

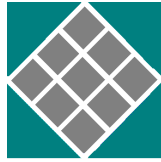
EL FRAUDE HIPOTECARIO ES INVESTIGADO POR LA OCIF

La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) continúa investigando el fraude que se comete o se intenta cometer contra una institución financiera o un tercero y será castigado con las multas y acciones correspondientes. Las multas podrán ser de hasta \$10,000.00 por cada violación a las disposiciones contenidas en las leyes, reglas o reglamentos que administra la OCIF.

La Ley Número 247 de 30 de diciembre de 2010, según enmendada, conocida como “Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios” dispone en sus Artículos 3.7, 4.7 y 5.7 prácticas prohibidas dirigidas a los concesionarios de licencia para operar una institución hipotecaria, a los corredores de préstamos hipotecarios y a los originadores de préstamos hipotecarios, respectivamente, con el propósito de erradicar el fraude hipotecario. Los mencionados Artículos disponen:

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;

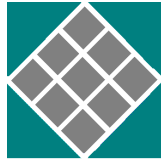


- (9) ofrecer e hipotecar una propiedad no existente, ofrecer e hipotecar una propiedad sin el conocimiento del propietario de ésta, o cuando el título de la propiedad no esté claramente establecido;
 - (10) cobrar una doble comisión, una al vendedor y una al comprador de una propiedad con fondos adquiridos 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.

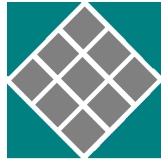
Artículo 4.7.-Prácticas prohibidas

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 minuciosamente 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 desfalco 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;

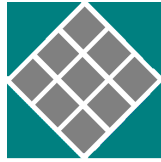


- (q) solicitar o celebrar un contrato con un prestatario que establezca, en esencia, que las personas o individuo sujetas a esta Ley pueden obtener honorarios o comisiones por realizar sus "mejores esfuerzos" para obtener un préstamo, aunque el prestatario no obtenga el préstamo finalmente;
- (r) solicitar, 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 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;

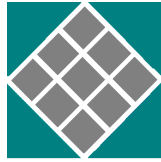


- (e) solicitar, anunciar o celebrar un contrato con tasas de interés, tipos, o términos y condiciones de financiamiento específicos a menos que los mismos estén disponibles en el momento de la solicitud, el anuncio, o la contratación;
- (f) realizar cualquier negocio regulado por este Capítulo sin poseer 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;
- (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.

Por su parte, el Artículo 6.3 (d) de la Ley Núm. 247 dispone lo siguiente referente a las penalidades que el Comisionado está facultado a imponer:

Artículo 6.3.-Penalidades

El Comisionado queda autorizado a:



- ...
- (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.

Las acciones antes descritas ocasionan pérdidas económicas sustanciales para las instituciones financieras y podrían resultar en ejecuciones de hipotecas, afectando a su vez la venta de las hipotecas en el mercado secundario y conllevando la imposición de mayores restricciones por parte de las agencias federales a los consumidores. La consecuencia final es que se limita el acceso del financiamiento hipotecario y aumentan los costos, en perjuicio del consumidor puertorriqueño y de la comunidad en que vive.

La OCIF referirá a cualquier persona natural o jurídica que cometa cualquier violación a las leyes o reglamentos que administra, a las agencias locales y federales correspondientes y promoverá acción criminal por delito grave y menos grave contra el infractor y contra toda persona que tome parte, instigue o coopere en la comisión de estos actos, independientemente de si obtuvo o no lucro económico personal.