ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras

COMO PREVENIR EL FRAUDE EN LA INDUSTRIA HIPOTECARIA

Este documento es un resumen para efectos únicos de la presentación. Se invita a la audiencia a hacer referencia directa a las Leyes y Reglamentos.

LCDO. RAFAEL BLANCO LATORRE
COMISIONADO

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

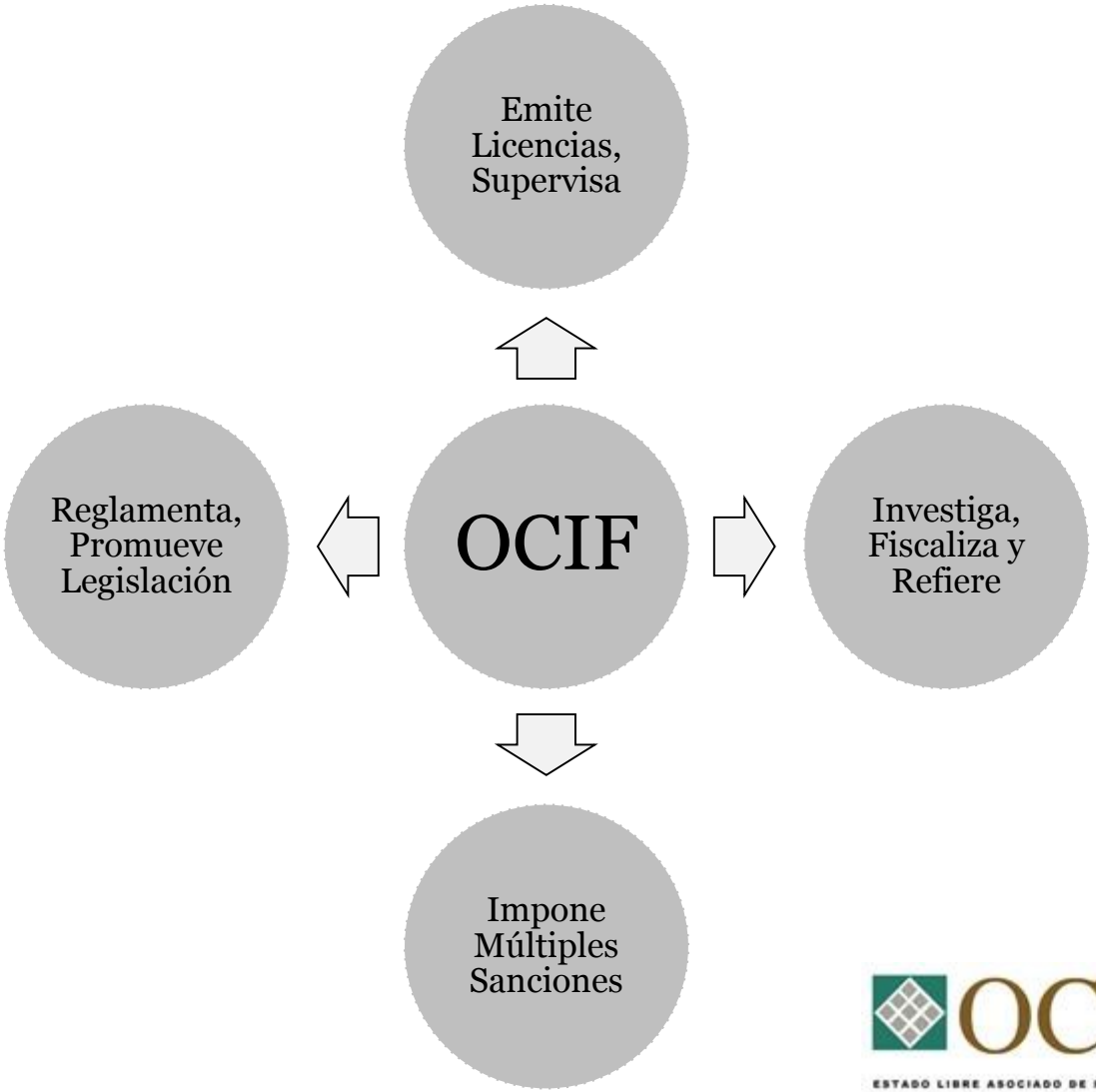
¿Qué es la OCIF?

- Agencia administrativa creada en virtud de la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada.
- Responsable de reglamentar, supervisar y fiscalizar la industria financiera para asegurar su solidez y solvencia.
- Propiciar una política pública financiera moderna y flexible que asegure el interés de los depositantes, accionistas, inversionistas y usuarios de los servicios financieros.
- En el desempeño de sus funciones, el Comisionado responde al Gobernador/a.

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Funciones del Regulador



OCIF | OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Facultades de la OCIF

- Investigar asuntos que afecten a cualquier rama de la industria financiera
- Requerir declaraciones por escrito, bajo juramento o en cualquier otra forma, relativa a los hechos y circunstancias concernientes al asunto que se va a investigar
- Citar testigos, compeler su asistencia
- Tomar evidencia y requerir la presentación de los libros, papeles, correspondencia, apuntes, convenios u otros documentos o registros relevantes a la investigación

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Facultades de la OCIF

- Atender e Investigar Querellas
- Realizar exámenes de las operaciones de los concesionarios
- Imponer multas, restituciones y sanciones administrativas por violación a la Ley, los reglamentos y a sus órdenes:
  - Ordenes de Cese y Desista
  - Ordenes para Mostrar Causa

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

LEYES Y REGLAMENTOS APLICABLES

- **Ley Núm. 247 de 30 de diciembre de 2010: "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico"**
- **Reglamento Núm. 8017 de 3 de mayo de 2011: "Reglamento para el negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico"**
- **Reglamento Núm. 8147 de 24 de enero de 2012: "Tercera Enmienda al Reglamento 5793 de 12 de mayo de 1998" (saldo de gravámenes previos en refinanciamientos)**

Deberes del Negocio Hipotecario

- Revisar la estructura de supervisión actual para reforzar y agregar eficiencia a los procedimientos de otorgación de préstamos hipotecarios.
- Revisar exhaustivamente la procedencia de fondos.
- Tasación con precio de venta.
- Verificaciones de empleo.
- Prohibición de terceras personas en el cierre de los préstamos hipotecarios.
- Ofrecer adiestramiento al personal sobre el Fraude Hipotecario.
- Cumplir con la radicación de informes.

OCIF | OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al realizar los exámenes:
(Cotejo por Examinadores de OCIF)

- Verificación de solvencia financiera del concesionario. En todo momento se debe cumplir con el mínimo requerido, tanto para Capital como para Activos Líquidos.
- Verificación de Política de Controles Internos y su cumplimiento.
- Velar por el cumplimiento de los originadores a la Regulación Vigente.
- Desde de 13 de agosto de 2012 entró en vigor el cumplimiento con BSA ("Bank Security Act 31 CFR Part 1010 and 31 CFP Part 1029")
  - ✓ Programa de Anti Lavado de Dinero
  - ✓ Reportes de Actividades Sospechosas (

OCIF | OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

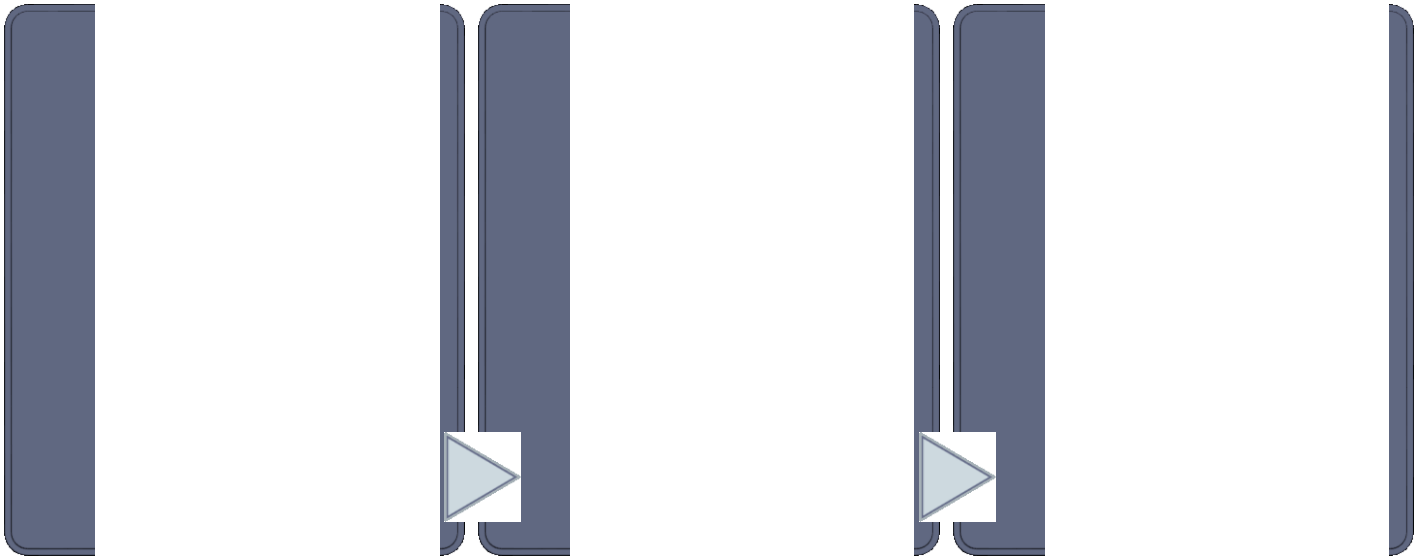
Deberes Mínimos para el Programa de Anti Lavado de Dinero:

- Verificar las políticas, procedimientos y controles internos basados en la valorización de riesgos asociados a sus productos y servicios.
- Designación de un Oficial de Cumplimiento responsible de implementar el Programa efectivamente.
- Verificar cumplimientos con los adiestramientos de Anti Lavado de Dinero.
- Monitorear la efectividad del Programa.

"Suspicious Activity Reports" (SAR)

- Velar por el cumplimiento de que se reporten las actividades sospechosas.

INVESTIGACIONES



OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Se investiga…

- Cualquier violación a leyes y reglamentos aplicables
- Esquemas fraudulentos
- Personas o compañías sin licencia

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Acuerdos Colaborativos

- FBI
- HUD
- INSPECTORES POSTALES
- FISCALÍA ESTATAL
- ICE
- US TRUSTEE
- DEA

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

PENDIENTES A

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

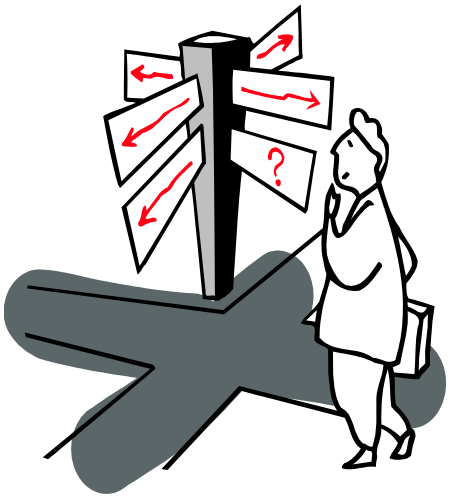
Alertas communes:

- Más de un cheque en el sobrante
- Comisión escondida a empleado o intermediario
- Pago a facturas falsas
- Sobrante al comprador
- Gastos incurridos en mejorar la propiedad

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Allazgos típicos en casos de fraude hipotecario:



- Aceptar y procesar préstamos tramitados por corredores/originadores sin licencia
- Ejecutivos de cuenta y/o Procesadores participando en los cierres
- Compraventas simuladas (debido a atrasos, ejecuciones, crédito afectado)
- Delincuencia temprana (cero pago/primeros 2 años del préstamo) lo que podría ser un indicador de un préstamo originado incorrectamente (“ability to repay”)

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

- Corredores de Bienes Raíces y Tasadores prestando sus licencias para la tramitación de préstamos
- Falsificación y alteración de documentos de préstamo
- Falsificación de los endosos del cliente en los cheques de desembolso

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

- Caso clasificado como directo (iniciado) por la institución hipotecaria, pero en realidad es tramitado por un corredor sin licencia
- Cliente no es entrevistado por la institución hipotecaria, ni recibe documentos de divulgación, sino hasta el día de cierre
- Ejecutivos de cuenta trabajando simultáneamente en varios bancos hipotecarios

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

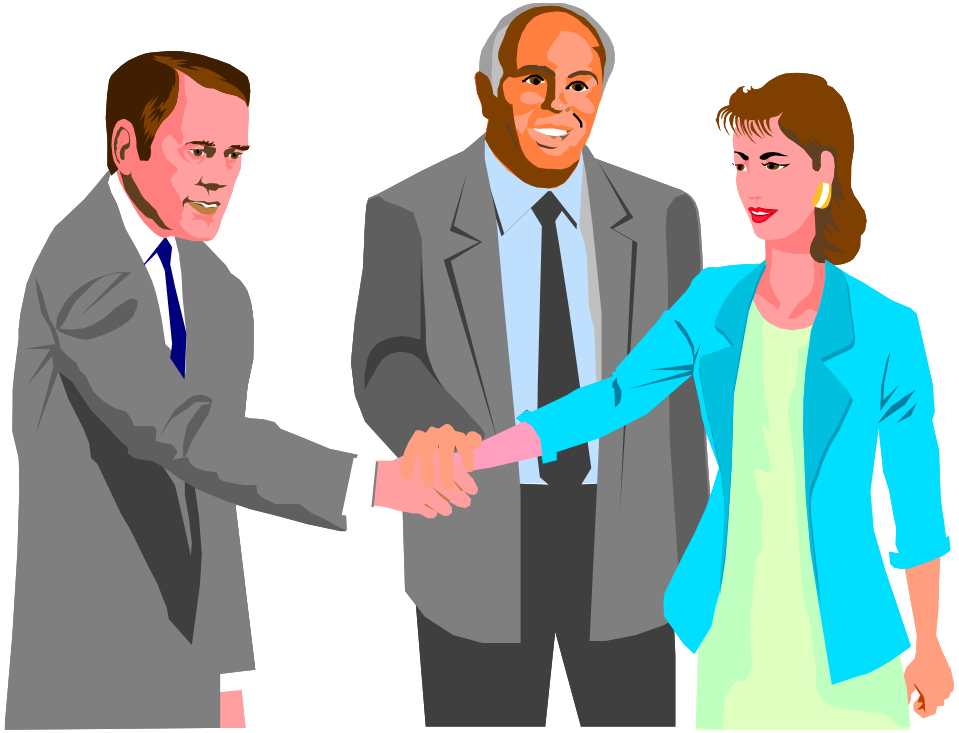
- Precio de venta inflado para cubrir otros gastos y comisión escondida
- Someter el expediente de préstamo, copias de cheques para simular:
  - Donaciones
  - Depósitos en transacciones de compraventa
  - Aportaciones del cliente en gastos de cierre

- En una misma transacción, el Ejecutivo de Cuentas recibe doble comisión, tanto del cliente como del banco hipotecario
- El “Closing Disclosure” (antes “Settlement Statement”) no refleja la realidad de las transacciones realizadas

OCIF | OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

“Las agencias reguladoras pueden ayudar a detectar el fraude, sin embargo, las instituciones financieras son las que pueden evitarlo.”



OCIF | OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

¿Preguntas?

OCIF | OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras

¡Gracias por su atención!

Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras

Edificio Centro Europa, Parada 22
1492 Ave. Ponce De León Santurce Suite 600
PO Box 11855, San Juan PR 00910-3855
Teléfonos: 787-723-3131

www.ocif.gobierno.pr
edu.fin@ocif.gobierno.pr

OCIF OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS