

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

OFICINA DEL COMISIONADO DE
INSTITUCIONES FINANCIERAS

Querellante

vs.

FIRST MORTGAGE CAPITAL, INC. a través de su **Presidente, Josean Santos Rosado; Jenny Olivo; Manuel Pérez; Marco Pratts;** afiliadas; subsidiarias; agentes; representantes; directores; oficiales; empleados y otros; **Josean Santos Rosado** en su carácter personal; **Universal Insurance Company; AIG Insurance Company;** y **Chartis Insurance Company of Puerto Rico.**

Querellados

CASO NÚM. C13-UD-008

SOBRE: Violación a la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, "Ley de Instituciones Hipotecarias" y la Ley Núm. 247 de 30 de diciembre de 2010, "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico" y el Reglamento Núm. 8017 de 3 de mayo de 2011, según enmendado.

QUERRELLA Y ORDEN DE CESE Y DESISTA

I. JURISDICCION

La Ley Número 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras" (en adelante, "Ley Núm. 4"), le impone a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico (en lo sucesivo, la "OCIF" y/o el "Comisionado"), la responsabilidad de fiscalizar y supervisar las instituciones financieras que operen o hagan negocios en Puerto Rico. En armonía con la Ley Núm. 4, el Comisionado administró la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como "Ley de Instituciones Hipotecarias" (en adelante, "Ley Núm. 97") y administra la Ley Núm. 247 de 30 de diciembre de 2010, conocida como "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico" (en adelante, "Ley Núm. 247") y el Reglamento Núm. 8017 de 3 de mayo de 2011, según enmendado, conocido como "Reglamento para el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico" (en adelante, "Reglamento Núm. 8017").

La Ley Núm. 247 faculta al Comisionado a fiscalizar y reglamentar las operaciones de toda persona o institución que ofrezca o preste servicios como institución hipotecaria en Puerto

Rico. A tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 97 y la Ley Núm. 247, toda persona que se dedique parcial o totalmente al negocio de concesión de préstamos hipotecarios para todos los fines está obligada a cumplir con las disposiciones de la Ley y el Reglamento aplicable.

El Comisionado, además de los poderes y facultades otorgados bajo la Ley Núm. 4, tiene poderes y facultades para atender, investigar y resolver las querellas presentadas ante la OCIF, así como para examinar y llevar a cabo toda clase de estudios e investigaciones sobre asuntos que afecten a cualquier rama de la industria bancaria, financiera y valores para los cuales podrá requerir la información que sea necesaria, pertinente y esencial para lograr tales propósitos. Además, el Comisionado tiene la facultad de interponer cualesquiera remedios, acciones o procedimientos legales que fueran necesarios o convenientes para hacer efectivos los propósitos de la Ley o cualquier otra ley o reglamento, cuyo cumplimiento le haya sido asignada.

Conforme al Artículo 10 de la Ley Núm. 4, la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme" (en adelante, "Ley Núm. 170") y la Regla 21.1 del Reglamento Número 3920 de 23 de junio de 1989, conocido como "Reglamento para Reglamentar los Procedimientos de Adjudicación bajo la jurisdicción de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras" (en adelante, "Reglamento Núm. 3920"), el Comisionado tiene la facultad de emitir órdenes para cesar y desistir de carácter sumario, sin necesidad de notificación y celebración de vista previa, cuando de acuerdo a la OCIF exista un grave daño o peligro inminente para la seguridad de la industria, la ciudadanía o el orden público que requiera acción inmediata.

Por tanto, la Ley Núm. 4, la Ley Núm. 97, la Ley Núm. 247 y la Ley Núm. 170 le confieren a la OCIF jurisdicción sobre la materia objeto de esta **Querella y Orden de Cese y Desista** (en lo sucesivo, "**Orden**"). Así las cosas, el Comisionado emite la misma por entender que **FIRST MORTGAGE CAPITAL, INC.** a través de su Presidente, Josean Santos Rosado; Jenny Olivo; Manuel Pérez; Marcos Pratts; afiliadas; subsidiarias; agentes; representantes; directores; oficiales; empleados y otros; Josean Santos en su carácter personal; Universal Insurance Company; y Chartis Insurance Company of Puerto Rico (en adelante, "**First Mortgage**")

incurrieron en serias violaciones a la Ley Núm. 97, a la Ley Núm. 247 y al Reglamento Núm. 8017, según enmendado.

La OCIF inició y concluyó su examen a **First Mortgage** que cubría el período de 1 de enero de 2011 al 31 de agosto de 2012. Durante el mismo, la OCIF encontró nueve (9) tipos de señalamientos y dos observaciones los cuales incluían entre otros, **deficiencia en el capital mínimo requerido; deficiencia en los activos líquidos mínimos requerido;** cantidades retenidas indebidamente y en exceso al cierre del préstamo; saldos de hipotecas efectuados tardíamente; intereses diarios cobrados en exceso al saldar los préstamos; pagarés hipotecarios no cancelados ante el Registro de la Propiedad; dinero retenido para el pago de las Contribuciones Sobre la Propiedad depositados en la compañía de seguros de título; cantidades no reportadas en el Informe Anual Sobre Dinero y Otros Bienes Líquidos Abandonados o No Reclamados; y tardanza en rendir dicho Informe.

Además, la OCIF realizó un examen especial a **First Mortgage** para verificar el cumplimiento con los saldos de los gravámenes hipotecarios previos a los préstamos originados por **First Mortgage**. El período examinado en el Examen Especial comprendió del 1 de septiembre de 2012 al 31 de agosto de 2013. De los préstamos examinados hasta el momento, la OCIF ha encontrado varias deficiencias en el proceso que **First Mortgage** utiliza para saldar los gravámenes previos. Aunque no hemos culminado de examinar todos los préstamos, existe evidencia para establecer que **First Mortgage** incumplió con el proceso de saldo establecido en la regulación vigente.

En tres (3) casos, **First Mortgage** otorgó préstamos hipotecarios a clientes mediante los cuales retuvo el dinero para el saldo de las hipotecas existentes que gravaban la propiedad y a pesar de remitir los cheques para el saldo de las mismas al acreedor, los mismos fueron depositados meses después. Por tal razón, dichas hipotecas fueron saldas y canceladas meses después de haberse otorgado el préstamo hipotecario, considerándose ésto una retención indebida de dinero del cliente y posible violación al Código Penal de Puerto Rico. Las actuaciones de **First Mortgage** colocaron a estos ciudadanos que vendieron, compraron o refinanciaron sus propiedades en un riesgo inminente de sufrir un grave daño, ya que confiaron

en que las deudas previas cuyas hipotecas gravaban sus propiedades serían debidamente saldadas y sus pagarés cancelados. Ello es evidencia clara de la falta de liquidez de **First Mortgage**.

Tal y como menciona la Ley Num. 247 y su Reglamento Num. 8017, la experiencia, carácter, responsabilidad financiera y comercial, y aptitud general demostrada por **First Mortgage** no justifican la creencia de que el negocio se esté administrando legal y justamente, por lo que no es una institución idónea para conducir sus operaciones en beneficio del público. Así las cosas, no es conveniente ni ventajoso para la comunidad dentro de la cual se opera el negocio que **First Mortgage** posea una licencia para dedicarse al negocio de Concesión y/o Administración de Préstamos Hipotecarios.

Ante el craso incumplimiento y continuas violaciones de **First Mortgage** a las leyes y reglamentos que le rigen, y debido al modo en el cual han operado su negocio, la OCIF hace uso de sus facultades y determina que dichas actuaciones crean desconfianza en **First Mortgage** y representan un grave daño y peligro inminente a la ciudadanía, la industria y el orden público. Por lo que, en el cumplimiento con su deber, la OCIF emite la presente **Orden** contra **First Mortgage**.

II. TRASFONDO PROCESAL Y DETERMINACIONES DE HECHOS

1. **First Mortgage Capital, Inc.** es una corporación con fines de lucro registrada en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que opera como institución hipotecaria sujeta a las disposiciones de la Ley Núm. 247.

2. **First Mortgage** poseyó licencia de la OCIF para operar el negocio de institución hipotecaria bajo las disposiciones establecidas en la Ley Núm. 97 y su Reglamento Núm. 5337 desde el año 1999.

3. La Ley Núm. 97 quedó derogada por la Ley Núm. 247 por lo que **First Mortgage** posee licencia de la OCIF para operar el negocio de institución hipotecaria bajo las disposiciones establecidas en la Ley Núm. 247 y su Reglamento Núm. 8017 desde el año 2012. Conforme a ello, **First Mortgage** ha estado autorizada por la OCIF a realizar negocios de Concesión y/o Administración de Préstamos Hipotecarios desde el año 1999.

4. El señor **Josean Santos** es **Presidente** y accionista en un 72.70% de **First Mortgage**. La señora Jenny Olivo es accionista en un 9.90%, el señor Manuel Pérez tiene un 9.00% de participación y Marcos Pratt un 8.40% de participación en las acciones de **First Mortgage**.

5. Conforme a la Ley Núm. 97 y a la Ley Núm. 247, las compañías de seguro **Chartis**, **Universal Insurance Company of Puerto Rico**, y **American International Insurance Company of Puerto Rico** emitieron las pólizas de seguros y fianzas correspondientes a **First Mortgage** entre los años del 2011 al 2013.

6. La oficina principal de **First Mortgage** está ubicada en el 1234 Boulevard Drive, Santa Rosa, Bayamón, Puerto Rico 00960. A su vez, **First Mortgage** tiene una sucursal ubicada una en el D-7 Avenida Degetau, Bonnevill Heights, Caguas, P.R. 00725 cuya licencia fue entregada por **First Mortgage** y al momento se encuentra cerrada.

7. El 2 de octubre de 2012, la OCIF inició un examen regular de las operaciones de **First Mortgage**. El mismo incluyó el período de 1 de enero de 2011 al 31 de agosto de 2012. Durante el mismo, la OCIF encontró nueve (9) tipos de señalamientos y dos (2) observaciones. Los señalamientos son los siguientes:

- a. Deficiencia en el Capital Mínimo requerido
- b. Deficiencia en los Activos Líquidos mínimos requeridos
- c. Cantidades retenidas indebidamente y en exceso al cierre del préstamo
- d. Saldos de hipotecas efectuados tardíamente
- e. Intereses diarios cobrados en exceso al saldar los préstamos
- f. Pagarés hipotecarios no cancelados ante el Registro de la Propiedad
- g. Dinero retenido para el pago de las Contribuciones Sobre la Propiedad depositados en la compañía de seguros de título
- h. Permiso de Uso vencido
- i. Cantidades no reportadas en el Informe Anual Sobre Dinero y Otros Bienes Líquidos Abandonados o No Reclamados rendido tarde

Observaciones:

- a. Pagarés hipotecarios pendientes de recibir
- b. Cheques en circulación por más de un año

8. El 16 de septiembre de 2013, la OCIF inició un examen especial en **First Mortgage** para verificar el cumplimiento con los saldos de los gravámenes hipotecarios previos a los préstamos originados por dicha institución. El período examinado comprendió del 1 de septiembre de 2012 al 31 de agosto de 2013. Durante dicho examen, la OCIF le requirió a **First Mortgage** evidencia de todos los préstamos otorgados en donde no se habían saldado

las hipotecas anteriores, y evidencia de todos los cheques emitidos que estaban pendientes de cobro. Al momento, **First Mortgage** no ha entregado a los examinadores de la OCIF toda la evidencia solicitada, sin embargo de los préstamos examinados, hasta el momento, encontramos deficiencias en el proceso que **First Mortgage** utilizó para saldar los préstamos, lo que evidencia la falta de liquidez de **First Mortgage** para operar.

9. Al 31 de octubre de 2012, **First Mortgage** tenía una deficiencia de capital de \$329,629.80. Dicha deficiencia se determinó como sigue:

Capital en acciones	\$262,500.00
Capital en acciones preferidas	20,000.00
Más: Capital adicional pagado	727,167.00
Pérdidas retenidas al 10/31/12	<u>(346,198.00)</u>
Total de capital según los libros	663,469.00
Menos: Activos no admitidos	
Account Receivable Appraisal & Credit Report	5,609.50
Account Receivable Employees	4,757.00
Account Receivable Stockholder	25,073.93
Account Receivable Equity Mortgage	3,756.20
Account Receivable Legal	56,967.71
Restricted Funds	339,773.00
Building Corozal Property	238,861.46
Construction in Progress Corozal	<u>43,300.00</u>
Total de activos no admitidos	<u>718,098.80</u>
Total capital ajustado	\$ 54,629.80
Menos: Capital mínimo requerido	<u>(275,000.00)</u>
Deficiencia de capital	<u><u>(\$329,629.80)</u></u>

10. En el análisis realizado a las cuentas del Estado de Situación, determinamos que las siguientes cuentas no son activos admitidos:

- “Account Receivable-Appraisal & Credit”: - es una cuenta pendiente de recibir, donde el depósito del cliente no cubrió la totalidad del servicio realizado. Esta cuenta tiene cantidades registradas desde el 2006 y 2007 sin cobrarse.
- “Account Receivable Employees” y “Account Receivable Stockholder” - son cuentas por cobrar a accionistas, oficiales y empleados por lo que no son consideradas como activos aceptables.
- “Account Receivable Equity Mortgage” - es una cuenta que Equity Mortgage le debe a First Mortgage Capital como parte de la transacción en la venta de **First Mortgage**. Esta cuenta se relaciona con el “Income Tax Return Deficiency” y liquidación del Fondo Seguro del Estado 2002-2003 de Equity Mortgage. **First Mortgage** desconoce cuándo se cobrará dicha cantidad.

- "Account Receivable Legal" - corresponde a un pago realizado a la línea de crédito con Banco Popular y a los gastos legales pagados al Lcdo. Frank Torres Viada, Representante Legal de **First Mortgage**, en la Demanda de Cobro DAC 2010 – 3075, sobre la deuda de la línea de crédito con Banco Popular.
- "Restricted Funds" - corresponde al embargo de las cuentas del banco de **First Mortgage** realizado por el Tribunal, correspondiente a la Demanda de Cobro DAC 2010 – 3075, por la falta de pago de la línea de crédito con Banco Popular.
- "Building Corozal Property" - corresponde a un edificio que el accionista mayoritario, el Sr. Josean Santos Rosado, cedió a **First Mortgage Capital, Inc.**, y no se presentó evidencia que la Escritura de Cesión fuera presentada en el Registro de Propiedad. "Construction in Progress Corozal", son mejoras realizadas al edificio de Corozal, que no es considerado como un activo de la corporación.

11. Al 31 de octubre de 2012, **First Mortgage** tenía una deficiencia de liquidez de \$350,447.00. Dicha deficiencia se determinó como sigue:

Cash	\$112,903.00
Other Receivable	144,492.00
Prepaid Expenses	<u>44,426.00</u>
Total de Current Assets	301,821.00
Menos: Activos no admitidos	
Operating Account 0344660030	199,594.41
General Expenses 6009001493	451.25
Account Receivable Appraisal & Credit Report	5,609.50
Account Receivable Employees	4,757.00
Account Receivable Stockholder	25,073.93
Account Receivable Equity Mortgage	3,756.20
Account Receivable Legal	56,967.71
Prepaid Expenses	<u>31,058.00</u>
Total de activos no admitidos	<u>327,268.00</u>
Total activos líquidos	(\$25,447.00)
Menos: Mínimo requerido	<u>(325,000.00)</u>
Deficiencia de activos líquidos	<u>(\$350,447.00)</u>

12. En el análisis realizado a las cuentas del Estado de Situación, determinamos que las siguientes cuentas no son activos admitidos:

- "Operating Account No. 0344660030" - es la Cuenta Operacional de **First Mortgage** que no fue incluida en el grupo de cuentas de efectivo. Esta cuenta se refleja como una cuenta por pagar debido a que presenta un balance negativo.
- "General Expenses No. 6009001493" - es la cuenta utilizada para el pago de nómina y utilidades de **First Mortgage** que no fue incluida en el grupo de cuentas de efectivo. Esta cuenta se refleja como una cuenta por pagar debido a que presenta un balance negativo.

- “Account Receivable-Appraisal & Credit” - es una cuenta pendiente de recibir donde el depósito del cliente no cubrió la totalidad del servicio realizado. Esta cuenta tiene cantidades registradas desde el 2006 y 2007 sin cobrarse.
- “Account Receivable Employees” y “Account Receivable Stockholder” - son unas cuentas por cobrar a accionistas, oficiales y empleados, esta no es considerada como activos aceptables.
- “Account Receivable Equity Mortgage” - es una cuenta que Equity Mortgage le debe a First Mortgage Capital como parte de la transacción en la venta de **First Mortgage**. Esta cuenta se relaciona con el “Income Tax Return Deficiency” y liquidación del Fondo Seguro del Estado 2002-2003 de Equity Mortgage. **First Mortgage** desconoce cuándo se cobrara dicha cantidad.
- “Account Receivable” Legal, corresponde a un pago realizado a la línea de crédito con Banco Popular y a los gastos legales pagados al Lcdo. Frank Torres Viada, Representante Legal de **First Mortgage** en la demanda de cobro DAC 2010 – 3075 sobre la deuda de la línea de crédito con Banco Popular.
- Los “Prepaid Expenses” que se ajustaron, no son considerados activos líquidos, tales como: Seguro Prepagado, Depósito de Venta, Indemnización por Accidentes del Trabajo y otros prepagados.

13. La falta de liquidez queda demostrada específicamente en los siguientes tres (3)

casos:

a. **Préstamo #12-2829:** El 15 de octubre de 2012 **First Mortgage** otorgó el préstamo FHA #12-2829 a favor de la parte compradora Betsica Rose Rivera Matías. Durante el mismo, **First Mortgage** retuvo del precio de venta al vendedor, Wilfredo Cabán Vélez, la cantidad de \$70,171.93 para saldar la deuda hipotecaria que gravaba la propiedad a favor de Westernbank, ahora Banco Popular de P.R. Según la evidencia de cancelación, **First Mortgage** emitió el cheque número 002352 el 15 de octubre de 2012, por la cantidad de \$70,171.93 para cancelar la cuenta 000-393824-8 a nombre del Banco Popular de P.R. Según el estado de cancelación emitido por el Banco Popular, dicho cheque fue recibido según su ponche el 16 de octubre de 2012. No obstante, la carta de cancelación final emitida por el Banco Popular a nombre del vendedor es de 1 de diciembre de 2012 y establece que fue el 30 de noviembre de 2012 cuando se canceló dicha hipoteca mediante el cheque 2352 por \$70,171.93 y el cheque número 2448 emitido el mismo 30 de noviembre de 2012 por **First Mortgage** por la cantidad de \$365.20. Por tanto, **First Mortgage** tardó 46 días en saldar dicho préstamo.

b. **Préstamo #12-2827:** El 13 de noviembre de 2012 **First Mortgage** otorgó el préstamo FHA # 12-2827B a favor de la parte compradora Melissa Molina Meléndez. Durante el mismo, **First Mortgage** retuvo del precio de venta al vendedor, Carlos Omar Acevedo Ramos, la cantidad de \$156,421.09 para saldar la deuda hipotecaria que gravaba la propiedad a favor de **First Mortgage Capital** y luego vendido a ScotiaBank de P.R. Según la evidencia de cancelación, **First Mortgage** emitió el cheque número 002416 el 13 de noviembre de 2012, por la

cantidad de \$156,421.09 a nombre de ScotiaBank de P.R para cancelar la cuenta 9080836. Según el estado de cancelación emitido por el ScotiaBank de P.R, dicho cheque fue recibido según su ponche el 15 de noviembre de 2012. Según la evidencia, **First Mortgage** realizó un pago parcial a Scotiabank el 14 de febrero de 2013 por \$4,551.32 equivalente a cinco pagos y gastos legales, el cual fue realizado en efectivo en la Sucursal de Scotiabank en Bayamón Oeste. La carta de cancelación emitida por ScotiaBank de P.R a nombre del vendedor es de 9 de abril de 2013 y establece que fue el 9 de abril de 2013 cuando recibió el cheque de número 001334 emitido por **First Mortgage** a favor de SoctiaBank por la cantidad de \$154,164.97 que finalmente saldó la hipoteca. Por tanto, **First Mortgage** tardó 147 días en saldar dicho préstamo.

c. **Préstamo #12-2851B:** El 22 de enero de 2013 **First Mortgage** otorgó el préstamo convencional de refinanciamiento a favor de Marie A. Nieves Ornes desembolsado el 28 de enero de 2013. Durante el mismo, **First Mortgage** retuvo del préstamo \$134,248.86 para saldar la deuda hipotecaria que gravaba la propiedad a favor de **First Mortgage Capital** y luego vendido al Banco Cooperativo de P.R. Según la evidencia de cancelación, **First Mortgage** emitió el cheque número 002518 el 22 de enero de 2013, por la cantidad de \$134,248.86 a nombre del Banco Cooperativo de P.R. para cancelar la cuenta 576940. Dicho cheque fue recibido por el Banco Cooperativo el 13 de septiembre de 2013. Según la evidencia, **First Mortgage** realizó pagos mensuales a favor del Banco Cooperativo a ser acreditados a la cuenta 576940 con los cheques 2628 de 14 de febrero de 2013 por la cantidad de \$1,018; el cheque 1355 de 13 de mayo de 2013 por la cantidad de \$1,018; el cheque 1393 de 3 de junio de 2013 por la cantidad de \$1,018; el cheque 1446 de 2 de julio de 2013 por la cantidad de \$1,081.00; el cheque 1484 de 1 de agosto de 2013 por la cantidad de \$1,018; y el cheque 1543 de 9 de septiembre de 2013 por la cantidad de \$1,018. El pago del mes de marzo de 2013 fue entregado a la señora Nieves y pagado con el cheque 2706 de 15 de marzo de 2013 por la cantidad de \$1,018. No fue hasta 228 días después de la retención que **First Mortgage** saldó la hipoteca previa.

14. El total retenido ilegalmente en estos tres préstamos ascendió a **\$360,841.88**, lo que evidentemente demuestra la ausencia de liquidez de **First Mortgage** para llevar a cabo su negocio. Las representaciones de **First Mortgage** a sus clientes mediante las cuales retuvo dinero para saldar hipotecas existentes y no lo hizo en el tiempo requerido sino tardíamente, coloca en un grave riesgo de daño a aquellos ciudadanos que confiaron en que **First Mortgage** procedería con el saldo de las deudas anteriores. Contrario a su creencia, todos estos ciudadanos pudieron confrontar un daño a su crédito por retraso en el saldo de las mismas. Así mismo, la falta de capital y liquidez de **First Mortgage** exponen a un grave daño a aquellos ciudadanos que pudieran hacer negocios con **First Mortgage** ya que esta situación no permite que los intereses de los clientes estén adecuadamente protegidos,

pues First Mortgage no mantiene la solvencia necesaria para administrar este tipo de negocio.

15. En el análisis realizado a la muestra de ochenta y tres (83) préstamos examinados, encontramos que en treinta y un (31) casos se retuvo dinero para el saldo de una hipoteca y First Mortgage remitió el pago al administrador ("servicer") después del término establecido en el Reglamento Núm. 8107. Los pagos tardíos son los siguientes:

NÚMERO DE PRÉSTAMO	NOMBRE	FECHA DE CIERRE	FECHA DE DESEMBOLSO	FECHA DE SALDO	FECHA DEBIÓ Saldar	DÍAS EN EXCESO
12-2829	Wilfredo Cabán Vélez (v)	10/15/12	10/15/12	11/30/12	10/17/12	44
12-2827	Carlos O. Acevedo Ramos (v)	11/13/12	11/13/12	04/09/13	11/15/12	145
12-2851	Marie A. Nieves Ornes	01/22/13	01/28/13	09/13/13	01/30/13	226
11-2708	Tol Dawson Burk (v)	06/30/11	06/30/11	07/06/11	07/05/11	1
11-1456	Antonio Hernández Flores	08/16/11	08/16/11	08/22/11	08/18/11	4
11-2717	Belkis Z. Vázquez Toledo	08/30/11	09/06/11	09/09/11	09/08/11	1
11-2668	Miriam Juan Agüero	09/07/11	09/13/11	09/16/11	09/15/11	1
11-2726	Leticia Larroy Montalvo (v)	09/15/11	09/15/11	09/20/11	09/19/11	1
11-1473	Rafael Rodríguez (v)	09/19/11	09/19/11	09/22/11	09/21/11	1
11-1481	Kiara M. Negrón Valentín (v)	09/29/11	09/29/11	10/07/11	10/03/11	4
11-1386	Luis A. Valentín Marty (v)	10/18/11	10/18/11	10/24/11	10/20/11	4
11-1385	Marilyn Colón Santiago (v)	10/25/11	10/25/11	10/28/11	10/27/11	1
11-1496	Juan R. Pizarro Hance	11/02/11	11/02/11	11/08/11	11/04/11	4
11-2751	Inmobiliaria Raíces, Inc. (v)	11/16/11	11/16/11	11/21/11	11/18/11	3
11-2756	Raúl Rivera Díaz (v)	12/15/11	12/15/11	12/20/11	12/19/11	1
11-2773	Hiram Torres Rivera (v)	01/12/12	01/12/12	01/18/12	01/17/12	1
11-1392	Evelyn Medina Figueroa (v)	01/19/12	01/19/12	01/24/12	01/23/12	1
11-1393	Luis A. Flores González	02/01/12	02/07/12	02/10/12	02/09/12	1
12-1401	Evelyn Benvenuti Toro (v)	03/16/12	03/16/12	03/21/12	03/20/12	1
12-2795	Jesús Sánchez	04/30/12	04/30/12	05/04/12	05/02/12	2

	Brito (v)					
		04/30/12	04/30/12	05/04/12	05/02/12	2
11-2777	Alexandra Adorno Marrero (v)	05/22/12	05/22/12	05/25/12	05/24/12	1
12-2807	David R. Selva Rivera (v)	05/31/12	05/31/12	06/05/12	06/04/12	1
11-2778	Henry O. García Muñoz *	05/31/12	06/06/12	06/14/12	06/08/12	6
		05/31/12	06/06/12	06/19/12	06/08/12	11
12-1403	Zoraida M. Luis Gamoneda (v)	06/19/12	06/19/12	06/22/12	06/21/12	1
12-2812	Herbert Merino Ortiz (v)	06/28/12	06/28/12	07/03/12	07/02/12	1
12-1408	Migdalia Vázquez Martínez	07/03/12	07/10/12	07/13/12	07/12/12	1
12-1409	Pedro J. Toro Figueroa	07/05/12	07/11/12	07/17/12	07/13/12	4
12-1406	Jaime C. Silva Rey (v) *	07/11/12	07/11/12	07/18/12	07/13/12	5
		07/11/12	07/11/12	07/18/12	07/13/12	5
12-1407	Jesús M. Figueroa Pérez	07/12/12	07/19/12	07/24/12	07/23/12	1
12-1411	Josuel Rodríguez Cuevas (v)	07/17/12	07/17/12	07/20/12	07/19/12	1
12-1413	Juan C. Serrano Arzón	08/06/12	08/10/12	08/15/12	08/14/12	1
12-1414	José E. Figueroa Rosa	08/09/12	08/15/12	08/21/12	08/17/12	4
12-2819	Zaida E. Rivera Ríos (v)	08/30/12	08/30/12	09/05/12	09/04/12	1
12-1416	Ashlyn N. Pagán Rodríguez	08/31/12	09/07/12	09/12/12	09/11/12	1
(v) Vendedor						
*Se utilizó el cheque cancelado como evidencia de cancelación						

16. En el análisis realizado de la muestra de ochenta y tres (83) préstamos, encontramos que en veintitres (26) casos, se cobraron intereses en exceso al efectuar el saldo de la hipoteca anterior después del término establecido en el Reglamento Núm. 8017.

La situación ocasionó cobros en exceso por **\$2,654.43** en los siguientes casos:

FIRST MORTGAGE CAPITAL, INC.
INTERESES DIARIOS COBRADOS EN EXCESO AL SALDAR LOS PRÉSTAMOS

NÚMERO DE PRÉSTAMO	NOMBRE	FECHA DE CIERRE	FECHA DESEMBOLSO	FECHA DE SALDO	INTERESES COBRADOS	INTERESES DEBIÓ COBRAR	EXCESO	NOMBRE DEL BANCO	PRÉSTAMO A SALDAR
11-2708	Tol Dawson Burk (v)	06/30/11	06/30/11	07/06/11	\$1,990.03	\$1,721.21	\$268.82	Banco Popular de P.R.	000-870186-5
11-2726	Leticia Larroy Montaivo (v)	09/15/11	09/15/11	09/20/11	21,005.92	20,871.27	134.65	Scotiabank de P.R.	01-1213159
11-1481	Klara M. Negrón Valentín (v)	09/29/11	09/29/11	10/07/11	2,004.58	1,933.94	70.64	Doral Bank	309100005822
11-1386	Luis A. Valentín Marty (v)	10/18/11	10/18/11	10/24/11	419.75	336.95	82.80	Citimortgage	770549746
11-1496	Juan R. Pizarro Hance	11/02/11	11/02/11	11/08/11	776.82	676.38	100.44	Doral Bank	0070036411
11-2773	Hiram Torres Rivera (v)	01/12/12	01/12/12	01/18/12	199.98	180.26	19.72	Citimortgage	770559052
11-1392	Evelyn Medina Figueroa (v)	01/19/12	01/19/12	01/24/12	866.84	795.10	71.74	Banco Popular de P.R.	000-937497-7
11-1393	Luis A. Flores González	02/01/12	02/07/12	02/10/12	888.15	828.27	59.88	Banco Popular de P.R.	000-474046-1
12-1401	Evelyn Benvenuti Toro (v)	03/16/12	03/16/12	03/21/12	1,783.83	1,633.72	150.11	Banco Santander P.R.	0009943641
12-2795	Jesús Sánchez Brito (v)	04/30/12	04/30/12	05/04/12	3,407.46	3,332.78	74.68	Doral Bank	0070006563
		04/30/12	04/30/12	05/04/12	164.38	153.56	10.82	Doral Bank	0050046808
11-2777	Alexandra Adorno Marrero (v)	05/22/12	05/22/12	05/25/12	296.21	265.57	30.64	Scotiabank de P.R.	01-14253788
12-2807	David R. Selva Rivera (v)	05/31/12	05/31/12	06/05/12	1,050.55	932.51	118.04	Banco Popular de P.R.	000-467926-3
11-2778	Henry O. García Muñoz *	05/31/12	06/06/12	06/14/12	856.89	702.81	154.08	First Bank P.R.	0000160818
12-1403	Zoraida M. Luis Gamoneda (v)	06/19/12	06/19/12	06/22/12	2,298.30	2,180.44	117.86	Banco Popular de P.R.	000-919851-7
12-2812	Herbert Merino Ortiz (v)	06/28/12	06/28/12	07/03/12	650.01	580.01	70.00	Doral Bank	0050001304
12-1408	Migdalia Vázquez Martínez	07/03/12	07/10/12	07/13/12	635.37	590.52	44.85	Banco Popular de P.R.	000-927176-9
12-1409	Pedro J. Toro Figueroa	07/05/12	07/11/12	07/17/12	877.13	763.95	113.18	Banco Popular de P.R.	000-969469-7
12-1406	Jaime C. Silva Rey (v) *	07/11/12	07/11/12	07/18/12	696.02	615.93	80.09	Doral Bank	0070030990
12-1407	Jesús M. Figueroa Pérez	07/12/12	07/19/12	07/24/12	702.79	644.71	58.08	Banco Popular de P.R.	000-928833-9
12-1411	Josue Rodríguez Cuevas (v)	07/17/12	07/17/12	07/20/12	845.65	761.08	84.57	Scotiabank de P.R.	01-1358516
12-1414	José E. Figueroa Rosa	08/09/12	08/15/12	08/21/12	628.48	544.68	83.80	Coop. Saulo D. Rodríguez	19054-3
12-1416	Ashlyn N. Pagán Rodríguez	08/31/12	09/07/12	09/12/12	688.47	628.60	59.87	Banco Popular de P.R.	000-936682-5
							TOTAL	\$2,059.36	

(v) Vendedor

* Se utilizó el cheque cancelado como evidencia de cancelación.

NÚM. DE PRÉST.	NOMBRE	FECHA DE CIERRE	FECHA DESEMBOLSO	FECHA DE SALDO	FECHA HASTA DONDE EL CLIENTE ASUMIÓ LOS INTERESES	INTERESES COBRADOS	INTERESES DEBIÓ COBRAR	EXCESO	NOMBRE DEL BANCO	PRÉST. A SALDAR
12-2829	Wilfredo Cabán Vélez (v)	10/15/12	10/15/12	11/30/12	10/30/12	6021.04	5835.06	185.98	BPPR	000-3938 24-8
12-2827	Carlos O. Acevedo Ramos (v)	11/13/12	11/13/12	4/9/13	11/30/12	1717.26	1389.74	327.52	Scotiabank de P.R.	01-90808 36
12-2851	Marie A. Nieves Ornes	1/22/13	1/28/12	09/13/13	01/30/13	1616.40	1534.83	81.57	Banco Cooperativo	576940

17. En el análisis realizado a la muestra de ochenta y tres (83) préstamos examinados, encontramos que en veinte (20) casos se cobraron cargos en exceso por concepto de: Informe de Crédito, DU ("Evaluation Charge"), Estudio de Título, Tasación, Gastos Legales y otros.

NÚMERO PRÉSTAMO	NOMBRE	FECHA	CONCEPTO	CANTIDAD RETENIDA	CANTIDAD DEBIÓ RETENER	EXCESO
10-2638	Richard Dávila Valderrama	02/10/11	Informe de crédito	\$58.00	\$21.75	\$36.25
11-1458	Omar R. Rodríguez Osorio	04/30/11	Informe de crédito	58.00	41.79	16.21
			Tasación	400.00	375.00	25.00
			"Mortgage	3,223.00	0.00	3,223.00

			insurance premium"			
11-2686	Evangelina Lebrón Bayron	05/09/11	Informe de crédito	58.00	51.35	6.65
11-2682	Ángel Sevilla Domenech	05/20/11	Informe de crédito	58.00	34.20	23.80
			Balance de cancelación	20.00	10.00	10.00
			Estudio de título	90.00	70.00	20.00
11-2660	Jacob Barreto González	06/16/11	Informe de crédito	58.00	38.35	19.65
11-1382	Valerie Cintrón Silva	07/21/11	Informe de crédito	58.00	36.95	21.05
	Rubén A. Hernández Rivera (v)		"Notary cancellation fee"	140.00	0.00	140.00
11-2706	Astrid Z. Rosario Clemente	08/10/11	Informe de crédito	58.00	35.60	22.40
			Estudio de título	90.00	70.00	20.00
11-2717	Belkis Z. Vázquez Toledo	08/30/11	Informe de crédito	58.00	38.35	19.65
			Póliza de título	408.30	401.00	7.30
11-1386	Francés Y. Acevedo Torres	10/18/11	Informe de crédito	58.00	38.35	19.65
11-2754	Lemuel Medina Ríos	12/20/11	Comprobantes y sellos de cancelación	490.50	0.00	490.50
11-1392	Sheila E. Meléndez Ortiz	01/19/12	Informe de crédito	58.00	38.25	19.75
			Tasación	375.00	350.00	25.00
12-1401	Juan R. Bravo Sánchez	03/16/12	Informe de crédito	58.00	43.70	14.30
11-2764	Douglas P. Sánchez Cortés	04/20/12	"Presentation Lcda. Eva Biggio"	155.00	0.00	155.00
11-2777	José R. Sotomayor Román	05/22/12	Informe de crédito	116.00	38.70	77.30
			Póliza de título	236.77	232.62	4.15
			MIP	207.00	205.96	1.04
12-2808	Ernesto Santiago Santos	05/31/12	Informe de crédito	58.00	43.70	14.30
12-2812	Belkis Z. Vázquez Toledo	06/28/12	Informe de crédito	\$58.00	41.35	\$16.65
			Tasación	375.00	325.00	50.00
12-1409	Pedro J. Toro Figueroa	07/05/12	Informe de crédito	58.00	43.70	14.30
12-1411	David Mojica Huertas	07/17/12	Informe de crédito	58.00	46.35	11.65
			Comprobantes de hipoteca	516.50	277.00	239.50
			Sellos de hipoteca	234.50	125.50	109.00
			Comprobantes de compraventa	640.50	320.25	320.25
	Josuel Rodríguez Cuevas (v)		Sellos de compraventa	240.50	144.25	96.25
12-2824	Roberto Fuentes Lozada	08/16/12	Informe de crédito	58.00	38.25	19.75
12-1416	Ashlyn N. Pagán Rodríguez	08/31/12	Informe de crédito	58.00	43.70	14.30
			Tasación	380.00	375.00	5.00
					TOTAL	\$5,328.60.

Esta situación ocasionó cobros indebidos y en exceso por **\$5,328.60.**

18. En el examen realizado encontramos que en seis (6) casos donde hubo saldos de hipotecas anteriores, **First Mortgage** no presentó las Escrituras Públicas para las cancelaciones de estos gravámenes ante el Registro de la Propiedad. Las instituciones financieras a quienes se saldaron las hipotecas anteriores ya habían devuelto los pagarés a **First Mortgage**. En los listados entregados por **First Mortgage** donde identifica los pagarés hipotecarios no cancelados ante el Registro de la Propiedad, no se pudo determinar la fecha en que **First Mortgage** recibió los mismos. Además, en los casos donde hubo una cancelación de pagaré, no se encontró la Carta de Cancelación de la Hipoteca donde se notifica la fecha en que se presentó la Escritura de Cancelación ante el Registro de la Propiedad. Los casos son los siguientes:

NÚMERO PRÉSTAMO	NOMBRE	FECHA DE SALDO	FECHA RECIBO DEL PAGARÉ	CANTIDAD PAGARÉ	NÚMERO PRÉSTAMO A CANCELAR
10-1490	Serenity Outlet Inc.	04/15/11		\$151,200.00	0070027162
11-1478	Carmen Díaz Bonano (v)	07/01/11		15,000.00	0070028892
11-1479	Ileana Rivera Bonilla (v)	07/21/11		51,000.00	000-465705-3
11-1456	Antonio Hernández Flores	08/22/11		114,136.00	0030076964
11-1480	Alexis J. Hernández Isaac (v)	09/02/11		120,900.00	0672016485
11-1496	Juan R. Pizarro Hance	11/08/11		94,400.00	0070036411

19. En el análisis realizado de la muestra de ochenta y tres (83) préstamos, encontramos que en el caso Núm. 12-2812 de Belkis Z. Vázquez Toledo, cerrado el 28 de junio de 2012, se retuvo \$3,901.13 para el pago de las Contribuciones Sobre la Propiedad. Este dinero fue depositado en la compañía de seguros de título San Juan Abstract, cuando se debió depositar en la Cuenta Especial en Plica ("Escrow") de **First Mortgage**.

Esta situación es contraria a las disposiciones específicas del Reglamento.

20. Durante nuestro examen a **First Mortgage**, la OCIF encontró que la oficina de Bayamón está trabajando con un Permiso de Uso Temporero, el cual venció el 31 de diciembre de 2011. Esta situación es contraria a las disposiciones específicas del Reglamento.

21. Al 31 de agosto de 2012, encontramos cuarenta y uno (41) cheques que se mantienen en la cuenta "Accounts Payable Outstanding Checks", correspondientes a las

cuentas Núms. 3003640514 "Appraisal & Credit Report y 3003640476 Operating Account", por más de cinco (5) años, y no fueron incluidos en el Informe Anual Sobre Dinero y Otros Bienes Líquidos en su poder, que se presumen abandonados y no reclamados de 30 de junio de 2011 y 2012. Además, **First Mortgage** rindió tarde a la OCIF los Informes Sobre Dinero y Otros Bienes Líquidos en su poder, que se presumen abandonados y no reclamados de 30 de junio de 2011 y 2012. Estos fueron rendidos el 23 de octubre de 2012. La radicación incompleta del referido informe no permite al Comisionado tener conocimiento de las cantidades no reclamadas en poder de **First Mortgage** y realizar la labor fiscalizadora correspondiente. **First Mortgage** tampoco publicó un aviso sobre estos dineros en un periódico de circulación general. Los 41 casos son los siguientes:

NÚMERO DE CUENTA	NÚMERO DE CHEQUE	FECHA DE CHEQUE	CONCEPTO	CANTIDAD
3003640514	555	10/18/05	Yadiel Medina Rivera	\$10.00
3003640514	726	05/18/06	Yarelys Osorio Martínez	17.00
3003640514	964	12/14/06	Ángel González Laracunte	2.00
3003640514	998	01/11/07	Vivianne Rodos	2.00
3003640514	1018	01/18/07	Roberto Cruz Rodríguez	5.00
3003640514	1118	04/10/07	Rossy Abel Tatis	2.00
3003640514	1132	04/23/07	Giovanni Colón Ramos	57.00
3003640476	3621	08/10/05	H.F. Mortgage Bankers, Inc.	20.00
3003640476	4793	12/08/05	CRIM	4,100.00
3003640476	5040	12/31/05	Secretario de Hacienda	232.00
3003640476	5269	01/31/06	José A. Hernández Rodríguez	25.00
3003640476	5337	02/22/06	Julio V. Ramírez Rosario	3.00
3003640476	5926	05/05/06	CRIM	412.36
3003640476	6057	05/16/06	Banco Popular de P.R.	10.00
3003640476	6234	06/02/06	Mercantile Adjmnt	247.00
3003640476	6459	06/15/06	Leslie Estelle Irizarry	17.64
3003640476	6945	07/31/06	Alberto Vela Insurance	832.00
3003640476	7061	08/15/06	CRIM	1,017.59
3003640476	7231	08/25/06	Condominio Assisi	116.00
3003640476	7243	08/25/06	Clemencia Delgado Figueroa	32.59
3003640476	7275	08/22/06	Asc. Residentes Urb. Camino del Valle	35.00
3003640476	7483	09/07/06	Puerto Rico Telephone	213.00
3003640476	7535	09/11/06	San Juan Abstract	650.00
3003640476	7827	09/30/06	Paraíso de Mar	200.00

			Chiquita, S.E.	
3003640476	7951	10/11/06	Colonial Insurance	372.00
3003640476	8025	10/12/06	Karín R. Pérez Yerez	47.03
3003640476	8051	10/17/06	Banco Popular de P.R.	10.00
3003640476	9203	01/05/07	First Premier Bank	337.00
3003640476	9286	01/22/07	R&G Mortgage Corporation	10.00
3003640476	9594	02/13/07	Eurobank	10.00
3003640476	9596	02/13/07	Eurobank	10.00
3003640476	9597	02/13/07	R&G Mortgage Corporation	10.00
3003640476	10107	03/23/07	Doral Finacial	\$10.00
3003640476	10461	04/09/07	Lisandra Febus Robles	46.58
3003640476	10747	05/02/07	GEMB / BROOKS	103.00
3003640476	10776	05/04/07	CRIM	475.33
3003640476	11021	05/25/07	Secretario de Hacienda	277.00
3003640476	11134	05/31/07	Federal Flood Hazard Research	15.00
3003640476	11201	06/06/07	Banco Santander de P.R.	10.00
3003640476	11214	06/13/07	Irving Linares Cotto	26.00
3003640476	11218	06/13/07	Julia Ramos Rodríguez	990.78
TOTAL				\$11,017.90

22. En el examen realizado encontramos veintisiete (27) casos pendientes de cancelación ante el Registro de Propiedad. Esta información surge de los listados entregados por **First Mortgage**, donde identifican los casos que están pendientes de escritura de cancelación porque no han recibido el pagaré original.

43

NÚMERO PRÉSTAMO	NOMBRE	FECHA DE SALDO	NÚMERO PRÉSTAMO A CANCELAR	INVERSIONISTA	CANTIDAD
04-0050	Jorge Martín Figarella	08/06/04	3002001336	Doral Bank	\$25,000.00
05-0528	Rigoberto López Ramos (v)	10/07/05	000-900528-8	Scotiabank de P.R.	67,500.00
07-1491	Glorimar Santiago Arce (v)	06/01/07	0030072418	Doral Financial Corp.	138,000.00
07-1686	Anita M. López Santiago (v)	10/16/07	5036018005	Westerbank	76,000.00
07-1726	Arcadio Tua Lozada (v)	01/03/08		R-G Premier Bank of P.R.	10,000.00
10-2560	Plinio Bienvenido Germán (v)	03/20/10	000-9271652	Autoridad Financ. Vivienda	6,500.00
10-2571	José Alejandro Narváez	09/15/10	000-807068-3	Banco Popular de P.R.	88,000.00
10-2629	Ricky Luciano Rodríguez (v)	01/21/11	1420233239	Quantum Servicing	96,000.00
11-2660	Carmen H. Rodríguez Estrella (v)	06/20/11	01421200196	Citifinancial	21,000.00
11-1458	Moraima Díaz Hernández (v)	05/04/11	000-98625	Banco Popular de P.R.	272,000.00
11-2662	Ángela I. Rodríguez Fernández	07/07/11	304045600	Coop. A/C Vega Alta	73,000.00
11-1376	Ovidio Del Valle Colón (v)	07/14/11	000-834724-8	Banco Popular de P.R.	66,500.00
11-1481	Kiara M. Negrón Valentín (v)	10/07/11	309100005822	Doral Bank	52,000.00
11-2740	Jeanson Portalatín Rodríguez	10/06/11	000-636068-8	Banco Bilbao Vizcaya	140,000.00
11-2736	Irma R. Rodríguez Pastrana	11/16/11	44319-000005	Coop. La Oriental	35,000.00
11-2756	Raúl Rivera Díaz (v)	12/20/11	000-107596-0	Banco Popular de P.R.	58,200.00
11-1380	Esther Pérez Cruz (v)	02/15/12	9100008929	Doral Bank	108,000.00
12-2804	Víctor Sánchez Vargas	05/23/12	0009852361	Banco Santander P.R.	154,600.00
12-2809	María D. López Estrella	05/30/12	0070028349	Doral Bank	24,000.00
		05/30/12	0030077340	Doral Bank	94,160.00
11-2778	Henry O. García Muñoz	06/19/12	9002010963	First Bank P.R.	67,234.00
12-2808	Ernesto Santiago Santos	06/06/12	3007370525	Doral Bank	35,000.00
12-2812	Herbert Merino Ortiz (v)	07/03/12	0050001304	Doral Bank	66,124.00
12-2801	Beatriz Meléndez Barroso	07/18/12	0085001242	Doral Bank	\$109,300.00
12-1406	Jaime C. Silva Rey (v)	07/18/12	0070030990	Doral Bank	40,000.00
		07/18/12	0030077708	Doral Bank	93,083.00
12-1413	Juan C. Serrano Arzon	08/15/12	000-740918-9	Banco Popular de P.R.	82,000.00
12-1414	José E. Figueroa Rosa	08/21/12	19054-3	Coop. Saulo D. Rodríguez	88,000.00
12-2819	Zaida E. Rivera Ríos (v)	09/05/12	0000500915	EMI Equity Mortgage	198,170.00

23. A través de las pruebas realizadas a las conciliaciones bancarias, encontramos seis (6) cheques que aparecen en circulación por más de un año, correspondientes a la cuenta Núm. 114-344660030 "Operating" con Scotiabank y la cuenta Núm. 2540008394 con "Doral Bank".

Número de Cuenta	Número de Cheque	Fecha de Cheque	Concepto	Cantidad
114-344660030	1091	07/28/11		\$4.00
	1258	09/13/11		70.00
	1287	09/15/11		50.00
	1292	09/23/11		32.17
2540008394	1001	07/07/11	Caribe Professional	536.00
	1170	10/27/11	Diana E. González	100.00
TOTAL				\$792.17

24. Las violaciones antes señaladas y el incumplimiento con el saldo de gravámenes previos, evidencian la falta de liquidez que tiene First Mortgage para operar el negocio como institución hipotecaria. Esto inhabilita a First Mortgage para poder continuar operando un negocio de institución hipotecaria conforme a la Ley Núm. 247 y su Reglamento.

25. Al momento en que se emite esta Orden, la OCIF no ha podido concluir su examen, por lo que la OCIF se reserva el derecho de enmendar la misma.

III. CONCLUSIONES DE DERECHO

1. El Artículo 1.2, incisos (s) y (w) de la Ley Núm. 247 definen institución hipotecaria y Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios de la siguiente manera:

...
(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.

...
(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. (Énfasis nuestro).

Conforme al Artículo 1.2 de la Ley Núm. 247, **First Mortgage** es una institución hipotecaria cuyo negocio o actividad principal es la de originar, financiar, refinanciar, cerrar, vender y administrar préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles. Además, **First Mortgage** es un 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. Según se desprende de lo anterior, **First Mortgage** tuvo licencia para operar el negocio desde el año 1999 y sus actividades han estado incluidas dentro de la definición de Institución Hipotecaria, por lo que están reguladas por la Ley Núm. 97 como por la Ley Núm. 247 y sus respectivos reglamentos.

2. El Artículo 2.7 inciso (e) de la Ley Núm. 247 dispone:

...

(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. (Enfasis nuestro).

Conforme al Artículo 2.7 inciso (e) de la Ley Núm. 247, la determinación de revocación o cancelación de licencia no disminuye ni afecta las obligaciones derivadas de cualquier contrato válido existente entre First Mortgage y otras personas, por lo que First Mortgage debe cumplir las mismas.

3. El Artículo 6.1(d) de la Ley Núm. 247 faculta al Comisionado a:

...

(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;

(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;

Conforme al Artículo 6.1(d) de la Ley Núm. 247, el 2 de octubre de 2012 el Comisionado ejerció su facultad de iniciar un examen regular y luego un examen especial

a **First Mortgage** por entender que existían posibles violaciones a la Ley Núm. 247 y el Reglamento Núm. 8017. Para ello, solicitó a **First Mortgage** la información que estimó necesaria para la administración de la Ley Núm. 247.

4. El Artículo 3.2 de la Ley Núm. 247 establece lo siguiente:

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) ...(Enfasis nuestro)

Conforme a las Determinaciones de Hechos y las Conclusiones de Derecho antes esbozadas, **First Mortgage** incurrió en una **(1) VIOLACIÓN** al Artículo 3.2 (a) al tener una deficiencia de capital ascendente a **\$329,629.80**. Además, **First Mortgage** incurrió en una **(1) VIOLACIÓN** al Artículo 3.2 (b) al tener una deficiencia de en sus activos líquidos ascendente a **\$350,447.00**. Esta situación no permite que los intereses de los clientes estén adecuadamente protegidos, ya que **First Mortgage** no mantiene la solvencia necesaria para administrar este tipo de negocio.

5. El Artículo 7(a) incisos (3),(5), y (7) de la Ley Núm. 97 dispone que [n]ingún Concesionario, Miembro de la Junta de Directores, de los Comités, Funcionario Ejecutivo, Oficial, Empleado o Agente del Concesionario podrá:

(1) ...

...

(5) Retener indebidamente, salvo pacto en contrario, cualquier suma de dinero y/o documento relacionados 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)...

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

...

Asimismo incurrirá en violación toda aquella persona que tome parte, instigue o coopere en la comisión de estos actos independientemente si la persona obtuvo o no lucro económico personal.

6. Por su parte, el Artículo 3.7(a) incisos (3),(5), y (7) de la Ley Núm. 247 dispone lo siguiente en cuanto a las Prohibiciones a las instituciones hipotecarias:

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) ...

(2) ...

(3) Utilizar una falsa representación con el propósito de inducir o persuadir a una persona a llevar a cabo un negocio.

(4)

(5) Retener indebidamente, salvo pacto en contrario, cualquier suma de dinero y/o documento relacionados 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)...

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

...

(a) Asimismo incurrirá en violación toda aquella persona que tome parte, instigue o coopere en la comisión de estos actos independientemente si la persona obtuvo o no lucro económico personal.

48

Conforme al Trasfondo Procesal y las Determinaciones de Hechos antes esbozadas, así como los Artículos 7(a) incisos (3),(5), y (7) de la Ley Núm. 97 y Artículo 3.7(a) incisos (3),(5), y (7) de la Ley Núm. 247, respectivamente **First Mortgage** incurrió en **CUARENTA Y NUEVE (49) VIOLACIONES** desglosadas de la siguiente manera:

a. **First Mortgage** incurrió en **TRES (3) VIOLACIONES** al Artículo 3.7(a)

inciso (3) de la Ley Núm 247. En tres (3) casos **First Mortgage** utilizó

una falsa representación, al desglosar en el "Settlement Statement" que retendría una cantidad de dinero para saldar la deuda hipotecaria previa a sabiendas de que no tenía el dinero para llevar a cabo el saldo de la deuda hipotecaria anterior. Esto, con el propósito de persuadir a los clientes a hacer negocios con **First Mortgage**.

- b. **First Mortgage** incurrió en **TRES (3) VIOLACIONES** al Artículo 3.7(a) inciso (5) de la Ley Núm. 247. En tres (3) casos **First Mortgage** retuvo indebidamente la cantidad de **\$360,841.88** correspondiente al saldo de hipotecas anteriores, a sabiendas de que no tenía el dinero disponible para llevar a cabo el mismo. Dichas hipotecas fueron saldas por **First Mortgage** con 44, 145 y 226 días de atraso. Además, **First Mortgage** incurrió en **UNA (1) VIOLACIÓN** al Artículo 7(a)(5) de la Ley Núm. 97 y **DIECINUEVE (19) VIOLACIONES** al Artículo 3.7(a)(5) de la Ley Núm. 247 toda vez que **First Mortgage** retuvo indebidamente la cantidad de **\$5,328.60** en concepto de Informe de Crédito, DI (Evaluation Charge), Estudio de Título, Tasación, Gastos Legales, "Mortgage Insurance Premium", Balance de Cancelación, Póliza de Título, y sellos y comprobantes, entre otros. El total ilegalmente retenido en todos los conceptos asciende a **\$366,170.48**.
- c. **First Mortgage** incurrió en **UNA (1) VIOLACIÓN** al Artículo 7(a)(7) de la Ley Núm. 97 y **DIECINUEVE (19) VIOLACIONES** al Artículo 3.7(a)(7) de la Ley Núm. 247 toda vez que malversó los fondos bajo su custodia de decenas de personas al no remitir a los acreedores el saldo de hipotecas anteriores, y al no remitir a los clientes el dinero cobrado en exceso correspondiente a los Informes de Créditos, DU (Evaluation Charge), Estudio de Título, Tasación, Gastos Legales, "Mortgage Insurance Premium", Balance de Cancelación, Póliza de Título, y sellos y comprobantes, entre otros. A sabiendas, **First Mortgage** no utilizó y

aplicó el dinero para los propósitos por los cuales fue retenido, según requiere la Ley Núm. 247 y su Reglamento.

7. De otro lado, el Artículo 3.8 del Reglamento 8017 dispone lo siguiente en cuanto al saldo de gravámenes previos:


ARTÍCULO 3.8. - RECIBO UNIFORME DE SALDO DE GRAVÁMENES PREVIOS EN CASOS DE REFINANCIAMIENTO Y DE COMPRAVENTA

A. SALDO DE GRAVÁMENES PREVIOS

(a) En los casos en que la hipoteca de compraventa conlleve el saldo de un préstamo hipotecario anterior, el que otorga la hipoteca de compraventa tendrá la obligación de entregar o transmitir el pago en saldo del préstamo hipotecario por cualquier medio aceptable al acreedor o administrador de manera tal que lo reciba no más tarde del segundo día laborable siguiente a la fecha de cierre del préstamo y de enviar una carta a este último dentro de dicho término solicitando el pagaré para su cancelación.

(b) En los casos en que la hipoteca de refinanciamiento conlleve el saldo de un préstamo hipotecario anterior, el que otorga la hipoteca de refinanciamiento tendrá la obligación de entregar o transmitir el pago en saldo del préstamo hipotecario por cualquier medio aceptable al acreedor o administrador de manera tal que lo reciba en un término no mayor del segundo día laborable siguiente a que expire el término de tres (3) días de rescisión provisto por el Reglamento Z, adoptado al amparo del "Truth in Lending Act", y de enviar una carta a este último dentro de dicho término solicitando el pagaré para su cancelación.

(c) En los casos en que la institución hipotecaria incumpla con el saldo de un préstamo hipotecario en los términos dispuestos en los incisos (a) y (b) antes mencionados, vendrá obligada a asumir los intereses desde el día del cierre en casos de compraventa o desde el día del vencimiento del término de rescisión en casos de refinanciamiento, hasta la fecha de saldo de la hipoteca.

 Conforme al Trasfondo Procesal y las Determinaciones de Hechos antes esbozadas, **First Mortgage** incurrió en **TREINTA Y UN (31) VIOLACIONES** al Artículo 3.8(a) del **Reglamento 8017** por cada día que dejó transcurrir sin cumplir con dicho Artículo 3.8 al efectuar el saldo de la hipoteca anterior después del término establecido en el Reglamento Núm. 8017. De estos treinta y un casos, en veinticuatro casos se cobraron intereses en exceso al efectuar el saldo de la hipoteca anterior después del término establecido en el Reglamento. Dicha situación ocasionó cobros en exceso ascendentes a **\$2,654.43**

8. A la fecha en que se efectuaron los cierres de los préstamos hipotecarios, el inciso (f) del Artículo 3.9 "Procedimiento de Cancelación de Pagarés" del Reglamento Núm. 8017 disponía que:

ARTÍCULO 3.9. PROCEDIMIENTO DE CANCELACIÓN DE PAGARÉS

(f) Al recibir el pagaré sujeto a cancelación, el acreedor hipotecario tendrá un término de quince (15) días laborables para presentar la escritura para cancelación del gravamen en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad y remitirá al deudor hipotecario una carta de cancelación de la hipoteca dentro de dicho término en la cual notificará la fecha en que se presentó la escritura para cancelación del gravamen al Registro de la Propiedad.

Conforme al Trasfondo Procesal y las Determinaciones de Hechos antes esbozadas, **First Mortgage** incurrió en **SEIS (6) VIOLACIONES** al Artículo 3.9 del Reglamento Núm. 8017 al no haber presentado las Escrituras Públicas para la cancelación ante el Registro de la Propiedad de seis (6) gravámenes que ya fueron saldados, dentro del término establecido en el Reglamento Núm. 8017. Esta situación ocasiona el que personas a quienes ya se le retuvo el dinero para la correspondiente cancelación de su gravamen ante el Registro de la Propiedad aparezcan con un gravamen en el Registro de la Propiedad.

9. El Artículo 3.11 del Reglamento Núm. 8017 establece lo siguiente en cuanto a la retención de fondos:

ARTÍCULO 3.11. RETENCIÓN DE FONDOS

Todo dinero retenido para el pago a terceros o para la cuenta de reserva al cierre de una transacción se depositará en una cuenta especial de plica ("escrow") de la institución hipotecaria hasta su disposición conforme a su destino. La cuenta en plica estará sujeta al Reglamento Número 3282 de 31 de enero de 1986, según enmendado, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica".

Conforme al Trasfondo Procesal y las Determinaciones de Hechos antes esbozadas, **First Mortgage** incurrió en **UNA (1) VIOLACIÓN** al Artículo 3.11 del Reglamento Núm. 8017 al depositar el dinero retenido para el pago de contribuciones sobre la propiedad en la compañía de seguros de título San Juan Abstract, cuando se debió depositar en la Cuenta Especial en Plica de **First Mortgage**.

10. El Inciso (b) del Artículo 4 de la Ley Núm. 36 de 28 de julio de 1989, "Ley de

Dinero y Otros Bienes Líquidos Abandonados o No Reclamados”, según enmendada, dispone lo siguiente:

Se presumirán abandonados o no reclamados el dinero y otros bienes líquidos, según se definen en esta ley, en poder de un tenedor, más los intereses o dividendos que éstos hayan devengado o acumulado y restándole los cargos que legalmente se le impongan, cuando luego del vencimiento de la obligación de devolver o pagar dicho dinero u otros bienes líquidos y de haberse notificado a su dueño que éstos están a su disposición, hayan transcurrido cinco (5) años desde el vencimiento, sin que el dueño los haya reclamado o expresado por escrito su interés en los mismos.

Además, los Incisos a y d del Artículo 5 de la Ley Núm. 36 disponen que:

Toda institución financiera o tenedor, según han sido definidos en esta ley, vendrá obligado a rendir anualmente al Comisionado y no más tarde del día 10 de agosto un informe al 30 de junio anterior, donde se haga constar las cantidades de dinero y otros bienes líquidos en su poder con valor agregado mayor de un dólar (\$1.00) que se presumen abandonados y no reclamados por esta ley.

Toda institución financiera, o tenedor, según se define en esta ley, que al 30 de junio de cualquier año, no tuviere en su poder dinero u otros bienes líquidos que se presumen abandonados y no reclamados, deberá rendir al Comisionado no más tarde del día 10 de agosto de ese mismo año, un informe haciendo constar ese hecho.

Por otro lado, el Inciso a del Artículo 6 de la Ley Núm. 36 dispone que:

Toda institución financiera o tenedor, según se definen en esta Ley, obligado a rendir el informe descrito en el inciso (a) del anterior Artículo 5 de esta Ley, publicará anualmente, una vez durante cada uno de los meses de agosto y septiembre en un periódico de circulación general, un aviso titulado Aviso de Dinero y Otros Bienes Líquidos No Reclamados en Poder de...

Conforme al Trasfondo Procesal y las Determinaciones de Hechos antes esbozadas, **First Mortgage** incurrió en **CUARENTA Y UN (41) VIOLACIONES** al Artículo 5 de la Ley Núm. 36 al no remitir e incluir los cheques en la cuenta de “Accounts Payable Outstanding Checks”, correspondientes a las cuentas Núms. 3003640514 “Appraisal & Credit Report y 3003640476 Operating Account”. Dichos cheques estuvieron en las cuentas por más de cinco (5) años, y no fueron incluidos en el Informe Anual Sobre Dinero y Otros Bienes Líquidos en su poder, que se presumen abandonados y no reclamados de 30 de junio de 2011 y 2012. Además, First Mortgage incurrió en **UNA (1) VIOLACIÓN** al Artículo 6 de la Ley Núm. 36 al no publicar el Aviso requerido por dicha Ley en un periódico de circulación

general.

11. Por su parte, el Artículo 3.10 del Reglamento Núm. 8017 dispone que estas instituciones tienen la obligación de:

(1) prestar sus servicios desde un local que no podrá ser una residencia. Toda Oficina requiere el Permiso de Uso que aplique, emitido por la agencia gubernamental correspondiente;

(2) prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes en todas sus oficinas, de acuerdo a las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. No podrá establecerse discriminación alguna por motivo de raza, color, sexo, edad, estado civil, nacionalidad, nacimiento, origen o condición social, ni por ideas políticas o religiosas;

...

(5) conservar aquellos registros relacionados con la concesión de préstamos hipotecarios incluyendo la evidencia de todo cargo cobrado al cliente al momento del cierre del préstamo por un término no menor de cinco (5) años;

Conforme al Trasfondo Procesal y las Determinaciones de Hechos antes esbozadas, **First Mortgage** incurrió en **UNA (1) VIOLACIÓN** al Artículo 3.10(1), al operar la oficina de Bayamón sin el Permiso de Uso correspondiente. Además, conforme al Trasfondo Procesal y las Determinaciones de Hechos antes esbozadas, **First Mortgage** incumplió con su obligación de brindar servicios satisfactorios a sus clientes de acuerdo con las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico en por lo menos **CINCUENTA Y OCHO (58)** casos. Las actuaciones de **First Mortgage** al retener indebidamente el pago para el saldo tardío de hipotecas; retener indebidamente cargos en exceso por concepto de Informe de Crédito, DU (Evaluation Charge), Estudio de Título, Tasación, Gastos Legales, "Mortgage Insurance Premium", Balance de Cancelación, Póliza de Título, y sellos y comprobantes; cobrar intereses en exceso al efectuar el saldo de la hipoteca anterior fuera del término establecido; no presentar las escrituras públicas para las cancelaciones correspondientes ante el Registro de la Propiedad, y retener el dinero para el pago de contribuciones sobre la propiedad en una cuenta no adecuada, mediante el esquema desglosado anteriormente en esta Orden, y utilizar ese dinero para otros propósitos en detrimento del bienestar de sus clientes constituyen **CINCUENTA Y OCHO (58)** violaciones al Artículo 3.10(2) del Reglamento Núm. 8017.

12. La temeridad de **First Mortgage** al retener el dinero para saldar las deudas anteriores y no remitirlo prontamente a los acreedores para el saldo de las mismas pudo ocasionar, entre otras cosas, que el crédito de éstos ciudadanos, sea por compraventa o refinanciamiento, se viera afectado. Además, la falta de liquidez y capital de **First Mortgage** no permite que los intereses de los clientes estén adecuadamente protegidos, ya que **First Mortgage** no mantiene la solvencia necesaria para administrar este tipo de negocio.

13. Finalmente, el Artículo 6.3 de la Ley Núm. 247 autoriza al Comisionado 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”. Además, el inciso (d) del referido Artículo dispone que:

...
(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.

IV. ORDEN

El Comisionado hace uso de los mecanismos dispuestos en el Artículo 10, inciso (a)(4) de la Ley Núm. 4, que le faculta a “interponer cualesquiera remedios, acciones o procedimientos legales que fueran necesarios o convenientes para hacer efectivos los propósitos de esta Ley o cualquiera otra o reglamento cuyo cumplimiento o fiscalización le haya sido asignada”.

Conforme al Trasfondo Procesal y a las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho antes mencionadas, la evidencia recopilada, y las facultades y responsabilidades impuestas al Comisionado por los Artículos 3, los incisos (a)(10)(A) y (a)(4) del Artículo 10 de Ley Núm. 4, la Ley Núm. 170 y la Regla 21.1 del Reglamento Núm. 3920, el Comisionado emite esta **Orden** de carácter sumario, sin necesidad de notificación y celebración de vista previa, para que **First Mortgage** cese y desista de continuar con su patrón de incumplimiento a las leyes y reglamentos mencionados en esta Orden, por

entender que causan un grave daño o peligro inminente para la seguridad de la industria, la ciudadanía y el orden público que requiere acción inmediata.

Los actos cometidos por **First Mortgage** constituyen serias violaciones a la Ley Núm. 97, Ley Núm. 247 y su Reglamento Núm. 8017, representan un peligro inminente a la estabilidad de la industria financiera, y van en contra del interés público en general. **First Mortgage**, sin justificación alguna, violó las disposiciones de la Ley Núm. 247 y su reglamento, al ejercer su negocio como institución hipotecaria contrario a lo requerido, y en perjuicio de terceros inocentes.

La OCIF tiene que cumplir con el mandato legislativo de velar por el bienestar de los consumidores que utilizan servicios financieros para realizar su sueño de obtener un hogar propio y velar porque las instituciones hipotecarias sean operadas en forma adecuada, en cumplimiento con las leyes y reglamentos. Por tanto, a tenor con los poderes y facultades que le confieren al Comisionado las Leyes Núm. 4, Núm. 97, Núm. 247 y Núm. 170 y los Reglamentos Núm. 8017 y Núm. 3920, se expide la presente **ORDEN DE CESE Y DESISTA** mediante la cual se **ORDENA** a:

(A) **First Mortgage** que **CESE Y DESISTA** permanentemente de operar en Puerto Rico el negocio de institución hipotecaria y **PRODUZCAN** dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de esta **ORDEN**, una declaración escrita, debidamente juramentada ante notario, de que han cesado de dedicarse o de que a la fecha de la presente **ORDEN** no se dedican a operar el negocio como institución hipotecaria.

(B) **First Mortgage** que entregue inmediatamente la licencia otorgada para operar el negocio de institución hipotecaria conforme a la Ley Núm. 247 y el Reglamento Núm. 8017.

(C) **First Mortgage** a que **RESTITUYA DE MANERA INMEDIATA** el balance adeudado a cada uno de los clientes a quienes se le retuvo cargos en exceso por concepto de Informe de Crédito, DU (Evaluation Charge), Estudio de Título, Tasación, Gastos Legales, "Mortgage Insurance Premium", Balance de Cancelación, Póliza de Título, y sellos y comprobantes, entre otros, en los veinte (20) préstamos antes reseñados ascendentes a **\$5,328.60**. Dichos pagos se realizarán mediante cheque certificado y los mismos serán presentados cancelados ante la OCIF.

(D) **First Mortgage** a analizar la cuenta por pagar de reserva "Appraisal & Credits Reports" dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de esta **ORDEN**, la cual refleja un balance por \$31,918.34 al 31 de octubre de 2011, referente a préstamos denegados y cancelados. **First Mortgage** reembolsará a los clientes todo sobrante, luego de descontar las cantidades pagadas a terceros.

(E) **First Mortgage** a que **RESTITUYA DE MANERA INMEDIATA** los intereses cobrados en exceso en los veinticuatro (26) casos antes reseñados ascendentes a **\$2,654.43**. Dichos pagos se realizarán mediante cheque certificado y los mismos serán presentados cancelados ante la OCIF.

(F) **First Mortgage** a que **CANCELE DE MANERA INMEDIATA** los seis (6) pagarés que ya le fueron entregados, antes mencionados, ante el Registro de la Propiedad y presente a la OCIF evidencia de los gravámenes cancelados.

(G) **First Mortgage** a que realice las gestiones para conseguir los veintisiete (27) pagarés hipotecarios antes mencionados y que haga las gestiones para **CANCELAR DE MANERA INMEDIATA** los mismos ante el Registro de la Propiedad y presente a la OCIF evidencia de los gravámenes cancelados.

(H) **First Mortgage**, **Josean Santos Rosado; Jenny Olivo; Manuel Pérez y Marcos Pratts** que acepten que la entrega de la licencia o el **CESE Y DESISTA** no disminuye ni afecta las obligaciones derivadas de cualquier contrato válido existente entre **First Mortgage** y otras personas. Las mismas incluyen pero no se limitan a mantenerse brindando el servicio a los préstamos en cartera así como realizar las gestiones correspondientes para obtener la cancelación de los pagarés hipotecarios saldados.

(I) Específicamente, **Josean Santos Rosado** que quede destituido como miembro de la junta de directores u oficiales de **First Mortgage** por haber cometido violaciones a la Ley Núm. 247 y su Reglamento Núm. 8017 y haber seguido prácticas inadecuadas en el manejo del negocio.

(J) Específicamente, **Josean Santos Rosado** que no participe posteriormente en modo alguno como director, oficial y /o dueño en la administración y manejo de cualquier institución financiera.

(K) **First Mortgage; Josean Santos Rosado; Jenny Olivo; Manuel Pérez y Marcos Pratts** que **PAGUEN**, en o antes del 15 de noviembre de 2013, una multa de mil dólares por cada una de las ciento treinta y dos (132) violaciones antes desglosada ascendente a **ciento treinta y dos mil dólares (\$132,000.00)**.

(L) **First Mortgage y/o Josean Santos Rosado; Jenny Olivo; Manuel Pérez y Marcos Pratts** pagarán la multa mediante cheque certificado a favor del Secretario de Hacienda. A tenor con lo dispuesto en la Sección 3.20 de la Ley Núm. 170, dicha multa devengará intereses a razón del 4.25%, a partir de la fecha en que se ordena su pago hasta que sea satisfecha.

(M) **First Mortgage** que **PRODUZCA** de manera inmediata la totalidad de los documentos que sean solicitados por la OCIF.

(N) **First Mortgage** que, bajo el más estricto apercibimiento de severas sanciones, a tomar las más estrictas medidas de seguridad para asegurar, garantizar, conservar y mantener íntegros, en lugar seguro, la totalidad de los documentos, informes, libros, récords, registros, récords de contabilidad, papeles y cualesquiera otros documentos y evidencia relacionados con su operación como institución hipotecaria, de forma que la OCIF pueda inspeccionarlos de así estimarlo y cualquier otra persona interesada pueda requerir los mismos.

Conforme al Artículo Artículo 2.7 inciso (e) de la Ley Núm. 247 la revocación o

cancelación de la licencia para operar no disminuirá o afectará las obligaciones derivadas de cualquier contrato válido existente entre el concesionario y otras personas por lo que se ordena a **First Mortgage** continuar cumpliendo las mismas.

V. APERCIBIMIENTOS

A tenor con la Ley Núm. 170 y el Reglamento Núm. 3920, se apercibe a los querellados que pueden allanarse a la multa y sanciones propuestas e informar su cumplimiento o pago según dispuesto en esta **ORDEN** entendiéndose que la misma es efectiva inmediatamente y continuará en vigor hasta tanto sea modificada o dejada sin efecto por la OCIF o un Tribunal con competencia. En caso de que los querellados se allanen a todas las sanciones y multas propuestas deberán informar a la OCIF en el término de **diez (10) días** contados a partir de esta **ORDEN**, y cumplir con lo ordenado dentro de los términos establecidos.

Cualquier parte adversamente afectada por una resolución, u orden parcial o final de la OCIF podrá solicitar reconsideración dentro del término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden. Dicha solicitud deberá ser por escrito, consignándose claramente el término "*Moción de Reconsideración*" como título para la solicitud. La radicación de una "*Moción de Reconsideración*" no paralizará, ni modificará de manera alguna los términos de la presente **ORDEN** a menos que el Comisionado de Instituciones Financieras disponga otra cosa.

Si dentro del término de quince (15) días de su radicación, la OCIF la rechazare de plano o dentro de igual término no actuare en torno a la *Moción de Reconsideración*, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique la denegatoria o desde que expiren los quince (15) días, según sea el caso. La parte adversamente afectada tendrá entonces un término de treinta (30) días para acudir al Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico en revisión judicial conforme se dispone a continuación.

De la OCIF emitir determinación en la consideración de la *Moción de Reconsideración*,

la parte adversamente afectada tendrá entonces un término de treinta (30) días, a partir del archivo en autos de la copia de la notificación de la resolución de la OCIF resolviendo definitivamente la *Moción de Reconsideración*, para radicar un recurso de revisión judicial. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la OCIF acoge la *Moción de Reconsideración*, pero deja de tomar alguna acción en relación con la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De conformidad a lo expuesto en esta **ORDEN** y dentro del término de quince (15) días contados a partir del recibo de la misma, la parte afectada podrá solicitar la celebración de una vista mediante solicitud escrita al efecto, dirigida a la **OCIF** del Comisionado de Instituciones Financieras, Estación Fernández Juncos, PO Box 11855, San Juan, Puerto Rico 00910-3855.

La solicitud de vista no le exime de presentar alegaciones responsivas a esta **ORDEN**, en el término antes indicado. La presente **ORDEN** será efectiva inmediatamente y continuará en vigor hasta tanto sea modificada o dejada sin efecto por la OCIF. La radicación de una solicitud de vista no paralizará, ni modificará de manera alguna los términos de la presente **ORDEN** a menos que el Comisionado disponga otra cosa.

Si la vista es solicitada, la OCIF señalará el asunto para vista dentro de los próximos quince (15) días contados a partir del recibo de la Solicitud de Vista escrita, a los fines de brindarle a la parte afectada la oportunidad de ser oído pudiendo la OCIF, luego de concluido el procedimiento adjudicativo formal, confirmar, modificar o dejar sin efecto la Orden, conforme a las recomendaciones del Oficial Examinador designado.

De no solicitarse la vista, la OCIF entenderá que puede emitir las órdenes antes mencionadas sin mayor dilación ni notificación adicional a la presente **ORDEN** y que la

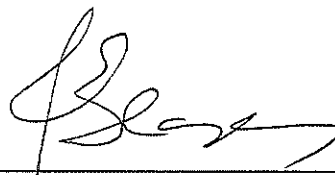
parte afectada se allanó y que consiente a la expedición de las órdenes y multas propuestas.

La presente **ORDEN** no releva a los querellados de sus obligaciones con terceros ni de otras violaciones que surjan como resultado del examen especial que se está realizando, así como de esta **ORDEN** o que la OCIF advenga en conocimiento luego del archivo en autos de la notificación de esta **ORDEN**. En dicho caso, la OCIF se reserva el derecho de enmendar la **ORDEN** para incluir alegaciones y violaciones adicionales y para imponer multas y remedios adicionales, sujeto a las leyes aplicables.

Se apercibe a los querellados afectados por la presente **ORDEN** que, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 20 (c) de la Ley Núm. 4, la OCIF podrá imponer una multa administrativa no mayor de **CINCO MIL (\$5,000.00) DÓLARES** por cada día que se deje de cumplir con las órdenes dictadas bajo las disposiciones de ley, hasta un máximo de **CINCuenta MIL (\$50,000.00) DÓLARES**. En caso de incumplimiento total o parcial de esta **ORDEN**, la OCIF en auxilio de la jurisdicción estatutaria conferida por la Ley Núm. 4, podrá solicitar del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, que ponga en vigor la misma, so pena de desacato, e imponga multas y sanciones adicionales a las que la OCIF entienda que correspondan, con cualquier otro pronunciamiento que en derecho proceda.

Dada en San Juan, Puerto Rico, hoy 10 de octubre de 2013.

REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.



Lcdo. Rafael Blanco Latorre
Comisionado