

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: **8132**

Fecha: **4 de enero de 2012**

Aprobado: **Hon. Kenneth D. McClintock**
Secretario de Estado



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

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

**REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE HIPOTECAS
INVERSAS**

Página

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

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

**REGLAMENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE HIPOTECAS
INVERSAS**

ARTÍCULO 1. TÍTULO BREVE

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

ARTÍCULO 2. BASE LEGAL

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

ARTÍCULO 3. ALCANCE

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

ARTÍCULO 4. DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 5. CUMPLIMIENTO CON LEYES ESTATALES Y FEDERALES

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

ARTÍCULO 6. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CONCESIONARIOS

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

- (a) prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes, de acuerdo a las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. No podrá establecerse discriminación alguno por motivo de raza, color, sexo, edad, estado civil, nacionalidad, ni por ideas religiosas;
- (b) verificar que toda persona que preste servicios como parte del proceso de concesión del préstamo hipotecario cuente con la licencia o autorización que le permita brindar dichos servicios, conforme lo requieren las leyes y reglamentos aplicables;
- (c) orientar al cliente debidamente respecto a todas alternativas disponibles para recibir la cuantía del préstamo hipotecario;
- (d) verificar que toda persona que preste servicios como parte del préstamo hipotecario no cobre cargos por servicio de manera indirecta, oculta o disfrazada;
- (e) si el cliente lo solicita, proveerle copia de los documentos que evidencien los pagos a terceros tales como investigación de crédito y tasación, entre otros;

- (f) mantener en una cuenta especial de plica ("escrow") sujeta al Reglamento Número 3282 de 31 de enero de 1986, según enmendado, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica", separada de los fondos personales del concesionario, los depósitos recibidos de los clientes que serán destinados para pagos a terceros relacionados al préstamo;
- (g) cobrar cargos y comisiones respaldadas por documentos y evidencia de los servicios prestados, según lo establece el Reglamento Número 5722 de 30 de noviembre de 1997, según enmendado, conocido como "Reglamento para Disponer Sobre las Tasas de Interés y Otros Cargos que Podrán Cobrarse o Exigirse en Determinadas Clases de Préstamos u Obligaciones";
- (h) proveer a los clientes un desglose escrito del estimado de costos del préstamo de hipoteca inversa con sustancial exactitud al radicar la solicitud;
- (i) llevar un sistema de registro de transacciones, expedientes o libros, de acuerdo con los principios generalmente aceptados de contabilidad que refleje con claridad todas las transacciones en forma tal que permita al Comisionado o su representante realizar las investigaciones que considere necesarias.
- (j) conservar aquellos registros relacionados con la concesión de préstamos de hipotecas inversas incluyendo la evidencia de todo cargo cobrado al cliente al momento del cierre del préstamo por un término no menor de cinco (5) años, excepto el certificado de consejería del solicitante, el cual se tendrá que conservar por el término completo de la hipoteca;
- (k) someter informes exactos y a tiempo de sus operaciones, según les sean solicitados por la OCIF de tiempo en tiempo.

ARTÍCULO 7. PRÁCTICAS PROHIBIDAS

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

- (a) negarse a reembolsar cualquier depósito después de descontar la cantidad exacta por gastos incurridos en pagos a terceras personas evidenciados con facturas, cuando la transacción no se lleva a cabo. Dichos gastos se deberán evidenciar con recibos y cheques cancelados. En caso de que el pago se haya efectuado en efectivo, deberá constar una certificación del que recibió el pago;
- (b) recibir depósitos en exceso a los gastos razonables para pagos a terceros;
- (c) requerir o permitir al solicitante firmar documentos en blanco;
- (d) cobrar comisiones cuando el cliente desiste del préstamo antes de la aprobación del mismo;
- (e) inducir al cliente a llevar a cabo el préstamo de hipoteca inversa con el propósito de obligarlo a realizar inversiones de alto riesgo;

- (f) cobrar cargos por servicio de manera indirecta, oculta, o disfrazada;
- (g) cobrar comisiones por servicios no prestados o por sólo referir casos en los cuales no se rindió algún servicio relacionado a la originación y tramitación del préstamo;
- (h) no entregar pagarés para cancelación una vez recibe el saldo del préstamo.

ARTICULO 8. FACULTADES DEL COMISIONADO

- (a) El Comisionado está autorizado a:
 - (1) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien dólares (\$100.00) ni mayores de cincuenta mil dólares (\$50,000.00) por cada violación a las disposiciones de la Ley o este Reglamento;
 - (2) imponer la restitución o reembolso de aquellos pagos recibidos en contravención a las disposiciones de la Ley o este Reglamento, o cualquier otro remedio que entienda necesario para hacer cumplir los propósitos de la Ley;
 - (3) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien dólares (\$100.00) ni mayores de cinco mil dólares (\$5,000.00) por cada día en que la persona dedicada a la concesión de préstamos hipotecarios, al corretaje de préstamos hipotecarios, o a la originación de préstamos hipotecarios deje de cumplir con los requerimientos u órdenes dictadas por el Comisionado;
 - (4) cuando la naturaleza de la violación a la Ley, este Reglamento, o a las órdenes o resoluciones emitidas por el Comisionado lo justifiquen, además de la imposición de las multas administrativas autorizadas por los incisos anteriores, el Comisionado podrá promover la acción judicial que corresponda contra el infractor, la cual podrá conllevar las sanciones dispuestas en la Ley.
- (b) El Comisionado podrá revocar, cancelar o suspender la licencia a cualquier concesionario por cualquier violación a la Ley o este Reglamento, si determinare que existe algún hecho que de haber existido o haberse conocido al momento en que se expidió la licencia hubiere sido causa suficiente para denegar la misma, si descubre que el concesionario ha sometido información falsa, incorrecta, o engañosa, o si el concesionario ha violado cualquier otra Ley federal o estatal aplicable. El Comisionado podrá comenzar un examen especial de las operaciones y el concesionario será responsable de cualquier señalamiento o violación de Ley o este Reglamento y podrá nombrar un síndico para que lleve a cabo los procesos ordenados de reorganización o liquidación. Disponiéndose, que de ordenar la revocación, suspensión o cancelación de una licencia mediante Orden del Comisionado, no exime al concesionario de continuar cumpliendo sus obligaciones anteriores incurridas con terceros.

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

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

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

ARTÍCULO 10. - PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO

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

ARTÍCULO 11. - SEPARABILIDAD

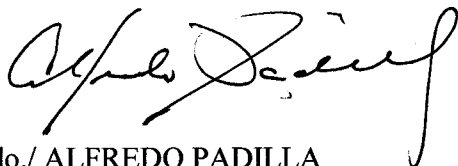
Si cualquier parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso de este Reglamento o la aplicación del mismo a cualquier persona o circunstancia fuere declarado inconstitucional, nulo o ilegal por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a tales efectos no afectará ni invalidará los demás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

ARTÍCULO 12. - VIGENCIA

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

Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfredo Padilla', written in a cursive style.

/Fdo./ ALFREDO PADILLA
COMISIONADO DE
INSTITUCIONES FINANCIERAS