

(P. de la C. 2863)

16^{ta} ASAMBLEA 4^{ta} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA

Ley Núm. 247

(Aprobada en 30 de diciembre de 1973)

LEY

Para adoptar la "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico"; derogar la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como la "Ley de Instituciones Hipotecarias"; imponer penalidades; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como la "Ley de Instituciones Hipotecarias", fue aprobada para reglamentar los negocios dedicados a la concesión de préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de bienes inmuebles. Estos son negocios revestidos de un alto interés público que impulsan el desarrollo de la economía y benefician a nuestros ciudadanos. No obstante, ésta no es la única ley que regula los diferentes negocios que comprenden la industria hipotecaria en Puerto Rico.

Con el pasar de los años y con los retos que hoy día enfrentan los negocios dedicados a la concesión de préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de bienes inmuebles, se ha hecho evidente la necesidad de crear legislación a tono con los cambios que han transformado la industria. Esta legislación debe ser una coherente, ágil y firme con aquellos que regula, en aras de impartir la certeza necesaria al momento de hacer negocios.

Con el propósito de velar por el bienestar de los ciudadanos y brindar confianza y transparencia en la industria hipotecaria, los reguladores estatales, así como la Conferencia de Supervisores de Bancos Estatales (CSBS, por sus siglas en inglés) y la Asociación Americana de Reguladores de Hipotecas Residenciales (AARMR, por sus siglas en inglés), han colaborado en un esfuerzo conjunto para desarrollar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, como un sistema de registro que incrementa y centraliza la información disponible a los reguladores estatales, a la industria hipotecaria y al público en general sobre los concesionarios de licencias para originar préstamos hipotecarios, banqueros y corredores hipotecarios y originadores de préstamos hipotecarios. A base de ello, es pertinente que adoptemos un nuevo ordenamiento legal para regular el negocio de préstamos hipotecarios de Puerto Rico, fundamentado, entre otros, en el requerimiento de que toda institución financiera, todo corredor de préstamos hipotecarios y todo originador de préstamos hipotecarios esté licenciado a través del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

El 30 de julio de 2008, entró en vigor el Título V de la Ley Pública 110-289, conocida como "SECURE AND FAIR ENFORCEMENT FOR MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008" o "S.A.F.E. MORTGAGE LICENSING ACT OF 2008", estatuto federal que establece que todo originador de préstamos hipotecarios tendrá que licenciarse y registrarse, a través del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, en la jurisdicción donde haga negocios o registrarse en la agencia federal correspondiente, según sea el caso, para poder originar préstamos hipotecarios. El referido estatuto, además, exhorta a los estados, entre otros, a establecer el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY para la industria de préstamos hipotecarios, fomentando así que los originadores de préstamos hipotecarios actúen en el mejor interés del consumidor y facilitando la colección y distribución de querrelas de consumidores a los reguladores estatales y federales a través del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

Es de conocimiento general que bajo el sistema constitucional de los Estados Unidos, la consideración a una misma situación puede ser de aplicación a dos leyes, tanto a nivel federal, como estatal. Como regla general, salvo que el Congreso de los Estados Unidos haya manifestado lo contrario, la cláusula de supremacía dispone que en caso de conflicto, la Ley Federal prevalecerá sobre la Ley Estatal. Sin embargo, aun cuando no haya conflicto entre una legislación Federal y una Estatal, una Ley Federal puede desplazar a la legislación Estatal sobre determinado asunto cuando se manifieste explícitamente o implícitamente de la estructura y propósito de la Ley Federal. Asimismo, la Ley de Relaciones Federales con Puerto Rico del 22 de junio de 1952 dispone que las leyes estatutarias de los Estados Unidos que no sean localmente inaplicables tendrán el mismo efecto y validez en Puerto Rico tal y como lo tiene en los estados de la unión norteamericana.

El impacto que tienen las transacciones en esta industria justifica establecer una uniformidad del sistema que debe ser implementada mediante legislación en nuestra jurisdicción, más aún cuando su implementación coloca a Puerto Rico dentro del alcance de la Ley Federal. El interés de crear uniformidad en la industria hipotecaria por medio de los estados con esta legislación es un elemento esencial para el desarrollo positivo de la industria hipotecaria en general.

Las actividades llevadas a cabo por la industria hipotecaria impactan a los consumidores de manera directa e inmediata. También impactan la economía, comunidades y vecindarios, la industria de la vivienda y el sector de bienes raíces. Así pues, es esencial tanto para la protección de los consumidores como para la estabilidad de dicha industria y de la economía, que se impongan estándares razonables para regular la práctica que actualmente llevan a cabo las instituciones hipotecarias, los corredores de préstamos hipotecarios y los originadores de préstamos hipotecarios.

Por su parte, esta Asamblea Legislativa está consciente de que la accesibilidad al crédito hipotecario es de vital importancia para los ciudadanos. Además, consideramos que la responsabilidad de la industria hipotecaria hacia los consumidores en relación con la originación de préstamos hipotecarios es tal como para justificar la reglamentación del proceso de los préstamos hipotecarios.

Conociendo la importancia de establecer y mantener una industria financiera segura y confiable, esta Asamblea Legislativa considera necesario establecer legislación de avanzada que sitúe a Puerto Rico entre aquellas jurisdicciones comprometidas a proteger y dar seguridad a los consumidores que requieren o necesitan financiamiento hipotecario.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 1.1.-Título

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

Artículo 1.2.-Definiciones

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

- (a) "Activos líquidos": aquellos activos que se pueden transformar rápidamente y al menor costo posible en efectivo, entiéndase dinero en efectivo, depósitos bancarios y valores con un vencimiento menor de tres (3) meses.
- (b) "Administración de Préstamos Hipotecarios" ("Servicing"): el envío de los estados de cuenta periódicos al cliente; la gestión de los pagos del préstamo hipotecario; recibir y aplicar los pagos de principal, interés y cargos por mora al préstamo, los abonos a cuenta o cuentas en plica ("escrow accounts"), 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 del cumplimiento con las leyes aplicables, entre otros.

- (c) "Agencia Bancaria Federal": el BOARD OF GOVERNORS OF THE FEDERAL RESERVE SYSTEM, el COMPTROLLER OF THE CURRENCY, la OFFICE OF THRIFT SUPERVISION, la NATIONAL CREDIT UNION ADMINISTRATION y la FEDERAL DEPOSIT INSURANCE CORPORATION.
- (d) "Banco": 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, de Estados Unidos de América o cualquiera de sus demás estados o territorios o bajo las leyes de cualquier país extranjero, autorizada por las entidades correspondientes a hacer negocios en Puerto Rico.
- (e) "Capital": la suma de todos los recursos y valores movilizados para la constitución y puesta en marcha de una empresa. Es la cantidad invertida en una empresa por los propietarios, socios o accionistas.
- (f) "Cargos por servicio": 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 de manera directa, indirecta o disfrazada como compensación por los servicios que presta en esa capacidad.
- (g) "Comisionado": el Comisionado de la Oficina de Instituciones Financieras de Puerto Rico.
- (h) "Concesionario": una persona que es tenedora de una licencia expedida por el Comisionado bajo esta Ley como una institución financiera.
- (i) "COSSEC": la Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico.
- (j) "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.

- (k) "Corretaje de Bienes Raíces": cualquier actividad que involucre el ofrecimiento o la prestación de servicios de corretaje de bienes raíces al público, incluyendo actuar como vendedor de bienes raíces, corredor o negocio de bienes raíces para un comprador, vendedor, arrendador, o arrendatario de bienes inmuebles; reunir a las partes interesadas en la venta, compra, arrendamiento, alquiler o permuta de bienes inmuebles; negociar, en nombre de cualquiera de las partes, cualquier porción de un contrato relativo a la venta, compra, arrendamiento, alquiler o permuta de bienes inmuebles, salvo con relación al financiamiento de este tipo de transacciones; participar en cualquier actividad para la cual una persona que se dedique al negocio de bienes raíces necesite registrarse o licenciarse como un vendedor o corredor de bienes raíces en virtud de cualquier ley aplicable; y ofrecer su participación en cualquier actividad, o actuar en cualquier capacidad, según descrita en esta definición.
- (l) "Estado financiero": 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.
- (m) "Familia Inmediata": el cónyuge o la cónyuge, los hijos, hermanos, padres, abuelos o nietos. Incluirá, además, a los padrastros, hijastros, hermanastros y las relaciones adoptivas.
- (n) "Financiamiento": la entrega o envío de dinero de curso legal en Puerto Rico que hace una persona a otra para pagar el precio de bienes o servicios recibidos por una tercera persona con la obligación expresa de dicha persona de devolver otro tanto a quien hizo la entrega o envío del dinero, con o sin el pago de intereses.
- (o) "Hipoteca": un instrumento legal que describe y establece un gravamen sobre bienes inmuebles para garantizar el pago de una deuda.
- (p) "Identificador Único": un número o código de identificación asignado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND

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

- (q) "Individuo": una persona natural.
- (r) "Institución Depositaria": cualquier banco , según definido en el inciso (d) de este Artículo.
- (s) "Institución Hipotecaria": toda persona natural o jurídica cuyo negocio o actividad principal es el de originar, financiar, refinanciar, cerrar, vender y 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 o refinanciar la adquisición de bienes inmuebles localizados en Puerto Rico.
- (t) "Ley": la "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico".
- (u) "Licencia": 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 al de originación de préstamos hipotecarios, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.
- (v) "NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY": 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.
- (w) "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. Incluye además, la administración de

préstamos hipotecarios, según se define en el inciso (b) de este Artículo.

- (x) "Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras": la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, creada al amparo de la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras".
- (y) "Oficina": 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 requerirá el Permiso de Uso que aplique emitido por la agencia gubernamental correspondiente.
- (z) "Originador de Préstamos Hipotecarios": individuo 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 que únicamente ejerza como procesador de préstamos hipotecarios, excepto aquellos dispuestos en el inciso (c) del Artículo 5.1 del Capítulo 5 de esta Ley. Tampoco incluirá 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 (TIMESHARE PLANS), tal como dicho término se define en la Sección 101(53D), del Capítulo 1 del Título 11 del Código de Estados Unidos.
- (aa) "Originador de Préstamos Hipotecarios Licenciado": individuo que satisface la definición de originador de préstamos hipotecarios y que no es empleado de una institución depositaria; 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 esté

licenciado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, registrado y tenga un identificador único asignado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

- (bb) "Originador de Préstamos Hipotecarios Registrado": individuo que satisface la definición de originador de préstamos hipotecarios y que es empleado de una institución depositaria; 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 esté registrado y tenga un identificador único asignado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY por conducto del FEDERAL FINANCIAL INSTITUTIONS EXAMINATION COUNCIL.
- (cc) "Patrimonio neto": el total de activos menos el total de pasivos.
- (dd) "Persona": cualquier persona natural 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.
- (ee) "Préstamo Hipotecario": 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.
- (ff) "Préstamo Hipotecario Residencial": cualquier préstamo hipotecario 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.
- (gg) "Procesador de Préstamos": individuo que ejerce tareas administrativas, oficinescas o de apoyo como empleado sujeto a la dirección, supervisión o instrucción de un originador de préstamos hipotecarios licenciado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras o registrado. Las tareas administrativas, oficinescas o de apoyo podrán 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, 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 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.

- (hh) "Producto Hipotecario No Tradicional": cualquier producto hipotecario que no sea una hipoteca a treinta (30) años con una tasa de interés fija y un pago de principal e interés constante.
- (ii) "Propiedad Inmueble Residencial": cualquier bien inmueble localizado en Puerto Rico sobre el cual se construya o se pretenda construir una residencia.

Artículo 1.3.-Aplicabilidad

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

CAPITULO II

DISPOSICIONES GENERALES PARA LA OTORGACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 2.1.-Requisito de licencia

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

Artículo 2.2.-Solicitud de licencia

- (a) 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 presentar una solicitud con toda la información requerida ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, utilizando los formularios y el sistema provisto por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.
- (b) El Comisionado podrá prescindir de algún requisito exigible en la solicitud y podrá permitir la presentación de información alterna en lugar de la información generalmente requerida en la solicitud, si determina que dicha actuación es consistente con los propósitos de esta Ley.
- (c) La solicitud de licencia deberá acompañarse de los derechos de licencia, de los cargos en concepto de gastos de investigación y del cargo o los cargos de procesamiento de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, los cuales serán pagaderos por conducto de esa misma entidad.
- (d) Toda solicitud de licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios presentada ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras conllevará las investigaciones que el Comisionado considere propias y necesarias para determinar si el peticionario o los socios, accionistas, directores y oficiales ejecutivos, si se tratase

de una persona jurídica, cumplen con los requisitos establecidos en esta Ley.

- (e) El Comisionado podrá extender el período provisto por ley o Reglamento para considerar la solicitud de la licencia.
- (f) Una solicitud que sea presentada incompleta se entenderá como no presentada.

Artículo 2.3.-Fianza

- (a) Todo peticionario de licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios deberá presentar una fianza que responda por el fiel cumplimiento a las disposiciones de esta Ley y a las reglas o reglamentos que podrá adoptar el Comisionado al amparo de la misma. Dicha fianza responderá a cualquier persona, incluyendo a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y será por la cantidad dispuesta en el Artículo 3.4 del Capítulo 3, Artículo 4.4 del Capítulo 4 y Artículo 5.4. del Capítulo 5, respectivamente. La fianza se renovará anualmente.
- (b) La fianza podrá consistir de:
 - (1) una fianza expedida por una compañía de seguros autorizada por la Oficina del Comisionado de Seguros 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 municipios y corporaciones públicas vigentes; disponiéndose que en todo momento serán aceptados al ochenta por ciento (80%) de su valor en el mercado; o
 - (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 autorizados.
- (c) Los valores depositados como fianza 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.
- (d) El Comisionado podrá requerir a un concesionario la presentación de una nueva fianza siempre que se presente cualquier reclamación ante la fianza vigente.

Artículo 2.4.-Devolución de solicitud o denegación de licencia

- (a) Luego de analizar la solicitud, el Comisionado podrá rechazar la solicitud de licencia presentada por cualquiera de las siguientes razones:
 - (1) la solicitud no fue presentada conforme a las disposiciones y requisitos de esta Ley o los reglamentos que podrán ser promulgados en virtud de la misma;
 - (2) la solicitud carece de información o de documentos requeridos para su evaluación;
 - (3) se solicita autorización para dedicarse a un negocio no autorizado en Puerto Rico.
- (b) En caso de que el Comisionado devuelva la solicitud, la cantidad pagada por gastos de investigación y por concepto de licencia se devolverá al peticionario.
- (c) Luego de analizar la solicitud para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio 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 si entiende que el peticionario no cumple con alguno de los requisitos establecidos en esta Ley para la obtención de una licencia, si descubre que el peticionario sometió información falsa, incorrecta, o engañosa en su solicitud de licencia, o si ha resultado convicto de cualquier delito

que conlleve depravación moral, incluyendo, pero sin limitarse a fraude, deshonestidad, falsificación, o lavado de dinero, entre otros.

- (d) Un peticionario a quien se le haya denegado la licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios, podrá solicitar reconsideración al Comisionado dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación de denegación.
- (e) En caso de que el Comisionado deniegue la licencia, la cantidad pagada por gastos de investigación será retenida por el Comisionado y la cantidad pagada por concepto de derechos de licencia se devolverá al peticionario.

Artículo 2.5.-Emisión de la licencia

- (a) Al presentarse 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 de acuerdo a las disposiciones de esta Ley.
- (b) No se emitirá otra licencia a menos que se certifique que la licencia original fue extraviada, destruida o por cambio de dirección, en cuyo caso, el concesionario devolverá la licencia original.
- (c) Todo concesionario de 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 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 determinará si existe justificación válida para conceder la prórroga y notificará al concesionario dentro de quince (15) días luego de solicitada la prórroga. En caso de no cumplir el Comisionado con dicho término de notificación, se entenderá que la prórroga ha sido aprobada por treinta (30) días adicionales. En ningún caso se solicitará más de dos prórrogas de treinta (30) días adicionales cada una.

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

Artículo 2.6.-Renovación de licencia

- (a) Cada licencia permanecerá en vigor hasta su vencimiento, que será al finalizar cada año natural, o hasta que haya sido renunciada, revocada, cancelada o suspendida.
- (b) Todo concesionario renovará su licencia en estricto cumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables, el pago del derecho anual correspondiente y la presentación de toda otra información que el Comisionado requiera.
- (c) Todo concesionario deberá presentar su solicitud de renovación de licencia conforme a las reglas y procedimientos establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación y de acuerdo a lo establecido a esta Ley.
- (d) Toda solicitud de renovación de licencia deberá presentarse en o antes del 1ro de diciembre de cada año, por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY. La solicitud de renovación deberá incluir:
 - (1) evidencia de que el concesionario mantiene vigente la fianza o garantía prestada a tenor con lo dispuesto en el Artículo 2.3. de este Capítulo. Si el Comisionado determinare que la fianza o garantía prestada es inadecuada, deficiente en cantidad o ha sido agotada en todo o en parte, podrá mediante orden requerir, dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la notificación al concesionario, 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 esta Ley o las reglas o reglamentos que podrán ser adoptados en virtud de la misma;
 - (2) aquellos documentos requeridos en el Artículo 3.6. del Capítulo 3, Artículo 4.6 del Capítulo 4, o Artículo 5.8 del Capítulo 5, según aplique; y

- (3) cualquier otra información, documentos o informes que el Comisionado requiera para mantener al día la información y los documentos contenidos en la solicitud de renovación de licencia.
- (e) Toda solicitud de renovación de licencia presentada luego del 1ro de diciembre, conllevará una penalidad no mayor de quinientos dólares (\$500.00). No se considerarán solicitudes de renovación de licencia presentadas luego del 1ro de enero de cada año.
 - (f) El Comisionado podrá denegar una solicitud de renovación de licencia si entiende que un concesionario:
 - (1) no ha cumplido con alguno de los requisitos establecidos en esta Ley para la obtención de una licencia;
 - (2) sometió información falsa, incorrecta, o engañosa en su solicitud de renovación;
 - (3) no ha cumplido con el pago de alguna multa o penalidad impuesta por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras mediante Resolución final u Orden;
 - (4) no ha cumplido con el pago de alguna factura por concepto de examen realizados por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras a las operaciones del mismo;
 - (5) no ha cumplido con las disposiciones de alguna Resolución u Orden de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras;
 - (6) no ha cumplido con la entrega de cualquier pago, documentos o información requeridos por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, que no son objeto de algún procedimiento adjudicativo.

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

- (a) Todo concesionario podrá renunciar a su licencia por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, pero deberá notificar su decisión al Comisionado por lo menos treinta (30) días antes de hacer efectiva su renuncia.

- (b) El Comisionado podrá ordenar y realizar un examen del negocio antes de aceptar la renuncia de la licencia. Si luego del examen se encontrase que el concesionario ha cometido alguna violación de ley, el Comisionado podrá revocar la licencia e imponerle la penalidad que corresponda, conforme a lo dispuesto en esta Ley.
- (c) El Comisionado podrá citar a la persona que ha renunciado a la licencia a una reunión en la cual vendrá obligado a entregar la licencia y pagar las deudas que tenga vigentes en la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.
- (d) El Comisionado podrá revocar, cancelar o suspender la licencia a cualquier concesionario por cualquier violación a esta Ley o a las reglas o reglamentos que podrán ser promulgados en virtud de la misma, 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, o si descubre que el concesionario ha sometido información falsa, incorrecta, o engañosa.

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

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

CAPITULO III

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 concesión de préstamos hipotecarios, según definido en el Artículo 1.2 del Capítulo 1 de esta Ley.
- (b) Las siguientes personas no estarán sujetas a las disposiciones de este Capítulo:
 - (1) bancos autorizados a operar en Puerto Rico regulados por una agencia bancaria federal;
 - (2) agencias federales;
 - (3) agencias, municipios e instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico;
 - (4) sistemas de retiro de los empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus instrumentalidades;
 - (5) compañías de seguros autorizadas por el Comisionado de Seguros de Puerto Rico a hacer negocios en Puerto Rico; y
 - (6) personas naturales que conceden u originen préstamos hipotecarios residenciales cuando el monto total de préstamos concedidos u originados en los doce (12) meses anteriores no exceda de cien mil dólares (\$100,000.00).

Artículo 3.2.-Requisitos para obtener una licencia

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

- (a) poseer un capital no menor de doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000) al momento de solicitar la licencia, determinado conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados; disponiéndose que a partir del 1ro de enero de 2012 y sucesivamente para los años 2013, 2014 y 2015, deberá poseer un capital no menor de doscientos setenta y cinco mil dólares (\$275,000); trescientos mil dólares (\$300,000); trescientos veinticinco mil dólares (\$325,000); y trescientos cincuenta mil dólares (\$350,000), respectivamente;
- (b) poseer activos líquidos por un valor no menor de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000) para la administración de la oficina principal

del negocio y activos líquidos por un valor no menor de cien mil dólares (\$100,000.00) para cada oficina adicional autorizada; a partir del 2012, será requisito contar con activos líquidos por un valor no menor de doscientos mil dólares (\$200,000) para la administración de la oficina principal y de ciento veinticinco mil dólares (\$125,000) en valor líquido para cada oficina adicional requerida;

- (c) demostrar la buena reputación; solvencia moral y financiera; experiencia; preparación académica mínima de grado de bachiller de una universidad acreditada en Puerto Rico, en los Estados Unidos, o extranjera con las debidas acreditaciones por una institución en Puerto Rico o en los Estados Unidos o en la alternativa, experiencia de diez (10) años en la industria; carácter y aptitud general del peticionario, de los socios, directores y oficiales ejecutivos; que éstos no hayan sido convictos de un delito grave de fraude, o delito relacionado, en Puerto Rico o en los Estados Unidos; y que justifiquen el reconocimiento y garanticen la creencia y probabilidad de que el negocio del peticionario será operado honesta y eficientemente y que resultará en beneficio del interés público;
- (d) cumplir con el requisito de fianza mínima descrita en el Artículo 3.4. de este Capítulo.

Artículo 3.3.-Solicitud de Licencia

- (a) Toda solicitud de licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de licencia anual ascendentes a dos mil quinientos dólares (\$2,500.00) por cada oficina; en caso de licencia nueva, del cargo en concepto de investigación ascendente a mil doscientos cincuenta dólares (\$1,250.00); y del (los) cargo(s) de procesamiento de la solicitud establecidos por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, mediante pago hecho a través de esa entidad. Si la licencia se emitiera después del 30 de junio de cualquier año, el derecho de licencia anual será de mil doscientos cincuenta dólares (\$1,250.00) por ese año.
- (b) En caso de que el costo de la investigación exceda la suma antes mencionada, el peticionario será notificado por el Comisionado y remitirá el cincuenta por ciento (50%) del valor estimado del restante de la investigación a la Oficina del Comisionado de

Instituciones Financieras, y pagará el restante en la conclusión de la investigación. Será responsabilidad del Comisionado supervisar que las investigaciones se lleven a cabo de una forma expedita, tomando en consideración el costo que le implica a la Institución Financiera.

- (c) La solicitud de licencia deberá incluir:
- (1) estado financiero que demuestre su cumplimiento con el capital y los activos líquidos requeridos en el inciso (a) y (b) del Artículo 3.2. de este Capítulo;
 - (2) lista de todos los originadores de préstamos hipotecarios contratados por el peticionario, proveyendo aquella información que el Comisionado requiera;
 - (3) copia de la fianza requerida en el Artículo 3.4. de este Capítulo.

Artículo 3.4.-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 de la situación financiera de éste.

Artículo 3.5.-Emisión de Licencia

- (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá una (1) licencia por cada oficina. Cada licencia contendrá el nombre del concesionario, la dirección domiciliaria de la oficina donde se llevará a cabo el negocio, la fecha de expedición y la fecha de vigencia de la licencia. La licencia expedida para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios será intransferible y se fijará en un lugar visible al público en la oficina.
- (b) Un concesionario podrá llevar a cabo el negocio de concesión de préstamos hipotecarios bajo este capítulo únicamente en o desde la oficina autorizada. Nada de lo dispuesto en esta Ley se interpretará que limita los préstamos que cualquier concesionario puede hacer a

aquellos que sean residentes de la comunidad en donde la oficina esté situada. Dicha licencia no podrá utilizarse en una oficina con una dirección distinta a la indicada en la misma o en un local compartido con cualquier otro negocio o en que se lleven a cabo otras transacciones comerciales.

- (c) Cuando un concesionario desee mudar una oficina autorizada notificará al Comisionado, por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, con no menos de cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha en que comenzará a operar en la nueva oficina. De no recibir la objeción de parte del Comisionado dentro de los quince (15) días a partir de la presentación de la notificación de traslado, el traslado se entenderá autorizado. El Comisionado podrá modificar este término mediante determinación administrativa, cuando a su juicio lo estime necesario.
- (d) Un concesionario podrá dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios en cualquier oficina o sitio de negocios en el cual se conduzcan otras transacciones comerciales solamente con la previa autorización escrita y justificada del Comisionado. El Comisionado podrá revocar la autorización si determinara que el conducir esas otras transacciones facilita o encubre la evasión de las disposiciones de esta Ley, conforme a la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras" y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

Artículo 3.6.-Renovación de Licencia

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

- (1) estado financiero auditado que demuestre su cumplimiento con el capital y los activos mínimos requeridos en el inciso (a) y (b) del Artículo 3.2. de este Capítulo;
- (2) lista actualizada de todos los corredores de préstamos hipotecarios y originadores de préstamos hipotecarios contratados por el peticionario, proveyendo aquella información establecida por el Comisionado.

Artículo 3.7.-Prohibiciones

- (a) Ninguna persona, concesionario, miembro de la junta de directores, miembro de los comités, funcionario ejecutivo, oficial, empleado o agente del concesionario podrá:
 - (1) anunciarse, mostrar, distribuir, radiodifundir o permitir el que se anuncie, muestre, distribuya o radiodifunda, en forma engañosa y falaz, información sobre los tipos, tasas, términos y condiciones de los préstamos hipotecarios. Si se publicaren los tipos, tasas, términos y condiciones en los anuncios, éstos deberán cumplir con la ley y reglamentación estatal o federal aplicable;
 - (2) hacer promesas a clientes con el propósito de tratar de inducirlos a llevar a cabo negocios a sabiendas o con razón para saber de que dicha promesa no será cumplida;
 - (3) utilizar una falsa representación con el propósito de inducir o persuadir a una persona a llevar a cabo un negocio;
 - (4) actuar en representación de más de una parte en una transacción sin el consentimiento expreso de todas las partes;
 - (5) retener indebidamente, salvo pacto en contrario, cualquier suma de dinero o documento relacionados con una transacción o no informar a un cliente sobre su derecho o sobre cualquier suma de dinero o documentos parte de una transacción;
 - (6) inducir a una parte en una transacción a rescindir un contrato y hacer uno nuevo cuando el objetivo del nuevo contrato es beneficiarse o beneficiar a la institución hipotecaria;

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

- (17) permitir o inducir al cliente a firmar solicitudes de préstamo en blanco o tenerlos disponibles en otro lugar que no sea el del negocio autorizado para luego ser completados por el corredor o la institución hipotecaria;
 - (18) rendir, publicar, o hacer informes o asientos falsos con el propósito de engañar o defraudar a cualquier persona o agente autorizado por el Comisionado para examinar los asuntos de la institución hipotecaria;
 - (19) incurrir en prácticas de competencias desleales o ilegales.
- (b) Asimismo incurrirá en violación toda aquella persona que tome parte, instigue o coopere en la comisión de estos actos enumerados, independientemente de si la persona obtuvo o no lucro personal.

Artículo 3.8.-Deberes del concesionario

- (a) Las personas dedicadas al negocio de concesión de préstamos hipotecarios para financiar o refinanciar la adquisición de bienes inmuebles vendrán obligadas a:
- (1) prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes en todas sus oficinas, y en cualquier otro lugar que facilite la transacción al cliente y de acuerdo a las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. No podrá establecerse discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, nacimiento, origen o condición social, ni por ideas políticas o religiosas;
 - (2) proveer, a petición del cliente y libre de costos, una tabla de amortización, al otorgar un préstamo hipotecario;
 - (3) 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;
 - (4) someter informes exactos y a tiempo de sus operaciones, según les sean solicitados por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras;

- (5) mantener disponibles aquellos documentos que determine el Comisionado mediante Reglamento. Todo concesionario podrá destruir sus libros, archivos, expedientes o documentos, una vez transcurridos cinco (5) años de la fecha de la última entrada en dichos libros, archivos, expedientes o documentos, o de la fecha en que cualquier obligación hubiere dejado de ser exigible de acuerdo con los documentos en su poder. Todo concesionario deberá mantener procedimientos, sistemas y procesos operacionales para la destrucción de documentos que aseguren lo siguiente:
- (a) que la destrucción de documentos se efectúe de acuerdo a la política de retención y destrucción de documentos adoptada por el concesionario;
 - (b) que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras someta notificación escrita al concesionario solicitando se preserven determinados documentos, los que deberán ser identificados en dicha notificación; disponiéndose que si la notificación surge luego del periodo de cinco (5) años, y posterior a ello ya la institución financiera había destruido los documentos, no se le penalizará a la institución financiera;
 - (c) que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que el concesionario sea notificado de una demanda o reclamación, orden o requerimiento administrativo o judicial que impida que se destruyan determinados documentos según la reglamentación local y federal aplicable;
 - (d) que la destrucción de documentos se realice en forma permanente de tal modo que se evite el uso posterior de dichos documentos.

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

- (b) Será deber del concesionario mantener un Registro de Documentos Destruídos por año calendario, en el que se hará constar una descripción general de los documentos destruidos. El Registro de Documentos Destruídos podrá mantenerse en un medio electrónico, el cual deberá contar con un "back-up" en caso de que ocurra un desperfecto tecnológico, y el mismo deberá estar

disponible para inspección por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. El Registro de Documentos Destruídos deberá retenerse por el concesionario por un periodo no menor de quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año al que corresponda. No más tarde del 31 de enero de cada año, un oficial del concesionario certificará que el Registro Anual correspondiente al año anterior, contiene la información requerida de todos los documentos que fueron destruidos durante el año, los cuales cumplieron el periodo de retención que fija la política, así como la reglamentación local y federal aplicable. Dicha certificación deberá ser retenida por el concesionario por un periodo no menor de quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año a que corresponda y la misma estará disponible para inspección por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

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

Artículo 3.9.-Informes de concesionarios de préstamos hipotecarios

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

Artículo 3.10.-Transferencia de Capital o Control

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

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

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

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

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

- (1) nombre y dirección del transferente y del adquirente;
- (2) la naturaleza de la transacción;
- (3) resolución de la Junta de Directores o acuerdo de socios aprobando la propuesta transacción y cambio de control;
- (4) contrato de compraventa u otro negocio jurídico que indique el total de acciones con derecho al voto emitidas, el número de acciones involucradas en la transacción, el número total de acciones con derecho al voto que posee el vendedor y el

comprador o cesionario, o la proporción del capital de la sociedad que posee el vendedor o cedente, el comprador o cesionario, el número de acciones en circulación con derecho al voto emitidas por la corporación o el capital de la sociedad a la fecha en que se someta la operación propuesta, el nombre del comprador, compradores o adquirientes de derechos sobre las acciones involucradas en la transacción y el precio total de la venta;

- (5) razones para la transacción;
- (6) declaración de historial personal, resumé, un retrato 2x2 y estados financieros de cada persona que adquiriera un diez por ciento (10%) o más de las acciones con derecho a voto o una participación tal en la sociedad, que de hecho disfruta de la facultad para directa o indirectamente dirigir la institución o sociedad e identificación oficial con foto y firma; y
- (7) los derechos de investigación ascendentes a mil doscientos cincuenta dólares (\$1,250.00).

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

- (1) a la reputación, experiencia y responsabilidad financiera del comprador o cesionario;
 - (2) si tal reputación, experiencia y responsabilidad financiera justifica la creencia de que el negocio se administrará sana, legal y justamente dentro de los propósitos de la Ley; y
 - (3) si el cambio propuesto será conveniente y ventajoso para la comunidad dentro del cual operará el negocio y no afectará el interés público.
- (c) El Comisionado podrá requerir aquella información adicional que estime necesaria para determinar si la transacción resultaría perjudicial a la seguridad o solidez financiera del concesionario o violaría cualquier ley, regla o reglamento aplicable, en cuyo caso el Comisionado podrá denegar la autorización; cualquier persona a

quien se le deniegue la autorización tendrá derecho a solicitar una vista conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

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

CAPITULO IV

CORREDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 4.1.-Aplicabilidad y entidades excluidas

- (a) Este Capítulo aplicará a toda persona que ofrezca o preste servicios como corredor de préstamos hipotecarios, según definido en el Artículo 1.2 del Capítulo 1 de esta Ley.
- (b) Las siguientes personas no estarán sujetas a las disposiciones de este Capítulo:
 - (1) bancos autorizados a operar en Puerto Rico regulados por una agencia bancaria federal;
 - (2) agencias federales;
 - (3) agencias, municipios e instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico;
 - (4) sistemas de retiro de los empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus instrumentalidades;
 - (5) compañías de seguros autorizadas por el Comisionado de Seguros de Puerto Rico a hacer negocios en Puerto Rico; y
 - (6) persona que como dueño, socio, director, oficial, agente, o empleado se dedique a cualquier negocio en que la obtención de préstamos o financiamientos para los clientes de dicho negocio sea inherente, incidental o necesario al

mismo, tales como los negocios de venta o arrendamiento de bienes y servicios.

Artículo 4.2.-Requisitos para obtener una licencia

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

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

Artículo 4.3.-Solicitud de licencia

- (a) Toda solicitud de licencia para dedicarse el negocio de corretaje de préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de licencia anual ascendentes a mil dólares (\$1,000.00) por cada oficina, del cargo en concepto de investigación ascendente a quinientos dólares (\$500.00) y del cargo o cargos por concepto de procesamiento de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, mediante pago hecho por conducto de esa entidad. Si la licencia se emitiera después del 30 de junio de cualquier año correspondiente, el derecho de licencia anual será de quinientos dólares (\$500.00) por ese año.
- (b) En caso de que el costo de la investigación exceda la suma antes mencionada, el peticionario será notificado por el Comisionado y remitirá el cincuenta por ciento (50%) del valor estimado de la investigación a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, y pagará el restante en la conclusión de la investigación. Será responsabilidad del Comisionado supervisar

que las investigaciones se lleven a cabo de una forma expedita, tomando en consideración el costo que le implica a la Institución Financiera.

- (c) La solicitud de licencia deberá incluir:
- (1) estados financieros que demuestren su cumplimiento con los activos mínimos requeridos en el inciso (a) del Artículo 4.2. de este Capítulo;
 - (2) copia de la fianza requerida en el Artículo 4.4. de este Capítulo.

Artículo 4.4.-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 4.5.-Emisión de licencia

- (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá una (1) licencia por cada oficina. Cada licencia contendrá el nombre del concesionario, la dirección domiciliaria de la oficina donde se llevará a cabo el negocio, la fecha de expedición y la fecha de vigencia de la licencia. La licencia expedida para dedicarse al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios será intransferible y se fijará en un lugar visible al público en la oficina.
- (b) Un concesionario podrá llevar a cabo el negocio de corretaje de préstamos hipotecarios bajo este Capítulo únicamente en o desde la oficina autorizada. Dicha licencia no podrá utilizarse en una oficina distinta a la dirección indicada en la misma y le será de aplicabilidad las penalidades impuestas por esta Ley en el nivel máximo de la misma, ya que se considerará operando un negocio ilícito como si nunca hubiera contado con una licencia autorizada y en franca violación a leyes y reglamentos.
- (c) Cuando de la institución financiera desee mudar una oficina autorizada notificará al Comisionado, por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, con no

menos de cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha en que comenzará a operar en la nueva oficina. De no recibir la objeción de parte del Comisionado dentro de los quince (15) días a partir de la presentación de la notificación de traslado, el traslado se entenderá autorizado. El Comisionado podrá modificar este término mediante determinación administrativa, cuando a su juicio lo estime necesario.

Artículo 4.6.-Renovación de licencia

- (a) Además de lo dispuesto en el Artículo 2.5 del Capítulo 2 de esta Ley, cada solicitud de renovación para dedicarse al negocio de corretaje de préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de licencia anual ascendentes a mil ochocientos setenta y cinco dólares (\$1,875.00) por cada oficina, si el volumen de negocios realizado en ésta es igual o mayor de cinco millones de dólares (\$5,000,000.00) o mil dólares (\$1,000.00) cuando el volumen de negocios realizado sea menor de cinco millones de dólares (\$5,000,000.00) y de el (los) cargo(s) de procesamiento de la solicitud, establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, mediante pago hecho a través de esa entidad.
- (b) La solicitud de renovación deberá incluir estados financieros que demuestren su cumplimiento con los activos mínimos requeridos en el inciso (a) del Artículo 4.2. de este Capítulo.

Artículo 4.7.-Prácticas prohibidas

Ningún concesionario podrá:

- (a) solicitar, recibir o cobrar por adelantado el pago total o parcial de cualquier comisión o cargo por los servicios a ser prestados;
- (b) anunciarse, mostrar, distribuir, radiodifundir o permitir que se anuncie, muestre, distribuya o radiodifunda, en forma engañosa y falaz, información sobre los tipos, términos y condiciones de préstamos y financiamientos. Si se anunciaren los tipos, términos y condiciones de los préstamos y financiamientos, el Comisionado podrá requerir que éstos se detallen minuciosa y claramente mediante orden al efecto;

- (c) hacer promesas a clientes con el propósito de tratar de inducirlos a llevar a cabo negocios a sabiendas de que dicha promesa no será cumplida;
- (d) utilizar una falsa representación con el propósito de inducir o persuadir a una persona a llevar a cabo un negocio;
- (e) actuar como corredor de un prestatario cuando representa al prestamista con el que se propone tramitar el préstamo. No obstante, esto no impide que el concesionario preste el servicio al prestatario, sin cobrar ni aceptar pago por concepto de comisión o cargo alguno por el mismo;
- (f) retener indebidamente cualquier suma de dinero o documento relacionado con una transacción o el no informar a un cliente sobre su derecho o sobre cualquier suma de dinero o documentos que sea parte de una transacción;
- (g) inducir a una parte en una transacción a rescindir un contrato y hacer uno nuevo cuando el objetivo del nuevo contrato es beneficiar a una institución o a sí mismo;
- (h) incurrir en desfaldo o malversación de fondos bajo su custodia;
- (i) incurrir en falsificación de documentos que son parte de una transacción;
- (j) cobrar una doble comisión o cargo por servicio, uno al prestamista y otro al prestatario. En cualquier caso en que el concesionario reciba compensación de algún prestamista por colocar préstamos o financiamiento de alguno de sus clientes como prestatario, el cliente no tendrá que pagar cargo por servicio alguno a la institución;
- (k) depositar fondos de clientes conjuntamente con sus propios fondos;
- (l) permitir o inducir al cliente a firmar solicitudes de préstamos en blanco o tenerlos disponibles en otro lugar que no sea el del negocio autorizado, para luego ser cumplimentados por él o por la institución que haga el préstamo o financiamiento;

- (m) rendir, publicar, o hacer informes o asientos falsos con el propósito de engañar o defraudar a cualquier persona o agente autorizado por el Comisionado para examinar sus asuntos;
- (n) compensar directa o indirectamente a terceros por el referido de casos;
- (o) usar el término "banco" o "banquero hipotecario", en español o en inglés, como nombre (razón social) o nombre comercial bajo el cual hace negocio;
- (p) emplear directa o indirectamente cualquier esquema o artificio para defraudar o engañar a los prestatarios o los prestamistas, o para defraudar a cualquier persona;
- (q) solicitar o celebrar un contrato con un prestatario que establezca, en esencia, que las personas o individuo sujetas a esta Ley pueden obtener honorarios o comisiones por realizar sus "mejores esfuerzos" para obtener un préstamo, aunque el prestatario no obtenga el préstamo finalmente;
- (r) 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;
- (s) 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;
- (t) negarse a orientar al cliente debidamente según requerido por esta Ley y cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluyendo los reglamentos al respecto;
- (u) no cumplir con este Capítulo o con las reglas y reglamentos promulgados en virtud de la misma, o no cumplir con cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluidas las reglas y reglamentos promulgados en virtud de la misma, aplicables a cualquier negocio realizado o autorizado en virtud de este Capítulo;
- (v) 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;

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

Artículo 4.8.-Deberes del Concesionario

- (a) Todo concesionario bajo las disposiciones de esta Ley deberá cumplir con los siguientes deberes y obligaciones:
 - (1) poner a la disposición del Comisionado para examen los libros de contabilidad, récords, documentos y cualesquiera otros datos que éste considere necesarios y permitir al Comisionado o a sus representantes libre acceso a sus propiedades, instalaciones y sitios de operación;
 - (2) someter un informe bajo juramento, durante el mes de abril de cada año, con aquella información y detalles que el Comisionado prescriba respecto del negocio y las operaciones correspondientes al año natural anterior. Si el concesionario tuviere más de una oficina autorizada en Puerto Rico, el Comisionado podrá autorizarlo a someter un informe anual consolidado, en vez de un informe individual para cada oficina autorizada;
 - (3) ejercer sus funciones con el mayor grado de diligencia, cuidado, lealtad y beneficio pecuniario para su cliente, toda vez que la relación con sus clientes se considerará de naturaleza fiduciaria;

- (4) mantener una oficina adecuada para atender a sus clientes donde pueda ser localizado durante horas de oficina;
- (5) llevar y mantener en la oficina todos los informes, libros, récords, registros, documentos, papeles u otra evidencia relacionada con su negocio;
- (6) preparar y someter a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras cualquier informe que éste le requiera de sus negocios y operaciones;
- (7) hacer, cuando actúa en representación de alguna persona localizada fuera de Puerto Rico, un descubrimiento completo a todas las partes en cualquier transacción, de las condiciones del servicio que ofrece, incluyendo las tasas de interés aplicables a los préstamos y financiamientos que ofrezca, gestione y obtenga, y del cumplimiento con las leyes fiscales aplicables en Puerto Rico;
- (8) informar a todas las partes en una transacción, cuando involucra prestamistas, que no tienen oficina de negocios en Puerto Rico, su relación con dicho prestamista se considerará como punto de contacto para hacer negocios en Puerto Rico y cualquier transacción realizada como resultado de su gestión se regirá por las leyes aplicables de Puerto Rico, incluyendo la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994";
- (9) suministrar copia de la licencia que lo autoriza a ofrecer o prestar servicios como corredor de préstamos hipotecarios a todo prestamista o institución financiera con la que realice negocios;
- (10) anunciarse en forma que se identifique con claridad la naturaleza de los servicios que ofrece o la actividad que se dedica en relación con el negocio de corretaje de préstamos hipotecarios;
- (11) usar los términos "hipoteca" o "hipotecario" seguidos o precedidos del término "corredor" y utilizar dicho término como parte de la razón social, el nombre comercial bajo el cual hace negocios y en anuncios publicitarios;

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

- (b) Todo concesionario podrá destruir sus libros, archivos, expedientes o documentos, una vez transcurridos cinco (5) años de la fecha de la última entrada en dichos libros, archivos, expedientes o documentos, o de la fecha en que cualquier obligación hubiere dejado de ser exigible de acuerdo con los documentos en su poder. Todo concesionario deberá mantener procedimientos, sistemas y procesos operacionales para la destrucción de documentos que aseguren lo siguiente:
- a. que la destrucción de documentos se efectúe de acuerdo a la política de retención y destrucción de documentos adoptada por el concesionario;
 - b. que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras someta notificación escrita al concesionario solicitando se preserven determinados documentos, los que deberán ser identificados en dicha notificación;
 - c. que se detenga la destrucción de documentos en el caso en que el concesionario sea notificado de una demanda o reclamación, orden o requerimiento administrativo o judicial que impida que se destruyan determinados documentos según la reglamentación local y federal aplicable;
 - d. que la destrucción de documentos se realice en forma permanente, de tal modo que se evite el uso posterior de dichos documentos.

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

- (c) Será deber del concesionario mantener un Registro de Documentos Destruídos por año calendario en el que se hará constar una descripción general de los documentos destruidos. El Registro de Documentos Destruídos podrá mantenerse en un medio electrónico original para el cual se requerirá un duplicado archivado fuera de las facilidades de donde se encuentre el original ("Back-up file") y el

mismo o los mismos deberán estar disponibles para inspección por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. El Registro de Documentos Destruídos deberá retenerse por el concesionario por un periodo no menor de quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año al que corresponde. No más tarde del 31 de enero de cada año, un oficial del concesionario certificará que el Registro Anual correspondiente al año anterior contiene la información requerida de todos los documentos que fueron destruidos durante el año, los cuales cumplieron el periodo de retención que fija la política, así como la reglamentación local y federal aplicable. Dicha certificación deberá ser retenida por el concesionario por un período no menor de quince (15) años contados desde el 31 de diciembre del año a que corresponde y la misma estará disponible para inspección por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

Artículo 4.9.-Informes de corredores de préstamos hipotecarios

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

Artículo 4.10.-Transferencia de capital o control

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

Para los fines de este Artículo, el término "control" significa la facultad para, directa o indirectamente, dirigir o influir decisivamente en la administración o en la determinación de las normas de la corporación o sociedad dedicada al corretaje de préstamos hipotecarios. Un cambio en la tenencia de las acciones con derecho al voto que resulte en la tenencia, directa o indirecta,

por un accionista o accionistas afiliados, de menos de diez (10%) por ciento de las acciones en circulación con derecho al voto o de la participación, directa o indirecta, de un socio, de menos de diez (10%) por ciento del capital de una sociedad, dedicados al corretaje de préstamos hipotecarios, no será considerado como cambio de control.

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

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

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

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

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

- (5) razones para la transacción;
- (6) declaración de historial personal, resumé, un retrato 2x2 y estados financieros de cada persona que adquiriera un diez por ciento (10%) o más de las acciones con derecho a voto o una participación tal en la sociedad, que de hecho disfruta de la facultad para, directa o indirectamente, dirigir la institución o sociedad; y
- (7) los derechos de investigación ascendentes a mil quinientos dólares (\$1,500.00).

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

- (1) a la reputación, experiencia y responsabilidad financiera del comprador o cesionario;
 - (2) si tal reputación, experiencia y responsabilidad financiera justifica la creencia de que el negocio se administrará sana, legal y justamente dentro de los propósitos de la Ley; y
 - (3) si el cambio propuesto será conveniente y ventajoso para la comunidad dentro del cual operará el negocio y no afectará el interés público.
- (c) El Comisionado podrá requerir aquella información adicional que estime necesaria para determinar si la transacción resultaría perjudicial a la seguridad o solidez financiera de la institución financiera o violaría cualquier ley, regla o reglamento aplicable, en cuyo caso el Comisionado podrá denegar la autorización; cualquier persona a quien se le deniegue la autorización tendrá derecho a solicitar una vista conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

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

CAPITULO V

ORIGINADORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 5.1.-Aplicabilidad y exclusiones

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

"underwriter" sin previamente obtener y mantener una licencia de originador de préstamos hipotecarios bajo las disposiciones de este Capítulo. Cada contratista independiente que se dedique a procesar préstamos hipotecarios o al "underwriter" tendrá que obtener un identificador único emitido por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

Artículo 5.2.-Requisitos para obtener una licencia

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

- (a) nunca se le ha revocado una licencia de originador de préstamos hipotecarios en cualquier jurisdicción;
- (b) no ha sido condenado, o se ha declarado culpable o nolo contendere a un delito grave en un tribunal en cualquier jurisdicción:
 - (1) durante el período de siete (7) años anteriores a la fecha de la solicitud de licencia y registro, o
 - (2) en cualquier momento antes de la solicitud si el delito grave es relacionado con fraude, deshonestidad, falsificación, o lavado de dinero.
- (c) ha demostrado responsabilidad financiera, carácter y aptitud general tal como para tener la confianza de la comunidad y justificar la determinación de que el originador de préstamos hipotecarios actuará con honestidad, imparcialidad y de manera eficiente dentro de los propósitos de esta Ley. Para propósitos de este Artículo, se considerará que una persona no posee responsabilidad financiera cuando ha demostrado indiferencia en el manejo de su condición financiera;
- (d) ha completado el requisito de educación previa a la concesión de licencia, según descrito en el Artículo 5.6. de este Capítulo;
- (e) ha aprobado un examen escrito que cumple con el requisito de examen descrito en el Artículo 5.7. de este Capítulo;
- (f) ha cumplido con el requisito de fianza mínima descrito en el Artículo 5.4. de este Capítulo; y

- (g) estar bajo la supervisión de un solo concesionario de licencia para dedicarse al negocio de concesión de préstamos hipotecarios o de corretaje de préstamos hipotecarios.

Artículo 5.3.-Solicitud de licencia y registro

- (a) Toda solicitud inicial de licencia de originador de préstamos hipotecarios deberá acompañarse de los derechos de licencia anual ascendentes a cien dólares (\$100.00), y de los cargos de procesamiento de la solicitud establecidos por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY a la fecha de la presentación, mediante pago hecho por conducto de esa entidad.
- (b) La solicitud de licencia deberá incluir evidencia de que cumple con el requisito de fianza establecido en el Artículo 5.4. de este Capítulo.
- (c) Todo peticionario de licencia de originador de préstamos hipotecarios deberá proporcionar al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY información relativa a la identidad del solicitante, incluyendo:
 - (1) sus huellas dactilares para su presentación a la "Federal Bureau of Investigations" y a cualquier otra agencia o entidad gubernamental autorizada a recibir dicha información, para una investigación de antecedentes penales; y
 - (2) su experiencia e historial personal en un formulario suministrado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, incluyendo la autorización otorgada esa entidad y al Comisionado, para obtener:
 - i. informes independientes de crédito de agencias de información de crédito según se describe en la Sección 603 (p) de la "Fair Credit Reporting Act", e
 - ii. información relacionada con hallazgos administrativos, civiles o criminales por parte de cualquier jurisdicción.

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;

- (d) cuando la naturaleza de la violación a esta Ley o a las reglas y reglamentos u 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.

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

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

Artículo 6.4.-Confidencialidad de información

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

- (b) Toda institución financiera de licencia bajo esta Ley vendrá obligada a poner a la disposición del Comisionado para examen los libros de contabilidad, archivos, expedientes, documentos y cualesquiera otros datos que éste considere necesarios. Además, permitirá al Comisionado o a sus representantes, el libre acceso a sus propiedades, oficinas y sitios de operación para llevar a cabo estos trabajos.
- (c) El Comisionado impondrá un cargo por concepto de examen de doscientos dólares (\$200.00) por cada día o fracción del mismo, por cada examinador o investigador que intervenga en cada examen, más los gastos en que se incurra por concepto de gastos de transportación, dietas y estadía ("per diem") de éstos, de acuerdo con las normas establecidas para los funcionarios y empleados del Gobierno de Puerto Rico, a ser pagado mediante cheque de gerente o certificado, o giro postal o bancario, expedido a nombre del Secretario de Hacienda.
- (d) Del Comisionado considerarlo necesario, un examen podrá llevarse a cabo fuera de Puerto Rico; en tal caso, el concesionario pagará el cargo por concepto de examen que se establece en el inciso (c) de este Artículo, más todos los gastos razonables incurridos en tal examen, incluyendo los gastos de estadía y transportación.

Artículo 6.3.-Penalidades

El Comisionado queda autorizado a:

- (a) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien dólares (\$100.00) ni mayor de diez mil dólares (\$10,000.00) por cada violación a las disposiciones de esta Ley o las disposiciones contenidas en las reglas y reglamentos que podrían ser promulgados en virtud de la misma;
- (b) imponer la restitución o reembolso de aquellos pagos recibidos en contravención a las disposiciones de esta Ley o a cualquier regla o reglamento que podrían ser promulgados en virtud de la misma, o cualquier otro remedio que entienda necesario para hacer cumplir los propósitos de esta Ley;
- (c) 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

- (xiii) utilizar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY como un agente para la solicitud y distribución de información al Departamento de Justicia de Puerto Rico o al Departamento de Justicia de los Estados Unidos, u otra agencia gubernamental, con el fin de reducir los puntos de contacto que la Federal Bureau of Investigations tenga que mantener para propósitos de cumplir con las secciones 5.2. y 5.3. del Capítulo 5;
- (xiv) utilizar el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY como un agente para solicitar y distribuir información desde y hacia cualquier fuente, según ordenado por el Comisionado, a los efectos de reducir los puntos de contacto que el Comisionado tenga que mantener para propósitos de cumplir con el Artículo 5.3(c)(2) de esta Ley;
- (xv) establecer relaciones o contratos con el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY u otras entidades designadas por éste para recopilar y mantener los registros y para procesar los cargos por transacciones u otros cargos relacionados a los concesionarios u otras personas, sujetas a esta Ley;
- (xvi) renunciar o modificar, en su totalidad o en parte, por regla general, reglamento u orden, la totalidad o parte de los requisitos de esta Ley, y establecer nuevos requisitos que sean razonablemente necesarios para participar en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY;
- (xvii) entrar en acuerdos o convenios de intercambio de información con otras agencias gubernamentales, el "Conference of State Bank Supervisors", la "American Association of Residential Mortgage Regulators" u otras asociaciones que representen agencias gubernamentales.

Artículo 6.2.-Exámenes

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

- B. el pago de los cargos de solicitud o renovación de licencias por conducto del NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY;
 - C. el ajuste necesario de las fechas provistas para la renovación o para suministrar informes;
 - D. los requisitos y condiciones de la fianza; y
 - E. requisitos para enmendar, renunciar, revocar o cancelar una licencia o cualquier otra actividad según el Comisionado considere necesaria para la participación en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.
- (x) previa determinación de que una persona ha incurrido en violación a esta Ley o a un reglamento aprobado al amparo de la misma, así como a una orden o resolución administrativa emitida por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, el Comisionado podrá emitir contra ésta aquellas órdenes que estime convenientes y necesarias para salvaguardar el interés público, entre las cuales se encuentran las Ordenes de Cese y Desista y las Ordenes para Mostrar Causa, e iniciar procedimientos de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", disponiéndose que, cuando de acuerdo al Comisionado la referida violación causa o pudiera causar un grave daño inmediato a la industria, ciudadanía o personas en particular, éste podrá emitir dicha Orden de carácter sumario, obviando el requisito de notificación y celebración de la vista, hasta tanto se disponga en forma final cualquier procedimiento instituido de acuerdo con esta sección;
- (xi) imponer multas, restituciones y sanciones administrativas por violación a la Ley, los reglamentos y a sus órdenes;
- (xii) establecer un procedimiento mediante el cual los concesionarios de alguna licencia bajo esta Ley puedan impugnar la información ingresada al NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY por el Comisionado;

- (vi) requerir la producción de documentos, tal como la presentación de libros, registros, expedientes, correspondencia, memorandos, convenios u otros documentos que estime relevantes o sustanciales a la investigación, e inspeccionar los mismos a la luz de los requerimientos de esta Ley;
- (vii) investigar cualquier transacción de cualquier persona que se dedique al negocio de concesión de préstamos hipotecarios o a la originación de préstamos hipotecarios y sus cuentas, libros o registros, expedientes y documentos, cuando tenga motivos fundados para creer que tal persona está violando o aparenta violar las disposiciones de esta Ley o su reglamento. Para los fines de este inciso, cualquier persona que anuncie, solicite o represente estar dispuesta para efectuar cualquier negocio de concesión de préstamos hipotecarios, de corredor de préstamos hipotecarios o de originación de préstamos hipotecarios, se considerará dedicado al negocio de concesión de préstamos hipotecarios, de corredor de préstamos hipotecarios o de originación de préstamos hipotecarios;
- (viii) recurrir al Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico para que en Auxilio de Jurisdicción haga cumplir cualquier citación, orden, requerimiento o resolución emitida por el Comisionado. El Tribunal de Primera Instancia tendrá facultad para castigar por desacato la desobediencia de sus órdenes, citación, requerimiento o resolución, haciendo obligatorio el cumplimiento con las mismas;
- (ix) aprobar la reglamentación necesaria a los fines de implantar esta Ley, incluyendo pero no limitándose a:
 - A. verificación de historial para detectar historial criminal a través de huellas dactilares u otras bases de datos; expedientes civiles, criminales o administrativos; historial crediticio, o cualquier otra información considerada necesaria por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY;

tendrá, sin que se entienda como una limitación, las siguientes facultades:

- (i) realizar todos aquellos actos e imponer aquellos remedios que sean necesarios para hacer cumplir esta Ley o algún reglamento que podría ser adoptado en virtud de la misma, siempre y cuando el Comisionado mantenga dichos remedios y reglamentos dentro del espíritu y estipulaciones a los poderes otorgados por leyes estatales o federales que apliquen a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico;
- (ii) modificar los requisitos establecidos en la solicitud de licencia, según el Comisionado lo estime necesario, para hacer cumplir esta Ley o cualquier reglamento que pueda adoptar en virtud de la misma;
- (iii) requerir de los concesionarios que lleven y conserven los registros u otros documentos, según fueren necesarios para poner en vigor las disposiciones de esta Ley o algún reglamento que podrá ser adoptado por el Comisionado en virtud de la misma;
- (iv) inspeccionar toda clase de registros, expedientes y documentos de toda persona sujeta a las disposiciones de esta Ley, siempre y cuando no sea contrario a cualquier ley estatal o federal aplicable;
- (v) realizar estudios e investigaciones, a solicitud de parte interesada o por iniciativa propia, sobre los asuntos autorizados o por alegadas violaciones a esta Ley o algún reglamento que podrá ser adoptado por el Comisionado en virtud de la misma y a tales fines podrá requerir la información que sea necesaria, pertinente y esencial para lograr tales propósitos, así como cualesquiera otras investigaciones necesarias para la buena administración de la Ley o cualesquiera reglamento que podrá ser adoptado por el Comisionado en virtud de la misma; tomar declaraciones bajo juramento; recibir testimonios, datos o información; expedir citaciones;

- (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 esta Ley;
- (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.

Artículo 5.13.-Término para obtener licencia

Todo originador de préstamos hipotecarios requerirá licencia a partir del 31 de julio de 2010.

CAPITULO VI

FACULTADES DEL COMISIONADO

Artículo 6.1.-Facultades en general

- (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras está autorizada a participar en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y a pagar las cuotas y los gastos relacionados a dicha participación.
- (b) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras tendrá la responsabilidad de fiscalizar, supervisar y reglamentar las operaciones de las personas que se dediquen a los negocios sujetos a esta Ley y a investigar y emitir órdenes contra aquéllos que operen algún negocio de concesión de préstamos hipotecarios, negocio de corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación de préstamos hipotecarios sin haber obtenido antes una licencia expedida por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.
- (c) Las personas que se dediquen a algún negocio sujeto a esta Ley, sin licencia, estarán sujetas a la jurisdicción de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y a los procedimientos y sanciones establecidas mediante reglamentación por el Comisionado.
- (d) Además de los poderes y facultades que le confiere la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, el Comisionado

- (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 esta Ley y cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluyendo los reglamentos al respecto;
- (h) no cumplir con este Capítulo o con las reglas y reglamentos promulgados en virtud la misma, o no cumplir con cualquier otra ley federal o de Puerto Rico, incluidas las reglas y reglamentos promulgados en virtud de la misma, 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;

concesionario mediante un contrato de agencia, o cualquier subsidiaria o afiliada de dicho patrono o entidad.

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

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

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

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

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

Artículo 5.12.-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 esta Ley pueden obtener honorarios o comisiones por realizar sus "mejores esfuerzos" para obtener un préstamo, aunque el prestatario no obtenga el préstamo finalmente;

- IV. una (1) hora relacionada a periodo de capacitación e instrucciones no definidas relacionadas a la Originación de Préstamos.
- (b) Todos los cursos de educación continua serán revisados y aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY basado en estándares razonables. La revisión y aprobación de un curso de educación continua deberá incluir la revisión y aprobación del proveedor del curso.
 - (c) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado:
 - (1) sólo podrá recibir créditos por los cursos de educación continua en el año en que tomó los cursos y
 - (2) no podrá tomar un mismo curso aprobado durante el mismo año o en años sucesivos para satisfacer los requisitos anuales de educación continua.
 - (d) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que a su vez sea instructor de algún curso de educación continua aprobado, podrá recibir crédito(s) para su propia licencia de originador de préstamos hipotecarios, a razón de dos (2) horas crédito por cada hora enseñada.
 - (e) La educación continua puede ser ofrecida en un local, o por cualquier otro medio aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.
 - (f) Los cursos de educación continua aprobados por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY en cualquier jurisdicción, serán convalidados en Puerto Rico para efectos de la renovación de licencia.
 - (g) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que no solicite la renovación de su licencia, deberá cumplir con los requisitos de educación continua para el último año en que obtuvo licencia antes de solicitar licencia nuevamente.
 - (h) Nada de lo dispuesto en este Artículo excluirá cualquier curso educativo, según aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, que sea provisto por el patrono del concesionario, o por una entidad que esté afiliada con el

- (e) Un originador de préstamos hipotecarios licenciado que no mantenga una licencia vigente por un período de cinco (5) años o más deberá retomar la prueba, sin tomar en cuenta el tiempo durante el cual esa persona ha sido un originador de préstamos hipotecarios registrado.

Artículo 5.8.-Renovación de licencia

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

- (a) evidencia de que el originador de préstamos hipotecarios continúa cumpliendo los requisitos mínimos para la emisión de la licencia, en virtud del Artículo 5.2. de este Capítulo;
- (b) evidencia de que el originador de préstamos hipotecarios cumplió con los requisitos de educación continua anual según descritos en el Artículo 5.9. de este Capítulo;
- (c) el pago de los derechos de licencia anual ascendentes a cien dólares (\$100.00), así como cualquier otro cargo impuesto por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY.

Artículo 5.9.-Educación continua para los originadores de préstamos hipotecarios

- (a) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado deberá completar un mínimo de ocho (8) horas de educación continua anuales, aprobadas por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY, las cuales deberán incluir al menos:
 - I. tres (3) horas relacionadas a leyes y reglamentos federales;
 - II. dos (2) horas relacionadas a ética, las cuales deberán incluir instrucción sobre el fraude, protección a los consumidores y asuntos prestatarios justos ("fair lending issues"); y
 - III. dos (2) horas concernientes a los estándares prestatarios relacionados al mercado de préstamos hipotecarios residenciales no tradicionales.

- (b) Un examen escrito será tratado como un examen escrito **calificado** si el mismo mide adecuadamente el conocimiento y la comprensión del peticionario en áreas temáticas apropiadas, entre ellas:
- (1) ética;
 - (2) la ley y la reglamentación federal referentes a la originación de hipotecas residenciales;
 - (3) la ley y la reglamentación de Puerto Rico referentes a la originación de hipotecas residenciales;
 - (4) la ley y la reglamentación federal y de Puerto Rico, incluyendo la instrucción sobre el fraude, la protección a los consumidores, el mercado de hipotecas residenciales no tradicionales y asuntos prestatarios justos ("fair lending issues").
- (c) Nada de lo dispuesto en este Artículo prohibirá a un proveedor de examen, aprobado por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY de proporcionar una prueba en el local del patrono del peticionario o cualquier subsidiaria o afiliada del patrono del peticionario, o cualquier entidad con la que el peticionario tenga un acuerdo exclusivo para realizar la actividad comercial de un originador de préstamo hipotecario.
- (d) Calificación mínima:
- (1) Un peticionario aprobará un examen escrito calificado si obtiene como mínimo un setenta y cinco (75) por ciento de respuestas correctas a las preguntas.
 - (2) Un peticionario puede retomar el examen tres (3) veces consecutivas, siempre que transcurran al menos treinta (30) días desde la fecha del examen anterior.
 - (3) Luego de haber fracasado tres (3) exámenes consecutivos, el peticionario deberá cumplir nuevamente con los requisitos establecidos en el inciso (a) del Artículo 5.6. y esperar al menos seis (6) meses, desde el último examen tomado, antes de retomar el examen.

de educación previa a la otorgación de licencia ~~aprobadas por el~~ **NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY**, que incluirán, como mínimo:

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

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

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

- (b) Todos los cursos de educación previos a la concesión de licencia serán revisados y aprobados por el **NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY** basado en estándares razonables. La revisión y aprobación de dichos cursos incluirá la revisión y aprobación del proveedor del curso.
- (c) Nada de lo dispuesto en este Artículo excluirá cualquier curso educativo previo a la concesión de licencia, según aprobado por el **NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY**, que sea provisto por el patrono del peticionario, o por una entidad que esté afiliada con el peticionario mediante un contrato de agencia, o cualquier subsidiaria o afiliada de dicho patrono o entidad.
- (d) Los cursos de educación previos a la licencia pueden ser ofrecidos en cualquier local o por cualquier medio aprobado por el **NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY**.
- (e) Los cursos de educación previos a la otorgación de licencia, aprobados por el **NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY** en cualquier jurisdicción, serán convalidados en Puerto Rico para efectos de la emisión de la licencia.

Artículo 5.7.-Examen previo a la otorgación de licencia

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

Artículo 5.4.-Fianza

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

Artículo 5.5.-Emisión de licencia y registro

- (a) La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras expedirá una (1) licencia por cada originador de préstamos hipotecarios. Cada licencia contendrá el nombre del concesionario, la dirección domiciliaria de la oficina en Puerto Rico donde se llevará a cabo el negocio, la fecha de expedición y la fecha de vigencia de la licencia. La licencia expedida para dedicarse al negocio de originador de préstamos hipotecarios será intransferible y se fijará en un lugar visible al público en la oficina.
- (b) Todo originador de préstamos hipotecarios licenciado bajo las disposiciones de este Capítulo se tendrá que registrar con el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY y deberá mantener un identificador único provisto por esa entidad.
- (c) A todo concesionario bajo las disposiciones de este Capítulo, le será otorgado un identificador único provisto por el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY. El identificador único de toda persona que origine préstamos hipotecarios tendrá que anotarse claramente en todos los formularios de solicitud, correspondencia y anuncios, incluyendo tarjetas de visita o páginas en la red cibernética y en cualesquiera otros documentos utilizados para los préstamos hipotecarios, según lo podrá establecer por norma, reglamento u orden el Comisionado.

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

- (a) Todo peticionario de una licencia de originador de préstamos hipotecarios tendrá que completar un mínimo de veinte (20) horas

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

- (b) La información o el material sujeto a un privilegio o confidencialidad bajo el inciso (a) de este Artículo no estará sujeto a:
 - (1) ser divulgado bajo cualquier ley federal o de Puerto Rico que regule la divulgación al público de información en poder de un oficial o una agencia gubernamental federal o de Puerto Rico;
 - (2) ser descubierto o admitido en evidencia en cualquier acción civil privada o proceso administrativo, excepto que la persona a quien dicha información o material pertenece renuncia, en todo o en parte, a su discreción, a ese privilegio.
- (c) Cualquier disposición de ley relacionada a revelar información confidencial o cualquier información o material descrita en el inciso (a) de este Artículo, que sea inconsistente con el inciso (a), será sustituida por lo dispuesto de este Artículo, al extremo que la ley provea menos confidencialidad o privilegios menores que esta Ley.
- (d) Este Artículo no aplicará a la información o material relacionado con el historial de empleo de cualquier concesionario, u órdenes emitidas por el Comisionado a cualquier concesionario, que se incluyen en el NATIONWIDE MORTGAGE LICENSING SYSTEM AND REGISTRY para ser asequibles por el público.

Artículo 6.5.-Actualización de otras leyes o reglamentación aplicable

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

Artículo 6.6.-Separabilidad

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

Artículo 6.7.-Derogación

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

Artículo 6.8.-Vigencia

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

.....
Presidenta de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original.
14 de enero de 2011



Firma:

Eduardo Arosemena Muñoz
 Secretario Auxiliar de Servicios