

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.....	21
ARTÍCULO 3.12 Anuncios.....	21
<b>CAPÍTULO 4. CORREDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....</b>	<b>21-27</b>
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
<b>CAPÍTULO 5. ORIGINADORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....</b>	<b>27-29</b>
ARTÍCULO 5.1. Aplicabilidad y Exclusiones.....	27
ARTÍCULO 5.2. Fianza.....	27
ARTÍCULO 5.3. Prohibiciones.....	28-29
<b>CAPÍTULO 6. FACULTADES DEL COMISIONADO.....</b>	<b>29-31</b>
ARTÍCULO 6.1. Remedios y Sanciones.....	29-30
ARTÍCULO 6.2. Disposición General sobre Poder de Investigación del Comisionado...30	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 movilizadas 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 grava 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 petitionerario 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 petitionerario 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 petitionerario 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 petitionerario 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 petionario 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 petionario 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 petionario 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 discontinuar 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 discriminación 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 más 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**