prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes en todas sus oficinas, de acuerdo a las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. No podrá establecerse discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, edad, estado civil, nacionalidad, nacimiento, origen o condición social, ni por ideas políticas o religiosas;

(3) proveer, a petición del cliente y libre de costo, una tabla de amortización, al otorgar un préstamo hipotecario residencial;

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

(5) verificar que toda persona que preste servicios como parte del préstamo hipotecario no cobre cargos por servicio de manera indirecta, oculta o disfrazada;

(6) expedir cartas de balance de cancelación en las cuales se certifique fehacientemente la exactitud de la cuantía no mas tarde del quinto día laborable siguiente al de su solicitud;

(7) conservar aquellos registros relacionados con la concesión de préstamos hipotecarios incluyendo la evidencia de todo cargo cobrado al cliente al momento del cierre del préstamo por un término no menor de cinco (5) años;

(8) someter informes exactos y a tiempo de sus operaciones, según les sean solicitados por la OCIF.

(b) Todo concesionario que opere en Puerto Rico someterá a la OCIF aquellos informes que el Comisionado requiera de tiempo en tiempo.

(c) Para efectos de examen por parte de la OCIF, las instituciones hipotecarias vendrán obligadas a mantener disponibles como mínimo, según aplique, copia de los siguientes documentos en relación con cada préstamo hipotecario originado o administrado por ellas, en papel o digital:

i. HUD I Settlement Statement
ii. Solicitud de Préstamo ("Uniform Residential Loan Application")
iii. Estudio de título
iv. Carta de Balance de Cancelación
v. Escritura de Compraventa
vi. Verificación de ingresos
vii. Verificación de depósitos
viii. Recibo de Pago
ix. Evidencia del saldo del préstamo hipotecario anterior, si alguno.
x. Recibo de Pago emitido por el acreedor hipotecario
xi Recibo de Saldo de la Hipoteca emitido por el acreedor o administrador de la hipoteca sujeta a cancelación
xii. Plano de mensura
xiii Tasación
xiv. Certificación de deuda y valores emitida por el CRIM
xv. Póliza de Título
xvi Póliza de Inundación
xvii. Póliza de Siniestro
xviii. Minutas de Presentación
xix. Truth in Lending
xx. Estimado de Buena Fe
xxi. Escritura de Hipoteca
xxii. Pagaré
xxiii. Documento Derecho de Rescisión
xxiv. Certificados de Garantía FHA o VA
xxv. Informes de Crédito
xxvi. Boleto de presentación de la escritura de hipoteca
xxvii. Boleto de presentación de la escritura de cancelación de hipoteca
xxviii. Factura de cada uno de los servicios brindados al cliente por terceros, incluyendo pero sin limitarse a abogados, tasadores e inspectores.

(d) El concesionario será responsable de someter a la OCIF y al NMLSR toda la información correspondiente de sus originadores de préstamos hipotecarios.

ARTÍCULO 3.11. RETENCIÓN DE FONDOS

Todo dinero retenido para el pago a terceros o para la cuenta de reserva al cierre de una transacción se depositará en una cuenta especial de plica ("escrow") de la institución hipotecaria hasta su disposición conforme a su destino. La cuenta en plica estará sujeta al Reglamento

Número 3282 de 31 de enero de 1986, según enmendado, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica".

ARTÍCULO 3.12. ANUNCIOS

(a) Todo anuncio mediante el cual se ofrezcan servicios para la concesión de préstamos hipotecarios deberá:

(1) expresar las palabras "Institución Hipotecaria" o "Mortgage Banker". Si el anuncio es por medio escrito, dichas palabras deberán aparecer impresas en un tipo no menor de la mitad del tamaño de la letra más grande en el anuncio;

(2) indicar el nombre completo de la entidad que está ofreciendo los servicios de concesión de préstamos hipotecarios, su dirección física y el número de licencia que asigna la OCIF;

(3) indicar que los tipos, términos y condiciones de los préstamos están sujetos a aprobación;

(4) cumplir con los requisitos de divulgación de las leyes y reglamentos federales aplicables.

(b) Ningún anuncio mediante el cual se ofrezcan servicios para la concesión de préstamos hipotecarios podrá contener ofertas que puedan considerarse engañosas.

CAPITULO 4. CORREDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

ARTÍCULO 4.1. APLICABILIDAD Y ENTIDADES EXCLUIDAS

(a) Este Capítulo aplicará a toda persona que ofrezca o preste servicios como corredor de préstamos hipotecarios, según definido en el Artículo 1.4 (11) de este Reglamento.

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

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

(2) agencias federales;

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

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

(5) instituciones hipotecarias y administradores de préstamos hipotecarios, autorizados por el Comisionado, ya cubiertos por el Capítulo 3 de la Ley y este Reglamento;

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

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

ARTÍCULO 4.2. FIANZA

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

ARTÍCULO 4.3. RENOVACIÓN DE LICENCIA

Todo concesionario renovará anualmente su licencia sometiendo una solicitud de renovación de licencia a la OCIF con toda la información requerida por la OCIF, incluyendo los estados financieros, a través del NMLSR en o antes del primero (1ro) de diciembre de cada año. Toda solicitud de renovación de licencia radicada luego del 1ro de diciembre, conllevará una penalidad no menor de doscientos dólares ($200.00). No se considerarán solicitudes de renovación de licencia radicadas luego del 1ro de enero de cada año. De no radicar la solicitud dentro del tiempo provisto, se entenderá que la persona desistió de su solicitud, cesó en sus operaciones, y no tiene interés en continuar con el negocio.

ARTÍCULO 4.4. ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados ante la OCIF deben prepararse de forma tal que el año fiscal termine al cierre de un trimestre calendario, y deberá cumplir con aquellos requerimientos que el Comisionado exija de tiempo en tiempo.

En los casos de concesionarios ya existentes, que al momento de la aprobación de este Reglamento no preparen sus estados financieros de forma tal que el año fiscal termine al cierre de un trimestre calendario, éstos podrán continuar presentando ante la OCIF los estados financieros según ha sido su práctica anteriormente.

ARTÍCULO 4.5. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CORREDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Además de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley, todo concesionario tendrá que:

(a) prestar sus servicios desde un local que no podrá ser una residencia. Toda Oficina requiere el Permiso de Uso que aplique, emitido por la agencia gubernamental correspondiente;

(b) orientar al cliente en forma clara y por escrito sobre el servicio que ofrecerá el corredor de préstamos hipotecarios y sobre los cargos y comisiones que dichos servicios conllevan. En todo caso se deberá informar y establecer por escrito la cantidad de la comisión expresada en por ciento y en dólares, así como cualquier otro gasto que conlleve la prestación del servicio;

(c) cerciorarse de que el pago de dicha comisión conste en el "Settlement Statement" al momento del cierre del préstamo. La comisión será adjudicada en la columna del cliente del corredor. En el caso de que la comisión no sea pagada al corredor por su cliente principal, el corredor tiene que tener en el expediente un documento en el que conste un acuerdo por escrito disponiendo lo contrario;

(d) si el cliente lo solicita, proveerle copia de los documentos que evidencien los pagos a terceros tales como investigación de crédito y tasación, entre otros;

(e) mantener en una cuenta especial de plica ("escrow") sujeta al Reglamento Número 3282 de 31 de enero de 1986, según enmendado, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica", separada de los fondos personales del concesionario, los depósitos recibidos de los clientes que serán destinados para pagos a terceros relacionados al préstamo;

(f) registrar con el Comisionado el nombre comercial o la razón social que utiliza para llevar a cabo el negocio;

(g) cobrar cargos y comisiones respaldadas por servicios prestados, según lo establece el Reglamento Número 5722;

(h) proveer a los clientes un desglose escrito de los costos del préstamo o préstamos hipotecarios con sustancial exactitud al radicar la solicitud;

(i) en los casos en que el préstamo sea un refinanciamiento, y el cliente ejerza su derecho a rescindir dentro de los tres (3) días provistos, el corredor tendrá que reembolsar toda cantidad cobrada por concepto de comisión así como cualquier otro cargo concerniente a la transacción.

(j) llevar un sistema de registro de transacciones, expedientes o libros, de acuerdo con los

principios generalmente aceptados de contabilidad que refleje con claridad todas las transacciones en forma tal que permita al Comisionado o su representante realizar las investigaciones que considere necesarias;

(k) cumplir con toda la legislación estatal y federal aplicable.

ARTÍCULO 4.6. PRÁCTICAS PROHIBIDAS

Además de las prácticas prohibidas establecidas en la Ley, ningún corredor de préstamos hipotecarios podrá:

(a) actuar en representación de más de una parte en una transacción;

(b) negarse a reembolsar cualquier depósito después de descontar una cantidad exacta por gastos incurridos en pagos a terceras personas, cuando la transacción no se lleva a cabo. Dichos gastos se deberán evidenciar con recibos y cheques cancelados. En caso de que el pago se haya efectuado en efectivo, deberá constar una certificación del que recibió el pago;

(c) recibir depósitos en exceso a los gastos razonables para pagos a terceros;

(d) requerir o permitir al solicitante firmar documentos en blanco;

(e) cobrar comisiones cuando el cliente desiste del préstamo antes de la aprobación del mismo. Podrá cobrar comisión si el préstamo fue aprobado de acuerdo a lo pactado y el cliente desiste del mismo;

(f) cobrar cargos por servicio de manera indirecta, oculta, o disfrazada;

(g) cobrar comisiones por servicios no prestados o por sólo referir casos en los cuales no se rindió algún servicio relacionado a la originación y tramitación del préstamo;

(h) incurrir en alguna práctica prohibida establecida por las leyes federales vigentes.

ARTÍCULO 4.7. ANUNCIOS

(a) Todo anuncio mediante el cual se ofrezcan servicios para la tramitación de préstamos hipotecarios deberá:

(1) expresar las palabras "Corredor de Préstamos Hipotecarios" o "Mortgage Loan Broker". Si el anuncio es por medio escrito, dichas palabras deberán aparecer impresas en un tipo no menor de la mitad del tamaño de la letra más grande en el anuncio;

(2) indicar el nombre completo de la entidad que está ofreciendo los servicios de corretaje de préstamos hipotecarios, su dirección física y el número de licencia que asigna la OCIF;

(3) indicar que se cobrarán cargos y comisiones por el corredor para tramitar el

préstamo;

(4) indicar que los tipos, términos y condiciones de los préstamos están sujetos a aprobación de una institución financiera;

(5) cumplir con los requisitos de divulgación de las leyes y reglamentos federales aplicables.

(c) Ningún anuncio mediante el cual se ofrezcan servicios para la tramitación de préstamos hipotecarios podrá contener ofertas que puedan considerarse engañosas

ARTÍCULO 4.8. CONTRATO DE SERVICIOS

(a) Ningún corredor de préstamos hipotecarios podrá prestar servicio alguno excepto que exista un contrato entre las partes que contenga la información mínima que se describe más adelante. El texto de los contratos se imprimirá en tamaño no menor de ocho (8) puntos en la escala tipográfica.

(b) En casos de corretaje de préstamos, antes de formalizar contrato alguno, el corredor de préstamos hipotecarios deberá ofrecer orientación al cliente en el sentido de que la transacción que se llevará a cabo es de tramitación de préstamos ante instituciones hipotecarias o bancos y que dichos servicios conllevan cargos y comisiones, además de cualquier cargo o comisión que la entidad prestataria imponga. En todo caso se deberá informar y establecer por escrito la cantidad de la comisión expresada porcentualmente y en dólares en relación al préstamo, así como cualquier otro cargo o gasto que conlleve la prestación del servicio.

(c) La información requerida en el inciso anterior será evidenciada mediante un documento firmado por el cliente en el cual éste certifique que se le ofreció orientación relacionada con los servicios a contratar. El concesionario tendrá este documento disponible para examen por parte del Comisionado o su representante en todo momento.

(d) Todo contrato de servicios deberá contener la siguiente información:

1. nombre, dirección, teléfono y número de licencia de la persona que proveerá el servicio, según esta información aparece en la licencia otorgada. Esta información se redactará en la parte superior central de la primera página del contrato en letras mayúsculas y en negrilla en tamaño no menor de catorce (14) puntos en la escala tipográfica;
2. nombre completo y dirección de la persona que contrata los servicios;
3. una descripción completa y detallada de todos los servicios a prestar en cada caso en

particular;

4. detalle de todos los costos estimados incluyendo la comisión por los servicios del concesionario y las comisiones que cobrará la institución prestataria, de conocerse;
5. un estimado de la fecha en que se completará el servicio;
6. un aviso en letras en negrillas en tamaño de trece (13) puntos en la escala tipográfica que rece: Usted puede cancelar el presente contrato sin penalidad u obligación alguna, antes de la medianoche del tercer (3) día laborable contados a partir de la fecha de la firma de este contrato;
7. un aviso en letras en negrillas en tamaño de trece (13) puntos en la escala tipográfica que rece: No firme el presente contrato si el mismo contiene espacios en blanco;
8. un aviso en letras en negrillas en tamaño de trece (13) puntos en la escala tipográfica que rece: "Nosotros no concedemos préstamos. Nuestros servicios se limitan a tramitar la documentación necesaria y requerida por la institución que otorgue el préstamo. Por estos servicios cobramos una comisión separada de cualquier otra que pueda cobrar la institución prestataria. Usted puede tramitar su préstamo directamente con las diferentes instituciones financieras que otorgan préstamos";

(e) Los avisos deben aparecer al final del contrato e inmediatamente antes del espacio para la firma del cliente y del corredor de préstamos hipotecarios o su representante autorizado. El nombre completo del representante autorizado a firmar por el corredor de préstamos hipotecarios deberá constar impreso.

(f) El contrato debe contener un documento separado y en duplicado que contenga el siguiente aviso escrito en letras en negrilla en tamaño de trece (13) puntos en la escala tipográfica:

AVISO DE CANCELACIÓN

Para cancelar este contrato envíe por correo certificado con acuse de recibo o entregue a (Nombre del corredor de préstamos hipotecarios) en (dirección física y postal del negocio) este aviso o cualquier otro documento en el cual indica su intención de cancelar el contrato antes de la medianoche de (fecha límite).

Deseo cancelar esta transacción

Firma:

Fecha:

(g) Se debe incluir como anexo de todo contrato el documento firmado por el cliente en el cual éste certifique que se le ofreció orientación relacionada con los servicios a contratar. El concesionario tendrá este documento disponible en todo momento para examen del Comisionado o su representante.

(h) Todo contrato se ofrecerá redactado en español o inglés, a opción del cliente

CAPÍTULO 5. 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 1.4 (25) de este Reglamento.

(b) Los siguientes individuos no estarán sujetos a las disposiciones de este Capítulo:

(1) aquellos originadores de préstamos hipotecarios registrados, según definidos en el Artículo 1.4 (27) de este Reglamento;

(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, siempre y cuando no cobre comisión por ello;

(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 o contable 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 éstos sean compensados por el 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.

ARTÍCULO 5.2. FIANZA

La fianza requerida para todo originador de préstamos hipotecarios se calculará basada en el volumen de préstamos hipotecarios residenciales originados, y no será mayor de quince mil dólares ($15,000.00), ni menor de cinco mil dólares ($5,000.00). En los casos en que el originador de préstamos hipotecarios sea empleado de un concesionario, se entenderá que la fianza requerida para el originador está cubierta dentro de la fianza presentada por el concesionario.

ARTÍCULO 5.3.-PROHIBICIONES

Ninguna persona bajo las disposiciones de este Capítulo podrá:

(a) emplear directa o indirectamente cualquier esquema o artificio para defraudar o engañar a los prestatarios o los prestamistas, o para defraudar a cualquier persona;

(b) participar en cualquier práctica desleal o fraudulenta hacia cualquier persona;

(c) obtener alguna propiedad mediante fraude o engaño;

(d) solicitar o celebrar un contrato con un prestatario que establezca, en esencia, que las personas o individuo sujetas a este Reglamento pueden obtener honorarios o comisiones por realizar sus "mejores esfuerzos" para obtener un préstamo, aunque el prestatario no obtenga el préstamo finalmente;

(e) solicitar, anunciar o celebrar un contrato con tasas de interés, tipos, o términos y condiciones de financiamiento específicos a menos que los mismos estén disponibles en el momento de la solicitud, el anuncio, o la contratación;

(f) realizar cualquier negocio regulado por este Capítulo sin poseer una licencia válida conforme a lo aquí dispuesto, o prestar ayuda o asistir a cualquier persona en su curso de negocio bajo este Capítulo, sin una licencia válida conforme a lo aquí dispuesto;

(g) negarse a orientar al cliente debidamente según requerido por la Ley y cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluyendo los reglamentos al respecto;

(h) no cumplir con la Ley o este Reglamento, o no cumplir con cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluidas las reglas y reglamentos promulgados en virtud de la Ley, aplicables a cualquier negocio realizado o autorizado en virtud de este Capítulo;

(i) realizar, de cualquier manera, cualquier manifestación o representación falsa o engañosa;

(j) falsificar o inducir a otros a falsificar documentos que son parte de una transacción;

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

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

(m) cobrar, cargar, o intentar cobrar, cargar, utilizar o proponer cualquier acuerdo con el fin de cobrar o imponer cualquier cargo u honorario prohibido por la Ley o este Reglamento;

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

(o) incumplir con las disposiciones del Código de Seguros aplicables.

CAPÍTULO 6. FACULTADES DEL COMISIONADO

ARTICULO 6.1. REMEDIOS Y SANCIONES

(a) El Comisionado está autorizado a:

(1) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien dólares ($100.00) ni mayores de diez mil dólares ($10,000.00) por cada violación a las disposiciones de la Ley o este Reglamento;

(2) imponer la restitución o reembolso de aquellos pagos recibidos en contravención a las disposiciones de la Ley o este Reglamento, o cualquier otro remedio que entienda necesario para hacer cumplir los propósitos de la Ley;

(3) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien dólares ($100.00) ni mayores de cinco mil dólares ($5,000.00) por cada día en que la persona dedicada a la concesión de préstamos hipotecarios, al corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación de préstamos hipotecarios deje de

cumplir con los requerimientos u órdenes dictadas por el Comisionado;

(4) cuando la naturaleza de la violación a la Ley, este Reglamento, o a las órdenes o resoluciones emitidas por el Comisionado lo justifiquen, además de la imposición de las multas administrativas autorizadas por los incisos anteriores, el Comisionado podrá promover la acción judicial que corresponda contra el infractor.

(b) Cualquier persona natural o jurídica que viole las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, o las órdenes y resoluciones emitidas por el Comisionado, incurrirá en delito menos grave o grave según las disposiciones de la Ley, y el Comisionado hará los referidos que entiende necesarios a las agencias locales y federales correspondientes.

(c) Cada transacción en violación a las disposiciones de la Ley o este Reglamento constituye una infracción separada y cada infracción será punible individualmente como tal.

ARTÍCULO 6.2. - DISPOSICIÓN GENERAL SOBRE PODER DE INVESTIGACIÓN DEL COMISIONADO

El Comisionado y sus representantes tendrán libre acceso a la oficina de cualquier concesionario, a los libros, expedientes y documentos y a toda información archivada o almacenada en cualquier medio, relacionada con las operaciones de los mismos. También podrán realizar las investigaciones que considere necesarias para implementar las disposiciones de la Ley y de este Reglamento y dictar las órdenes que sean necesarias para que se cumpla con lo dispuesto en los mismos. El concesionario vendrá obligado a suministrar y facilitar al Comisionado o sus representantes toda la información que éstos soliciten en cualquier investigación relacionada con las operaciones y servicios del concesionario.

ARTÍCULO 6.3. - SEPARABILIDAD

Si cualquier parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso de este Reglamento o la aplicación del mismo a cualquier persona o circunstancia, fuere declarado inconstitucional, nulo o ilegal por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a tales efectos no afectará ni invalidará los demás artículos ni la aplicación de este Reglamento, sino que su efecto quedará limitado a aquella parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso del mismo así declarado. A tales efectos se declara que los artículos de este Reglamento son separables unos de otro.

ARTÍCULO 6.4. - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de conformidad con las

disposiciones de la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

En San Juan, Puerto Rico a 3 de mayo de 2011.

ALFREDO PADILLA CINTRÓN
COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

RECIBIDO
AREA DE DIRECCION
2012 JAN 13 A 9:51

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: **8132**
Fecha: 4 de enero de 2012
Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE HIPOTECAS INVERSAS

Página

ARTÍCULO 1. TITULO BREVE.....2
ARTÍCULO 2. BASE LEGAL.....2
ARTÍCULO 3. ALCANCE.....2
ARTÍCULO 4. DEFINICIONES.....2-5
ARTÍCULO 5. CUMPLIMIENTO CON LEYES ESTATALES Y FEDERALES.....5
ARTÍCULO 6. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CONCESIONARIOS.....5
ARTÍCULO 7. PRACTICAS PROHIBIDAS.....6-7
ARTÍCULO 8. FACULTADES DEL COMISIONADO.....7-8
ARTÍCULO 9. DISPOSICION GENERAL SOBRE EL PODER DE INVESTIGACION DEL COMISIONADO.....8
ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO.....8
ARTÍCULO 11. SEPARABILIDAD.....8
ARTÍCULO 12. VIGENCIA.....8-9

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE HIPOTECAS INVERSAS

ARTÍCULO 1. TÍTULO BREVE

Este Reglamento se conocerá como **"Reglamento de la Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas".**

ARTÍCULO 2. BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga en virtud de las disposiciones de la Ley Número 164 de 29 de julio de 2011 conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas"; la Ley Número 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras" y, en armonía con la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", y el Reglamento Número 3920 de 23 de junio de 1989, según enmendado, conocido como "Reglamento para Reglamentar los Procedimientos de Adjudicación bajo la Jurisdicción de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras".

ARTÍCULO 3. ALCANCE

Este Reglamento regirá a toda persona o concesionario que se dedique parcial o totalmente al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación de préstamos hipotecarios, según se define en este Reglamento, y que ofrezca, gestione, origine, tramite o conceda préstamos de hipotecas inversas.

ARTÍCULO 4. DEFINICIONES

Para los propósitos de este Reglamento, los siguientes términos tienen el significado que a continuación se indica:

1. **Banco.** Significa una corporación organizada y autorizada para operar bajo las disposiciones de la Ley Núm. 55 de 12 de mayo de 1933, según enmendada, conocida como "Ley de Bancos de Puerto Rico".

2. **Comisionado.** Significa el Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico.
3. **Concesionario.** Significa una persona que es tenedora de una licencia expedida por el Comisionado bajo la Ley Núm. 247 de 30 de diciembre de 2010, conocida como "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico", bajo la Ley Núm. 55 de 12 de mayo de 1933, según enmendada, conocida como "Ley de Bancos de Puerto Rico", o bajo la Ley 6 de 19 de octubre de 1954, según enmendada, conocida como "Ley de Compañías de Inversiones de Puerto Rico".
4. **Consejero.** Cualquier entidad debidamente autorizada por el Departamento de la Vivienda Federal (en adelante, "HUD" por sus siglas en inglés) o cualquier consejero individual debidamente acreditado por HUD para llevar a cabo la orientación requerida al solicitante de una hipoteca inversa. Deberá ser independiente a la institución financiera y estar libre de conflictos de interés, y deberá constar registrado en la página electrónica provista por HUD.
5. **Corredor de Préstamos Hipotecarios.** Significa cualquier persona, con o sin fines de lucro, que ofrece y contrata sus servicios para gestionar, tramitar u obtener préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles residenciales para terceras personas a cambio de un cargo por servicio, por parte de la persona para quien se gestiona, tramita, planifica, concede u obtiene el servicio. Además, incluye cualquier persona que asista a un consumidor en obtener o solicitar un préstamo hipotecario residencial mediante la orientación sobre los términos de la hipoteca, la preparación del expediente para la concesión del préstamo, y la obtención de información en representación del consumidor.
6. **Días.** Significa días calendario, excepto cuando por Orden, Ley o Reglamento se disponga que son laborables.
7. **Día laborable.** Significa cualquier día que no sea sábado, domingo, o día en que el Gobierno de Puerto Rico esté cerrado por disposición de ley, orden o proclama ejecutiva.
8. **Hipoteca Inversa.** Significa un préstamo garantizado por el patrimonio neto acumulado de la propiedad inmueble que sirve de residencia principal, el cual no requiere pagos sobre el principal o intereses hasta que el prestatario ya no utilice la vivienda como su residencia principal o incumpla con alguno de los términos y condiciones objeto del contrato.
9. **Institución Financiera o Prestamista.** Cualquier banco, o institución financiera prestataria, organizada u operando bajo las leyes de Puerto Rico, los Estados Unidos o de cualquier estado o territorio de los Estados Unidos o país extranjero que ofrezca, origine y conceda préstamos de hipotecas inversas.

10. **Institución Hipotecaria.** Significa toda persona cuyo negocio o actividad principal es el de originar, financiar, refinanciar, cerrar, vender y/o administrar préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles; además, actuar o servir como intermediario ofreciendo sus servicios a compañías de seguros, bancos, fideicomisos, fondos de pensiones y a otros individuos o entidades de inversión privada o gubernamental que inviertan parcial o totalmente sus activos en préstamos hipotecarios o en la concesión de éstos para financiar la adquisición o refinanciar bienes inmuebles localizados en Puerto Rico.
11. **Ley.** Significa la "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas".
12. **Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios.** Significa el negocio mediante el cual se otorgan uno o varios adelantos en efectivo, o su equivalente, por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por una escritura de constitución de hipoteca que grava debidamente un bien inmueble, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo. Incluye además, la administración de préstamos hipotecarios, así como la facultad para actuar como agente de cuentas en plica ("escrow agent") conforme al Reglamento Número 3282 de 31 de enero de 1986, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica".
13. **OCIF.** Significa la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras creada bajo la Ley Número 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras".
14. **Originador de Préstamos Hipotecarios.** Significa un individuo que se dedique a la originación de préstamos hipotecarios mediante el recibo de una solicitud de préstamo hipotecario residencial u oferta o negocia los términos de dicho préstamo para recibir compensación o ganancia o con la expectativa de recibir compensación o ganancia. No incluye a un individuo que únicamente ejerza como procesador de préstamos hipotecarios, excepto aquellos contratistas independientes dispuestos en la sección 5.1. del Capítulo 5 de la Ley Número 247 de 30 de diciembre de 2010, conocida como "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico". Tampoco incluye a personas o entidades que sólo desempeñen actividades de corretaje de bienes raíces y estén licenciadas o registradas de conformidad con la legislación aplicable, a menos que la persona o entidad sea compensada por cualquier prestamista, corredor de préstamos hipotecarios u originador de préstamos hipotecarios, o por cualquier agente de un prestamista, corredor de préstamos hipotecarios, u originador de préstamos hipotecarios; o a personas o entidades únicamente involucradas en extensiones de crédito relacionadas a planes de tiempo compartido, tal como dicho término se

define en la sección 101 (53D) del Título 11 del Código de los Estados Unidos, según enmendada.

15. **Persona.** Significa toda persona natural o persona jurídica de carácter público o privado.
16. **Préstamo Hipotecario.** Significa uno o varios adelantos en efectivo, o su equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por una hipoteca, pagaré u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo.
17. **Propiedad Inmueble Residencial.** Significa cualquier bien inmueble localizado en Puerto Rico sobre el cual se construya o se pretenda construir una residencia.
18. **Solicitante o Prestatario.** Significa cualquier persona natural mayor de 62 años que tiene un interés individual o como parte de una sociedad legal de gananciales, sobre la propiedad en garantía de un préstamo de hipoteca inversa.

ARTICULO 5. CUMPLIMIENTO CON LEYES ESTATALES Y FEDERALES

Toda persona sujeta a este Reglamento deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes y reglamentos estatales y federales, según sean enmendados, aplicables a las hipotecas inversas, las cuales se incorporan en este Reglamento por referencia.

ARTÍCULO 6. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CONCESIONARIOS

Además de los deberes y obligaciones establecidos en las leyes y reglamentos aplicables, las personas o concesionarios que otorguen préstamos de hipotecas inversas tienen que:

(a) prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes, de acuerdo a las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. No podrá establecerse discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, edad, estado civil, nacionalidad, ni por ideas religiosas;

(b) verificar que toda persona que preste servicios como parte del proceso de concesión del préstamo hipotecario cuente con la licencia o autorización que le permita brindar dichos servicios, conforme lo requieren las leyes y reglamentos aplicables;

(c) orientar al cliente debidamente respecto a todas alternativas disponibles para recibir la cuantía del préstamo hipotecario;

(d) verificar que toda persona que preste servicios como parte del préstamo hipotecario no cobre cargos por servicio de manera indirecta, oculta o disfrazada;

(e) si el cliente lo solicita, proveerle copia de los documentos que evidencien los pagos a terceros tales como investigación de crédito y tasación, entre otros;

(f) mantener en una cuenta especial de plica ("escrow") sujeta al Reglamento Número 3282 de 31 de enero de 1986, según enmendado, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica", separada de los fondos personales del concesionario, los depósitos recibidos de los clientes que serán destinados para pagos a terceros relacionados al préstamo;

(g) cobrar cargos y comisiones respaldadas por documentos y evidencia de los servicios prestados, según lo establece el Reglamento Número 5722 de 30 de noviembre de 1997, según enmendado, conocido como "Reglamento para Disponer Sobre las Tasas de Interés y Otros Cargos que Podrán Cobrarse o Exigirse en Determinadas Clases de Préstamos u Obligaciones";

(h) proveer a los clientes un desglose escrito del estimado de costos del préstamo de hipoteca inversa con sustancial exactitud al radicar la solicitud;

(i) llevar un sistema de registro de transacciones, expedientes o libros, de acuerdo con los principios generalmente aceptados de contabilidad que refleje con claridad todas las transacciones en forma tal que permita al Comisionado o su representante realizar las investigaciones que considere necesarias.

(j) conservar aquellos registros relacionados con la concesión de préstamos de hipotecas inversas incluyendo la evidencia de todo cargo cobrado al cliente al momento del cierre del préstamo por un término no menor de cinco (5) años, excepto el certificado de consejería del solicitante, el cual se tendrá que conservar por el término completo de la hipoteca;

(k) someter informes exactos y a tiempo de sus operaciones, según les sean solicitados por la OCIF de tiempo en tiempo.

ARTÍCULO 7. PRÁCTICAS PROHIBIDAS

Además de las prácticas prohibidas establecidas en las leyes y reglamentos aplicables, ninguna institución financiera o prestamista podrá:

(a) negarse a reembolsar cualquier depósito después de descontar la cantidad exacta por gastos incurridos en pagos a terceras personas evidenciados con facturas, cuando la transacción no se lleva a cabo. Dichos gastos se deberán evidenciar con recibos y cheques cancelados. En caso de que el pago se haya efectuado en efectivo, deberá constar una certificación del que recibió el pago;

(b) recibir depósitos en exceso a los gastos razonables para pagos a terceros;

(c) requerir o permitir al solicitante firmar documentos en blanco;

(d) cobrar comisiones cuando el cliente desiste del préstamo antes de la aprobación del mismo;

(e) inducir al cliente a llevar a cabo el préstamo de hipoteca inversa con el propósito de obligarlo a realizar inversiones de alto riesgo;

(f) cobrar cargos por servicio de manera indirecta, oculta, o disfrazada;

(g) cobrar comisiones por servicios no prestados o por sólo referir casos en los cuales no se rindió algún servicio relacionado a la originación y tramitación del préstamo;

(h) no entregar pagarés para cancelación una vez recibe el saldo del préstamo.

ARTICULO 8. FACULTADES DEL COMISIONADO

(a) El Comisionado está autorizado a:

(1) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien dólares ($100.00) ni mayores de cincuenta mil dólares ($50,000.00) por cada violación a las disposiciones de la Ley o este Reglamento;

(2) imponer la restitución o reembolso de aquellos pagos recibidos en contravención a las disposiciones de la Ley o este Reglamento, o cualquier otro remedio que entienda necesario para hacer cumplir los propósitos de la Ley;

(3) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien dólares ($100.00) ni mayores de cinco mil dólares ($5,000.00) por cada día en que la persona dedicada a la concesión de préstamos hipotecarios, al corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación de préstamos hipotecarios deje de cumplir con los requerimientos u órdenes dictadas por el Comisionado;

(4) cuando la naturaleza de la violación a la Ley, este Reglamento, o a las órdenes o resoluciones emitidas por el Comisionado lo justifiquen, además de la imposición de las multas administrativas autorizadas por los incisos anteriores, el Comisionado podrá promover la acción judicial que corresponda contra el infractor, la cual podrá conllevar las sanciones dispuestas en la Ley.

(b) El Comisionado podrá revocar, cancelar o suspender la licencia a cualquier concesionario por cualquier violación a la Ley o este Reglamento, si determinare que existe algún hecho que de haber existido o haberse conocido al momento en que se expidió la licencia hubiere sido causa suficiente para denegar la misma, si descubre que el concesionario ha sometido información falsa, incorrecta, o engañosa, o si el concesionario ha violado cualquier otra Ley federal o estatal aplicable. El Comisionado podrá comenzar un examen especial de las operaciones y el concesionario será responsable de cualquier señalamiento o violación de Ley o este Reglamento y podrá nombrar un síndico para que lleve a cabo los procesos ordenados de reorganización o liquidación. Disponiéndose, que de ordenar la revocación, suspensión o cancelación de una licencia mediante Orden del Comisionado, no exime al concesionario de continuar cumpliendo sus obligaciones anteriores incurridas con terceros.

(c) Cualquier persona natural o jurídica que viole las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, o las órdenes y resoluciones emitidas por el Comisionado, estará sujeta a que el Comisionado haga los referidos que entienda necesarios a las agencias locales y federales correspondientes.

(d) Cada transacción en violación a las disposiciones de la Ley o este Reglamento constituye una infracción separada y cada infracción será punible individualmente como tal.

ARTÍCULO 9. - DISPOSICIÓN GENERAL SOBRE EL PODER DE INVESTIGACIÓN DEL COMISIONADO

El Comisionado y sus representantes tendrán libre acceso a la oficina de cualquier concesionario, a los libros, expedientes y documentos y a toda información archivada o almacenada en cualquier medio, relacionada con las operaciones de los mismos. También podrán realizar las investigaciones que considere necesarias para implementar las disposiciones de la Ley y de este Reglamento y dictar las órdenes que sean necesarias para que se cumpla con lo dispuesto en los mismos. El concesionario vendrá obligado a suministrar y facilitar al Comisionado o sus representantes toda la información que éstos soliciten en cualquier investigación relacionada con las operaciones y servicios del concesionario.

ARTÍCULO 10. - PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO

Los procesos a seguir para la resolución de querellas por incumplimiento de la Ley y este Reglamento se regirán por el Reglamento Núm. 3920 de 23 de junio de 1989, según enmendado, conocido como "Reglamento para Reglamentar los Procedimientos de Adjudicación bajo la Jurisdicción de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras".

ARTÍCULO 11. - SEPARABILIDAD

Si cualquier parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso de este Reglamento o la aplicación del mismo a cualquier persona o circunstancia fuere declarado inconstitucional, nulo o ilegal por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a tales efectos no afectará ni invalidará los demás artículos ni la aplicación de este Reglamento, sino que su efecto quedará limitado a aquella parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso del mismo así declarado. A tales efectos se declara que los artículos de este Reglamento son separables unos de otro.

ARTÍCULO 12. - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento

Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

En San Juan, Puerto Rico a 30 de diciembre de 2011.

/Fdo./ ALFREDO PADILLA
COMISIONADO DE
INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
JUNTA FINANCIERA

REGLAMENTO NÚM.___
ENMIENDA AL REGLAMENTO 5722 de 21 de noviembre de 1997
("REGLAMENTO PARA DISPONER SOBRE LAS TASAS DE INTERÉS Y OTROS CARGOS QUE PODRÁN COBRARSE O EXIGIRSE EN DETERMINADAS CLASES DE PRESTAMOS U OBLIGACIONES")

ARTÍCULO 1. TITULO BREVE.

Este Reglamento se conocerá como "Enmiendas al Reglamento 5722". De aquí en adelante en este Reglamento se hará referencia al mismo como "Enmienda" o "Enmiendas".

ARTÍCULO 2. BASE LEGAL.

Esta Enmienda se promulga en virtud de la autoridad conferida por las siguientes leyes:

1. Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, que crea la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico y la Junta Financiera (en adelante la "Ley 4");
2. Ley Número 1 de 15 de octubre de 1973, según enmendada (en adelante la "Ley 1"); y
3. Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

ARTÍCULO 3. PROPOSITO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO.

El Artículo 21 del Reglamento Número 5722 aprobado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (la "Oficina") bajo las disposiciones de la Ley 1 y de la Ley 4, radicado en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 21 de noviembre de 1997 (en adelante, el "Reglamento 5722"), dispone que dicho Reglamento quedará derogado al cabo de los de cinco (5) años de su vigencia.

El Artículo 8 de La 4 faculta a la Junta Financiera a fijar, regular, aumentar o disminuir, por reglamento y, durante el tiempo que ello fuere necesario, los tipos de interés o cargos máximos aplicables a determinadas transacciones económicas dentro del marco de cualquier sector renglón a actividad del país, no cubierta por leyes especiales.

La Junta Financiera considera que es necesario que el Reglamento 5722 tenga una vigencia permanente, para de ese modo poder implementar adecuadamente las

disposiciones de la Ley 1 y de la Ley 4 en lo que concierne a las funciones de la Junta Financiera.

Para disponer la vigencia permanente del Reglamento 5722, esta Enmienda proponer enmendar el Artículo 21 del Reglamento Número 5722 de modo que quede derogada la disposición sobre la derogación de dicho reglamento.

ARTÍCULO 4. ENMIENDAS AL ARTÍCULO 21 DEL REGLAMENTO 5722

.

Se enmienda el Artículo 21 del Reglamento 5722, para que lea como sigue:

> Artículo 21. Vigencia.
>
> Este Reglamento comenzará a regir inmediatamente luego de su tercera publicación en dos periódicos de circulación general en Puerto Rico, según dispuesto por la Ley Número 1 del 15 de octubre de 1973, según enmendada.

ARTICULO 5. VIGENCIA.

Este Reglamento entrará en vigor a los 30 días después de su radicación en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

En San Juan, Puerto Rico, el _____ de septiembre de 2002.

Hon. Juan Flores Galarza
Secretario de Hacienda

Sr. Alfredo Padilla, Comisionado
de Instituciones Financieras