ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA
NEGOCIADO DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

Núm. 2527
Fecha: 3 de julio de 1979 1:50 p.m.

REGLAMENTO RELATIVO A LA

"LEY DE INSTITUCIONES HIPOTECARIAS"

Aprobado: Pedro R. Vázquez
Secretario de Estado

Por: Lourdes Del Valle
Secretaria Auxiliar de Estado

ARTICULO 1. - TITULO BREVE

Este reglamento se conocerá como "Reglamento de Instituciones Hipotecarias".

ARTICULO 2. - AUTORIDAD

Se adopta este Reglamento en virtud de la facultad concedida al Secretario de Hacienda por el Artículo Núm. 10 de la Ley Número 97, aprobada el 5 de junio de 1973, según enmendada.

ARTICULO 3. - DEFINICIONES

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

1. "Persona" significará todos aquellos individuos, sociedades, asociaciones, fideicomisos, corporaciones, instituciones y cualesquiera otras entidades jurídicas dedicadas a cualesquiera actividad o negocio de concesión y/o tramitación de préstamos hipotecarios para financiar o refinanciar la adquisición de bienes inmuebles;

2. "Secretario" significará el Secretario de Hacienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;

3. "Departamento" significará el Departamento de Hacienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;

4. "Licencia" significará el certificado escrito, expedido por el Secretario o su representante, mediante el cual se autoriza a una persona a dedicarse a la actividad o negocio de concesión y/o tramitación de préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de bienes inmuebles de acuerdo con las disposiciones de esta Ley;

5. "Concesionario" significará una persona a quien se le haya expedido una licencia bajo esta Ley;

6. "Institución Hipotecaria" significará toda persona cuyo negocio o actividad principal es el de originar el negocio o actividad de financiar, o refinanciar, cerrar, vender y administrar préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles, además actuar o servir como intermediario ofreciendo sus servicios a compañías de seguros, bancos comerciales, bancos mutuos, asociaciones de ahorro y préstamos,

fondos de pensiones y a otras entidades privadas o particulares que inviertan parcial o totalmente sus activos en la concesión de préstamos para financiar o refinanciar la adquisición de bienes inmuebles localizados en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

7. "Corredor en Préstamos Hipotecarios" significará toda persona cuyo negocio o actividad principal consistirá únicamente en la tramitación de préstamos hipotecarios para prestamistas y no concederá préstamos directa o indirectamente de sus propios recursos.

8. "Hipoteca" significará un instrumento legal que describe y establece un gravamen sobre bienes inmuebles para garantizar el pago de una deuda y que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad del Departamento de Justicia.

9. "Administración (Servicing) de Préstamos Hipotecarios" significará el administrar uno o más préstamos hipotecarios hasta que los mismos sean saldados antes de su vencimiento o a su vencimiento, o por haber expirado, o haber sido rescindidos o no haberse prorrogado el término del contrato por las partes contratantes.

10. "Agente o Representante del Secretario" significará cualquier funcionario del Departamento debidamente autorizado por el Secretario en quien el Secretario haya delegado algunas o todas sus facultades para representarlo en cualquier acto según lo especifica la Ley.

11. "Préstamo Hipotecario" significará uno o varios adelantos en efectivo o su equivalente hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) para financiar o refinanciar la adquisición de uno o más bienes inmuebles. Estará evidenciado por hipoteca que grave debidamente uno o varios bienes inmuebles en la escritura de constitución de hipoteca donde se fijarán las condiciones y forma de pago o liquidación del préstamo.

12. "Departamento de Hipotecas" significará el departamento, sección o dependencia administrativa del negocio del concesionario donde sus asesores, oficiales y demás personal administra y ejecuta todas las fases del negocio de hipotecas. Este departamento podrá actuar como agente de cuentas especiales de plica (escrow agent) para el deudor hipotecario a los efectos de cobrar, dentro de los pagos mensuales, a que viene obligado a hacer dicho deudor, una suma proporcional para el pago de contribuciones y seguros de la propiedad.

Estos fondos serán retenidos en una cuenta de plica (escrow account) para beneficio del deudor hipotecario y para el pago de las contribuciones y seguros aludidos a los fines de evitar que se originen gravámenes sobre la propiedad por tales conceptos.

13. "Escala de Amortización" significará la escala de pagos de cada préstamo hipotecario pagadero en cantidades iguales o sustancialmente iguales, o aquellos que se hayan provisto en el préstamo que incluye principal y cargos por financiamiento correspondientes a cada plazo del préstamo.

14. "Solicitud de Licencia" significará el formulario que suministre el Departamento a todo solicitante de una licencia y la cual para ser válida deberá tener la firma autorizada del presidente o dueño de la entidad solicitante, así como cualquier otro documento que a juicio del Secretario sea necesario incluir para cumplimentar la solicitud de licencia.

15. "Ley" significará la Ley Núm. 97, aprobada el 5 de junio de 1973, según enmendada.

16. "Oficina" significará el local que utilice el concesionario para realizar operaciones hipotecarias.

ARTICULO 4 - ALCANCES

Este Reglamento regirá el negocio de concesión de préstamos hipotecarios para financiar o refinanciar la adquisición de bienes inmuebles; así como a los corredores que se dedican a la tramitación de préstamos hipotecarios para otras instituciones.

ARTICULO 5. - EXCEPCIONES

Están exentos de cumplir con el apartado (a) del Artículo 6 de este Reglamento las siguientes personas jurídicas que estén autorizadas a hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico:

1. Bancos comerciales o nacionales organizados bajo las leyes de Puerto Rico y Estados Unidos de América (ley federal), respectivamente.

2. Instituciones de ahorros y préstamos (savings & loan associations)

3. Compañías de seguros

4. Compañías de fideicomisos

5. Cooperativas de crédito

6. Agencias o instrumentalidades federales o del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

7. Personas naturales que conceden préstamos hipotecarios cuando la suma total de todos los préstamos realizados durante el año no exceda de $100,000.

ARTICULO 6. - SOLICITUD DE LICENCIAS

a. Solicitud

Toda solicitud de licencia para establecer instituciones hipotecarias será sometida por escrito al Secretario y firmada bajo juramento por el solicitante o por un oficial debidamente autorizado por la Junta de Directores de la solicitante. En dicha solicitud se indicará la dirección exacta, si conocida, o del área donde la oficina principal de negocio será establecida y contendrá toda aquella otra información requerida por este Reglamento y por el Secretario.

b. Gastos de Investigación y Derechos de Licencia

1) Toda solicitud de licencia de institución hipotecaria deberá venir acompañada de cheque certificado o giro postal a favor del Secretario de Hacienda y por la cantidad de $500.00 dólares para gastos de investigación y $1,000.00 por concepto de derechos de licencia. De expedirse la licencia después del 30 de junio de cualquier año, el derecho de licencia será de $500.00.

2) Toda solicitud de corredor de hipotecas sobre bienes inmuebles deberá acompañarse con cheque certificado o giro postal a favor del Secretario de Hacienda por la cantidad de $200.00 para cubrir gastos de investigación y $400.00 por concepto de derechos de licencia. De expedirse la licencia después del 30 de junio de cualquier año, el derecho de licencia será de $200.00.

c. Investigaciones

Luego de sometida una solicitud de licencia, en la forma prescrita por el Secretario de Hacienda y pagados los derechos correspondientes, el Secretario o sus agentes llevarán a cabo todas las investigaciones que sean necesarias para determinar si debe otorgarse o no la licencia solicitada. Si el resultado de dichas investigaciones fuere a juicio del Secretario, satisfactorio, expedirá la licencia correspondiente.

d. Período para aprobar o desaprobar una solicitud

Toda solicitud de licencia para establecer una oficina de institución o de corredor de préstamos hipotecarios será aprobada o denegada por el Secretario dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la fecha de radicación de solicitud y la resolución del Secretario

le será notificada al solicitante.

e) Otorgamiento de licencia

Si la solicitud fuere aprobada, el Secretario le expedirá una licencia al solicitante en la que se indicará la dirección exacta donde habrá de establecer la oficina y la fecha de su expedición. Dicha licencia no podrá utilizarse en un local, negocio u oficina distinto a la dirección indicada en la misma. Será nula toda licencia utilizada en contravención a lo indicado en este inciso.

f) Período para comenzar operaciones

Todo concesionario iniciará sus operaciones dentro de un período no mayor de sesenta (60) días a partir de la fecha en que el Secretario expida la licencia. Si por alguna razón justificada el concesionario no pudiere comenzar a operar la oficina dentro del período aquí establecido deberá solicitar del Secretario una prórroga de dicho período explicando las razones que ha tenido para no comenzar operaciones. El Secretario las estudiará y si, a su juicio, determina que las mismas tienen una justificación válida, concederá la correspondiente prórroga.

g) Confidencialidad

Todos los estudios, señalamientos, conclusiones y recomendaciones que haga el Secretario o sus agentes con relación a cualquier solicitud de licencia de instituciones hipotecarias o corredores se considerarán de naturaleza privilegiada, confidencial y no podrán divulgarse.

h) Solicitudes Múltiples

El Departamento de Hacienda no tramitará más de una solicitud de licencia a la vez para cada solicitante. El plazo para procesar una solicitud adicional, no será menor de 3 meses contados a partir de la fecha en que se le concedió la última licencia, excepto que a juicio del Secretario las ventajas para, y la conveniencia de, la comunidad requieran de un plazo menor.

ARTICULO 7. - <u>RAZONES PARA DENEGAR UNA SOLICITUD DE LICENCIA</u>

1. El Secretario podrá denegar una solicitud de licencia de instituciones hipotecarias o corredor por cualquiera de las siguientes razones:

a) Que, a juicio del Secretario, el balance de las cuentas de capital no sea adecuado;

b) Que, a juicio del Secretario, la condición financiera y económica del solicitante no le permite el establecimiento de la oficina propuesta;

c) Que, los oficiales que habrán de dirigir la propuesta oficina no tienen suficiente experiencia, habilidad financiera y comercial y que su reputación moral no los hace idóneos para conducir los asuntos de la oficina en forma que beneficie al público;

d) Que el solicitante no está cumpliendo con las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 97, o se niega a cumplir cualquier orden emitida por el Secretario en virtud de los poderes que le confiere la Ley y este Reglamento.

e) Por cualquier causa justa y razonable en este tipo de negocio para proteger el interés público envuelto.

ARTICULO 8. CONVENIENCIA Y VENTAJAS PARA LA EXPEDICION DE LICENCIA QUE DEBE ESTABLECER EL SOLICITANTE

1. El solicitante deberá someter evidencia al efecto de que:

a) Existe una necesidad de servicios hipotecarios en el área donde se establecerá la propuesta oficina;

b) La propuesta oficina se puede establecer sin perjuicio de las otras instituciones financieras que operan en la comunidad.

2. El solicitante deberá someter un análisis de las necesidades del área que interesa servir, que indicará:

a) Competencia.

El solicitante someterá una lista conteniendo nombre y dirección de todas las financieras en el área de servicio y la distancia de cada una de éstas del local donde radicará la propuesta oficina.

b) Población.

El solicitante informará la población que habrá de servir la oficina propuesta. En la determinación de la población del área de servicio se usarán los datos del último censo, pero a éstos se le podrán hacer los ajustes que correspondan para determinar la población real a la fecha en que se radica la solicitud.

c) Ingreso Familiar

El solicitante someterá información sobre el número de familias en el área de servicio y el ingreso estimado de éstas.

d) Número y nombre de urbanizaciones adyacentes, total hogares de cada una.

e) Nuevos proyectos de construcción indicando número de hogares a construirse.

f) El solicitante podrá someter cualquier otra información adicional que considere apropiada o necesaria para respaldar su solicitud.

ARTICULO 9. - TRASLADO DE OFICINAS

a) Toda solicitud para traslado de oficinas deberá cumplir con los Artículos 6 y 8.

b) No se podrá, con la misma licencia, efectuarse ningun cambio en el lugar del negocio u oficina de una persona a una ubicación o lugar fuera del municipio donde se le ha autorizado a llevar a cabo su negocio.

c) Toda persona que incurra en una violación del inciso (b) estará sujeta a una multa administrativa y/o a una acción criminal de acuerdo con las disposiciones del Artículo 11 de la Ley Núm. 97 del 5 de junio de 1973, según enmendada.

d) Cualquier licencia utilizada en contravención del Artículo 9 (b) será nula.

ARTICULO 10.- REQUISITO DE CAPITAL

A) Toda institución que radique una solicitud para dedicarse al negocio de préstamos hipotecarios deberá tener un capital líquido no menor de $100,000 por cada oficina autorizada.

En cualquier ocasión que el capital de la institución o individuo se reduzca por pérdidas operacionales u otro motivo a una cantidad menor de los $100,000 por oficina autorizada, la institución o individuo deberá restituirlo al monto requerido dentro del plazo que determine el Secretario.

Si la institución o individuo se negare a cumplir con el requerimiento del Secretario para que mantenga el capital mínimo exigido, estará sujeto a las sanciones establecidas en el Artículo 6-A de la Ley Núm. 97, del 5 de junio de 1973, según enmendada.

B) Ninguna institución hipotecaria o individuo durante el tiempo que esté en operaciones, podrá retirar o permitir que se retire, ya sea en forma de dividendo o de cualquier otra manera, una porción de su capital que reduzca a éste a una cantidad menor de $100,000 por oficina autorizada.

C) Todo concesionario que radique una solicitud para dedicarse a la tramitación de préstamos hipotecarios deberá tener un capital líquido no menor de $5,000 por cada oficina autorizada. De menoscabarse éste por pérdidas en operaciones o alguna otra razón a una cantidad menor de los $5,000 el corredor deberá restituirlo al monto requerido por ley dentro del plazo que determine el Secretario de Hacienda.

D) Los apartados A y B anteriores serán de aplicación análoga al corredor en lo que concierne a su requisito de capital.

ARTICULO 11. - CAMBIO DE CONTROL

a) El cambio de control se regirá por lo dispuesto en el Artículo 5-f de la Ley Núm. 97, del 5 de junio de 1973, según enmendada.

b) Antes de efectuar cualquier venta de acciones con derecho al voto será deber del presidente u oficial autorizado de la institución hipotecaria someter al Secretario de Hacienda un informe, si entendiera, que la propuesta operación a efectuarse envuelve un cambio de control.

c) El informe sobre el cambio de control podrá ser en forma de carta y contendrá:

1. Resolución de la Junta de Directores aprobando la propuesta transacción y cambio de control.
2. Contrato de Compraventa que indique el número de acciones envueltas en la venta; nombre del comprador o compradores; precio total de la venta y personas con autoridad a contratar.
3. Causas, razones y conveniencias para la venta de las acciones.
4. Declaración de historial personal, resumé, tres retratos 2 X 2 y estados financieros de cada nuevo adquiriente.

5. Estados financieros certificados del comprador y vendedor.

d) El Secretario o su Agente designado estudiará la información suministrada para el traspaso de control de la institución y tomará la acción final con relación al propuesto cambio de control. La resolución del Secretario será final y la misma no estará sujeta a revisión.

ARTICULO 12. - PRACTICAS PROHIBIDAS

Ningún 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, términos y condiciones de préstamos hipotecarios. Si se anunciaren los tipos, términos y condiciones en los anuncios, el Secretario podrá requerir que se detallen minuciosa y claramente.

2. 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.

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 conocimiento o consentimiento expreso de éstas.

5. Retener indebidamente, salvo pacto en contrario, cualquier suma de dinero y/o documento relacionado con una transacción o el no informar a un cliente sobre su derecho o sobre cualquier suma de dinero y/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 beneficiar a la institución o corredor hipotecario.

7. Incurrir en desfalco y/o malversación de fondos bajo su custodia.

8. Incurrir en falsificación de documentos que son parte de una transacción.

9. Ofrecer e hipotecar una propiedad no existente, ofrecer 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 entre las partes.

11. Depositar fondos de clientes conjuntamente con sus propios fondos.

12. No reembolsar cualquier depósito después de descontar una cantidad razonable para gastos incurridos cuando la transacción contemplada no se lleva a cabo.

13. Hacer cobros excesivos para retener en cuentas especiales de plica (escrow account) con el fin del prestamista tener mayor protección en el préstamo hipotecario.

14. No proveer a los clientes un desglose de los costos del préstamo o préstamos hipotecarios con sustancial exactitud antes de la concesión del mismo.

15. Negarse a proveer cualquier registro, documentos o información bajo su custodia relacionado con transacciones en bienes inmuebles que desee examinar el Departamento de Hacienda.

16. No llevar un sistema de contabilidad que refleje con claridad todas las transacciones en forma tal que permita al Secretario realizar las investigaciones que considere necesarias.

17. Inducir o permitir 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 el corredor o 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 Secretario para examinar los asuntos del corredor o institución hipotecaria.

19. Incurrir en prácticas de competencia desleal o ilegal.

ARTICULO 13. - <u>DEBERES DE LAS INSTITUCIONES HIPOTECARIAS Y CORREDORES</u>

Toda institución hipotecaria o corredor que opere en Puerto Rico vendrá obligado a prestar servicios satisfactorios a sus clientes en todas sus oficinas, de acuerdo con las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. Disponiéndose, que no podrá establecerse discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo,

nacimiento, origen o condición social, ni por ideas políticas o religiosas.

ARTICULO 14. - DISPOSICION GENERAL SOBRE PODER DE INVESTIGACION DEL SECRETARIO

El Secretario o sus representantes autorizados tendrán libre acceso a las oficinas de las personas, a los libros, archivos y a toda otra documentación relacionada con las operaciones de las mismas. También podrán realizar las investigaciones que sean propias y necesarias para implementar las disposiciones de la Ley Núm. 97, y de este Reglamento y dictar las órdenes que sean necesarias para que se cumpla con lo dispuesto en los mismos. La persona, los oficiales y empleados vendrán obligados a suministrar y facilitar al Secretario o sus representantes autorizados toda la información que éstos soliciten en cualquier investigación relacionada con las operaciones y servicios de la institución hipotecaria para la implementación de las disposiciones de este Reglamento y de la Ley de Instituciones Hipotecarias.

ARTICULO 15. - DEBERES DEL CONCESIONARIO

A) Las personas dedicadas a la concesión de préstamos hipotecarios bajo las disposiciones de este Reglamento vendrán obligadas a poner a la disposición del Secretario los libros de contabilidad, récords, documentos y cualesquiera otros datos que éste considere necesarios y permitirle al Secretario o sus representantes autorizados el libre acceso a sus propiedades, facilidades y sitios de operación.

B) Todo concesionario someterá en o antes del 30 de abril de cada año un informe de sus operaciones correspondientes al año natural anterior.

ARTICULO 16. - CONSERVACION DE RECORDS

a) Cada concesionario conservará aquéllos récords relacionados con la concesión o tramitación de préstamos hipotecarios para financiar o refinanciar la adquisición de bienes inmuebles, por un período de cinco años después de haberse realizado la última entrada en los libros de manera que le permitan al Secretario determinar si el concesionario está cumpliendo con la Ley y este Reglamento.

ARTICULO 17. - ORDENES PARA CESAR O DESISTIR

Previa determinación de que una persona ha incurrido en violación de la Ley, de una orden o resolución administrativa o de un Reglamento; el Secretario podrá emitir contra el concesionario una orden requiriéndole cesar y desistir y prescribir los términos y condiciones correctivas que, por la evidencia a su disposición determine que son de beneficio al interés público. Las órdenes emitidas se notificarán a la persona por correo certificado o a su última dirección conocida, o por el medio que el Secretario estime conveniente.

ARTICULO 18. - PENALIDADES

Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento o a cualquier orden del Secretario se penalizará mediante la imposición de una multa administrativa que no excederá de $500.00, por la primera ofensa. Por cualquier violación subsiguiente se impondrá una multa administrativa que no excederá de $1,000,00. El Secretario podrá ordenar, además, luego de la celebración de una vista administrativa, la cancelación de la licencia para operar determinada institución u oficina de corredor.

ARTICULO 19. - REVISION

Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se hubiere notificado de una determinación tomada por el Secretario, la institución u oficina de corredor afectada podrá instar una acción judicial ante el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de San Juan, para impugnar la decisión del Secretario.

ARTICULO 20. - SEPARABILIDAD

Si cualquier artículo o parte de artículo de este Reglamento o la aplicación del mismo a cualquier persona o circunstancia fuere declarado inconstitucional o nulo dicha nulidad no afectará los demás artículos, ni la aplicación de este Reglamento que pueda tener efecto, sin necesidad de los artículos o aplicaciones que hubieran sido declarados nulos y a tal fin se declara que los artículos de este Reglamento son separables unos de otros.

ARTICULO 21. - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor treinta días después de su radicación en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 112 de 30 de junio de 1957, conocida como la Ley Sobre Reglamentos de 1958, según enmendada.

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de junio de 1979.

JULIO CESAR PEREZ
Secretario de Hacienda