

GOBIERNO DE PUERTO RICO
CORPORACIÓN PÚBLICA PARA LA SUPERVISIÓN Y SEGURO
DE COOPERATIVAS DE PUERTO RICO
(COSSEC)

REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE
HIPOTECAS INVERSAS

NÚMERO: 9440

Fecha: 14 de marzo de 2023

Aprobado: Omar J. Marrero Díaz



Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

GOBIERNO DE PUERTO RICO
CORPORACIÓN PÚBLICA PARA LA SUPERVISIÓN Y SEGURO
DE COOPERATIVAS DE PUERTO RICO
(COSSEC)

REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE HIPOTECAS
INVERSAS

ÍNDICE

	Página
Artículo 1. Título	1
Artículo 2. Base legal.....	1
Artículo 3. Propósito y resumen ejecutivo.....	2
Artículo 4. Aplicabilidad	2
Artículo 5. Principios interpretativos.....	2
Artículo 6. Definiciones.....	3
Artículo 7. Cumplimiento con leyes estatales y federales	5
Artículo 8. Deberes y obligaciones de las cooperativas de ahorro y crédito	5
Artículo 9. Prácticas prohibidas.....	7
Artículo 10. Facultades de COSSEC	8
Artículo 11. Disposición general sobre el poder de investigación de COSSEC.....	9
Artículo 12. Procedimiento adjudicativo	10
Artículo 13. Separabilidad	10
Artículo 14. Vigencia.....	10

GOBIERNO DE PUERTO RICO
CORPORACIÓN PÚBLICA PARA LA SUPERVISIÓN Y SEGURO
DE COOPERATIVAS DE PUERTO RICO
(COSSEC)

REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE HIPOTECAS
INVERSAS

Artículo 1. Título

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

Artículo 2. Base legal

Este Reglamento se adopta y promulga por virtud de la autoridad conferida a la Junta de Directores de la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico, en adelante COSSEC o la Corporación, por los Artículos 4(d)(11)(B) y 7(a)(i) de la Ley Núm.114-2001, según enmendada, (Ley Núm. 114-2001), conocida como la "*Ley de la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico*", por la Ley Núm. 164-2011, según enmendada, (Ley Núm. 164-2011), conocida como "*Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas*", la Ley Núm. 247-2008, según enmendada, (Ley Núm. 247-2008), conocida como "*Ley Orgánica de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico*", y de conformidad con la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, (Ley Núm. 38-2017), conocida como "*Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*."

Artículo 3. Propósito y resumen ejecutivo

El propósito de este Reglamento es dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Núm. 164-2011, que requiere a la Corporación reglamentar su implantación. En este Reglamento se establecen las obligaciones y deberes de las cooperativas de ahorro y crédito que otorguen préstamos de hipotecas inversas, se listan prácticas prohibidas en el ofrecimiento de dicho producto, así como las facultades investigativas y adjudicativas de la Corporación al atender casos en donde se impute la violación a las disposiciones de la Ley Núm. 164-2011 y este Reglamento.

Artículo 4. Aplicabilidad

Este Reglamento aplica a toda cooperativa de ahorro y crédito organizada bajo las leyes del Gobierno de Puerto Rico, 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 5. Principios interpretativos

- a. Las disposiciones de este Reglamento se interpretarán liberalmente para permitir a la Corporación llevar a cabo sus funciones reguladoras y asegurar que todos los propósitos de las leyes que administra y este Reglamento sean alcanzados.
- b. En casos especiales y por justa causa, la Corporación podrá flexibilizar las disposiciones de este Reglamento para que prevalezca el interés público cuando propicie una solución justa, rápida y sencilla de los procesos.

- c. Cuando así lo justifique su uso, se entenderá que toda palabra usada en tiempo presente incluye también el pasado y futuro, el singular incluye el plural.
- d. Las palabras usadas en este Reglamento deben interpretarse de acuerdo con su contexto y al significado que tengan por su uso común y corriente. Salvo que se indique lo contrario o que de su contexto surja otro significado, los términos, vocablos, frases y definiciones incluidas en cualquier legislación aplicable a la Corporación se aplicarán a este Reglamento.

Artículo 6. Definiciones

- a) “Certificado de consejería” - Certificado expedido por cualquier entidad debidamente autorizada por el Departamento de la Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés) o cualquier consejero(a) individual debidamente acreditado(a) por HUD para llevar a cabo la orientación requerida al solicitante de una hipoteca inversa. Deberá ser independiente a la cooperativa de ahorro y crédito y estar libre de conflictos de interés.
- b) “Cooperativa de ahorro y crédito”- Significa toda entidad cooperativa de ahorro y crédito, federación de ahorro y crédito, debidamente constituida y autorizada para operar como tal, de acuerdo con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- c) “Corredor de Préstamos Hipotecarios”- Cualquier persona natural o jurídica, con o sin fines de lucro, que ofrece y contrata sus servicios para gestionar, tramitar u obtener préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles para terceras personas a cambio de un cargo por servicio que puede ser directo, indirecto, ostensible, oculto o disfrazado, por parte de la persona para quien se “gestiona, tramita, planifica, concede u obtiene, así como por cualquier otra persona que sea parte de la transacción con quien se haya pactado por escrito. Además, incluirá cualquier persona que asista a un consumidor en obtener o solicitar un préstamo hipotecario 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.

d) “COSSEC”- Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico, creada bajo la Ley Núm. 114-2001, según enmendada, conocida como “Ley de la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico”.

e) “Hipoteca inversa”- 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 (la) prestatario(a) ya no utilice la vivienda como su residencia principal o incumpla con alguno de los términos y condiciones objeto del contrato.

f) “Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios”- El negocio mediante el cual se otorgan uno o varios adelantos en efectivo o su equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por una escritura de constitución de hipoteca que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo.

g) “Originador de Préstamos Hipotecarios”- Individuo(a) que se dedique a la originación de préstamos mediante el recibo de una solicitud de préstamo hipotecario o que realiza una oferta o negocia los términos de dicho préstamo para recibir compensación o ganancia o con la expectativa de recibir compensación o ganancia. No incluirá a un individuo(a) que únicamente ejerza como procesador(a) de préstamos hipotecarios, excepto aquellos dispuestos en el inciso (c) del Artículo 5.1 del Capítulo 5 de la Ley Núm. 247-2010, 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, excepto 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 Capítulo 1 del Título 11 del Código de Estados Unidos, según enmendada.

h) "Persona"- Significa toda persona natural o jurídica de carácter público o privado.

i) "Solicitante o prestatario"- Cualquier persona natural de 62 años o más que tiene un interés individual o como parte de una sociedad legal de gananciales sobre la propiedad garantía de un préstamo de hipoteca inversa.

Artículo 7. 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 a este Reglamento por referencia.

Artículo 8. Deberes y obligaciones de las cooperativas de ahorro y crédito

Además de los deberes y obligaciones establecidos en las leyes y reglamentos aplicables, las cooperativas de ahorro y crédito que otorguen préstamos de hipotecas inversas tienen que:

- (a) Prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes, de acuerdo con las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. No podrá establecerse discriminación alguno por motivo de raza, color, sexo (incluyendo la orientación sexual e identidad de género), edad, estado civil, nacionalidad, ideas religiosas o por recibir asistencia pública.

- (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 (a la) cliente(a) 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 (la) cliente(a) 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"), separada de los fondos de la cooperativa de ahorro y crédito, los depósitos recibidos de los (las) clientes(as) que serán destinados para pagos a terceros relacionados al préstamo.
- (g) Cobrar cargos y comisiones respaldadas por documentos y evidencia de los servicios prestados.
- (h) Proveer a los (las) clientes(as) 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 a COSSEC 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 (a la) cliente(a) al momento del cierre del préstamo, por un término no menor de cinco (5) años, excepto el certificado de

consejería del (de la) 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 COSSEC de tiempo en tiempo.

Artículo 9. Prácticas prohibidas

Además de las prácticas prohibidas establecidas en las leyes y reglamentos aplicables, ninguna cooperativa de ahorro y crédito 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 (a la) solicitante firmar documentos en blanco.
- (d) Cobrar comisiones cuando el (la) cliente(a) desiste del préstamo antes de la aprobación de este.
- (e) Inducir al (a la) cliente(a) a llevar a cabo el préstamo de hipoteca inversa con el propósito de obligarlo(a) 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.

Artículo 10. Facultades de COSSEC

(a) COSSEC está autorizado a:

- (1) Imponer y cobrar multas administrativas de hasta cincuenta mil dólares (\$50,000.00) por cada violación a las disposiciones de la Ley Núm. 164-2011 o de este Reglamento.
- (2) Imponer la restitución o reembolso de aquellos pagos recibidos en contravención a las disposiciones de la Ley Núm. 164-2011 o de este Reglamento, o cualquier otro remedio que entienda necesario para hacer cumplir los propósitos de dicha 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 cooperativa 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 dictados por COSSEC.
- (4) Cuando la naturaleza de la violación a la Ley, a este Reglamento, o a las ordenes o resoluciones emitidas por COSSEC lo justifiquen, además de la imposición de las multas administrativas autorizadas por los incisos anteriores, COSSEC podrá referir al infractor a las Agencias pertinentes para las acciones judiciales que correspondan.

(b) COSSEC podrá revocar, cancelar o suspender el permiso a cualquier cooperativa de ahorro y crédito por cualquier violación a la Ley Núm. 164-2011 o a este Reglamento, si determinare que existe algún hecho que de haber existido o haberse conocido al momento en que se expidió el permiso hubiere sido causa suficiente para denegar la

misma, si descubre que la cooperativa ha sometido información falsa, incorrecta, o engañosa, o si la cooperativa ha violado cualquier otra Ley federal o estatal aplicable. COSSEC podrá comenzar un examen especial de las operaciones y la cooperativa será responsable de cualquier señalamiento o violación a la Ley Núm. 164-2011 o de 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 un permiso mediante Orden de COSSEC, no exime a la cooperativa de continuar cumpliendo sus obligaciones anteriores incurridas con terceros.

- AAA
AAA
- (c) Cualquier persona natural o jurídica que viole las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, o las órdenes y resoluciones emitidas por COSSEC, estará sujeta a que COSSEC haga los referidos que entienda necesarios a las agencias locales y federales correspondientes.
 - (d) Cada transacción en violación a las disposiciones de la Ley Núm. 164-2011 o de este Reglamento constituye una infracción separada y cada infracción será punible individualmente como tal.

Artículo 11. Disposición general sobre el poder de investigación de COSSEC

COSSEC y sus representantes tendrán libre acceso a las sucursales y/u oficinas de cualquier cooperativa de ahorro y crédito, a los libros, expedientes y documentos y a toda información archivada o almacenada en cualquier medio, relacionada con las operaciones de estas. También podrá realizar las investigaciones que considere necesarias para implementar las disposiciones de la Ley Núm. 164-2011 y de este Reglamento y dictar las órdenes que sean necesarias para que se cumpla con lo dispuesto en los mismos. Las cooperativas vendrán obligadas a suministrar y

facilitar a COSSEC o sus representantes toda la información que estos(as) soliciten en cualquier investigación relacionada con las operaciones y servicios de las cooperativas.

Artículo 12. Procedimiento adjudicativo

Los procesos a seguir para la resolución de querellas por incumplimiento de la Ley Núm. 164-2011 y de este Reglamento se regirán por las disposiciones de la Ley Núm. 38-2017 y el Reglamento de Procedimientos Investigativos y Adjudicativos adoptado por la Corporación.

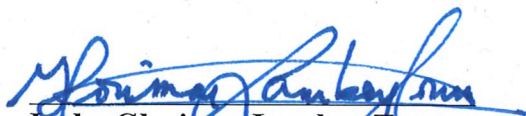
Artículo 13. Separabilidad


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

Artículo 14. Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días de su radicación en el Departamento de Estado, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico el 17 de enero 2023.


Lda. Glorimar Lamboy Torres
Presidenta Junta de Directores


Alma Aldarondo Alfaro
Secretaria Junta de Directores


Mabel Jiménez Miranda, MBA
Presidenta Ejecutiva