Codification:	§ 2-3-87-0-0-0-1
Title:	Amendment to the Próspera Mortgage Foreclosure Sale Statute
Promulgation Date:	February 27, 2020
Authority for Promulgation:	Próspera ZEDE ("PZ") Charter and Bylaws, as amended, §§1-3-36-0-0-0-3.05(4) and/or 3.09(8)

OPERATIVE TEXT OF PZ RULE/ACTION:

RESOLVED that the undersigned Technical Secretary promulgates with the prior approval of the trustees of the Próspera Council the following rule/action:
The attached amendment to the Próspera Mortgage Foreclosure Sale Statute (§§2-3-20-0-0-0-1 et seq.)

ROLL CALL OF VOTES:

1.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By:		
Name: Tristan M. Monterroso	**Title: Technical Secretary/Council Trustee**	
Caveat(s):		
2.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Erick A. Brimen (Mar 2, 2020)		
Name: Erick A. Brimen	**Title: Council Secretary**	
Caveat(s):		
3.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Gabriel Delgado Ayau (Mar 4, 2020)		
Name: Gabriel Delgado Ayau	**Title: Council Trustee**	
Caveat(s):		

4.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: oliver porter (Feb 28, 2020)		
Name: Oliver Porter	**Title: Council Trustee**	
Caveat(s):		
5.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Jeanette Doran (Feb 27, 2020)		
Name: Jeanette Doran	**Title: Council Trustee**	
Caveat(s):		
6.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Rodrigo Quercia (Mar 1, 2020)		
Name: Rodrigo Quercia	**Title: Council Treasurer**	
Caveat(s):		
7.	**Approving Promulgation?**	Yes/Sí
By: Deborah Mills (Feb 28, 2020)		
Name: Deborah Mills	**Title: Council Trustee**	
Caveat(s):		
8.	**Approving Promulgation?**	Open Seat/Asiento abierto
By:		
Name:	**Title:**	
Caveat(s):		
9.	**Approving Promulgation?**	Open Seat/Asiento abierto
By:		
Name:	**Title:**	
Caveat(s):		

Technical Secretary Action		
PZ Rule/Action Promulgated with Prior Council Approval?		Yes/Sí
By: 		
Name: Tristan M. Monterroso	**Title: Technical Secretary**	
Caveat(s):		
Council Secretary Certification		
Is this record certified as evidencing the official act of the PZ and duly noted in its public records?		Yes/Sí
By: Erick A. Brimen Erick A. Brimen (Mar 2, 2020)		
Name: Erick A. Brimen	**Title: Council Secretary**	
Caveat(s):		

Codificación:	§ 2-3-87-0-0-0-1
Título:	Enmienda al Estatuto de Venta de Hipotecas Prospera
Fecha de Promulgación:	27 de febrero de 2020
Autoridad para la Promulgación:	Estatutos y Reglamentos de Próspera ZEDE ("PZ"), según enmendados, §§1-3-36-0-0-0-3.05(4) y/o 3.09(8)

TEXTO OPERATIVO DE LA REGLA/ACCIÓN PZ:

RESUELVE que el Secretario Técnico abajo firmante promulgue, con la aprobación previa de los fideicomisarios del Consejo de Próspera, la siguiente regla/acción:
La enmienda adjunta al Estatuto de la Venta Hipotecaria Próspera (§§2-3-20-0-0-0-1 y siguientes)

VOTACIÓN NOMINAL:

1.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: 		
Nombre: Tristan Monterroso	**Título: Secretario Técnico**	
Advertencia(s):		

2.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Erick A. Brimen Erick A. Brimen (Mar 2, 2020)		
Nombre: Erick A. Brimen	**Título: Secretarío del Consejo**	
Advertencia(s):		
3.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Gabriel Delgado Ayau Gabriel Delgado Ayau (Mar 4, 2020)		
Nombre: Gabriel Delgado Ayau	**Título: Fideicomisario del Consejo**	
Advertencia(s):		
4.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: O.W. Porter oliver porter (Feb 28, 2020)		
Nombre: Oliver Porter	**Título: Fideicomisario del Consejo**	
Advertencia(s):		

5.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Jeanette Doran (Feb 27, 2020)		
Nombre: Jeanette Doran	**Título: Fideicomisario del Consejo**	
Advertencia(s):		
6.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Rodrigo Quercia Rodrigo Quercia (Mar 1, 2020)		
Nombre: Rodrigo Quercia	**Título: Tesorero del Consejo**	
Advertencia(s):		
7.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Yes/Sí
Por: Deborah Mills (Feb 28, 2020)		
Nombre: Deborah Mills	**Título: Fideicomisario del Consejo**	
Advertencia(s):		

8.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Open Seat/Asiento abierto
Por:		
Nombre:	**Título:**	
Advertencia(s):		
9.	**¿Aprobando la Promulgación?**	Open Seat/Asiento abierto
Por:		
Nombre:	**Título:**	
Advertencia(s):		
Acción de la Secretarío Técnico		
Regla/acción de PZ promulgado con la aprobación previa del Consejo?		Yes/Sí
Por: 		
Nombre: Tristan M. Monterroso	**Título: Secretarío Técnico**	
Advertencia(s):		

Certificación del Secretario del Consejo		
¿Está este registro certificado como evidencia del acto oficial de la PZ y debidamente anotado en sus registros públicos?		Yes/Sí
Erick A. Brimen **Por:** Erick A. Brimen (Mar 2, 2020)		
Nombre: Erick A. Brimen	**Título: Secretario del Consejo**	
Advertencia(s):		

OPERATIVE LANGUAGE OF AMENDMENT

1. Amend §2-3-20-0-0-0-1 *et seq*. by globally striking all references to "ZNB" and replacing with "*Próspera*."

2. Amend §2-3-20-0-0-0-2(l) by striking the existing provision and replacing with: *"Próspera" means Próspera ZEDE.*

3. Amend §2-3-20-0-0-0-14 by striking reference in §2-3-20-0-0-0-14(c) to "Section 12(b) and (c)" and replacing with *"Section 15(b) and (c)"*, striking reference in §2-3-20-0-0-0-14(d) and (f) to "3.9(11)(a)" and replacing with *"3.09(8)"*, striking reference in §2-3-20-0-0-0-14(f) and (g) to "(f)" and "(g)" and replacing with "*(e)*" and "*(f)*", renumbering the existing "Sec. 14" as "Sec. 15," and adding as "*Sec. 14*" the following new provision:

Sec. 14. SPECIAL RULES FOR FORECLOSURE POSSESSION INSURANCE.

a. Additional Definition. "Foreclosure Possession Insurance" is a contract whereby one party undertakes to indemnify another, who is entitled to possession of real property after non-judicial or arbitral/judicial foreclosure sale, from the risk that the debtor in possession will fail or refuse to relinquish possession of the foreclosed real property or otherwise guarantee that the debtor in possession will relinquish possession of the foreclosed real property.

b. Private Self-Help. In addition to any other available remedy available to the title owner under Próspera Rule, the terms of any Foreclosure Possession Insurance policy may authorize Regulated Industry Persons in the Finance and Insurance Industry who are governed by the Próspera Industrial Regulation Statute, §2-2-28-0-0-0-1, as amended from time to time, to take possession of foreclosed real property on behalf of its insured through peaceful and orderly self-help measures aimed at evicting the debtor in possession and the debtor's invitees from foreclosed real property immediately after the transfer/notation instrument transferring title to the foreclosed real property has been registered with the Próspera Property Registry pursuant to Sections 6(f) and 8 of this Mortgage Foreclosure Sale Statute, such as by:

i. denying the debtor and the debtor's invitees access to, occupation and use of the foreclosed real property, through such methods as physical obstruction of access, changing of locks, and discontinuation of utility services; and

ii. accessing the foreclosed real property to remove and safely store, as bailee, any personal property of the debtor and the debtor's

invitees that remains within the foreclosed real property through such methods as cutting or picking locks or removing gates, windows or doors.

c. Próspera Self-Help. After the transfer/notation instrument transferring title to the foreclosed real property has been registered with the Próspera Property Registry pursuant to Sections 6(f) and 8 of this Mortgage Foreclosure Sale Statute, and within seven (7) calendar days after a complaint requesting assistance from Próspera ZEDE parties, as defined in the Próspera Arbitration Statute, §2-1-37-1-0-0-5, in the eviction of a debtor in possession of foreclosed real property is duly filed with the default Arbitration Service Provider and served on the debtor under the governing Arbitration Rules, the default Arbitration Service Provider shall either issue or deny issuing an arbitral award in favor of the title owner or a provider of Foreclosure Possession Insurance pursuant to §2-1-37-6-0-0-59(3) directing all Próspera ZEDE parties, including but not limited to the Próspera Council, Technical Secretary, GSP, Próspera Trust, and all of their officers, agents, representatives and instrumentalities, including all appointed Commissioners and Registrars, acting in an official capacity to assist in the eviction of a debtor and the debtor's invitees in possession of foreclosed real property, including by adopting such measures as:

i. declaring a breach of the debtor's Agreement of Coexistence, terminating the same, and exercising all authorized remedies for such breach;
ii. denying the debtor and any legal entity affiliated with the debtor by ownership or control access to or use of the Próspera Property Registry, Personal Registry or Entity Registry;
iii. notating the debtor's noncompliance with this Mortgage Foreclosure Sale Statute in the public registration entries relating to the debtor and any legal entity affiliated with the debtor by ownership or control; and
iv. deploying security services or police to maintain peace and order in support of the self-help eviction measures described in subsection 14(b).

4. Effective date: The effective date of this amendment shall be retroactive to the effective date of the Próspera Mortgage Foreclosure Sale Statute or otherwise the earliest date permitted by law.

EL LENGUAJE OPERATIVO DE UNAENMIENDA

1. Enmendar el §2-3-20-0-0-0-1 *y siguientes eliminando globalmente* todas las referencias a "ZNB" y sustituyéndolas por "*Próspera"*.

2. Enmendar §2-3-20-0-0-0-2(l) suprimiendo la disposición existente y sustituyéndola por: *"Próspera" significa Próspera ZEDE.*

3. Enmendar el §2-3-20-0-0-0-14 suprimiendo la referencia en el §2-3-20-0-0-0-14(c) a la "Sección 12(b) y (c)" y sustituyendo por *"Sección 15(b) y (c)"*, suprimiendo la referencia en el §2-3-20-0-0-0-14(d) y (f) a "*3*.9(11)(a)" y sustituyendo por *"3".09(8)"*, suprimiendo la referencia en el §2-3-20-0-0-0-14(f) y (g) a "f)" y "g)" y sustituyendo por "*e)"* y "*f)"*, renumerando el actual "Sec. 14" como "Sec. 15" y añadiendo como "Sec. *14*" la siguiente nueva disposición:

Sec. 14. REGLAS ESPECIALES PARA EL SEGURO DE POSESIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

a. Definición adicional. El "seguro de posesión de la ejecución hipotecaria" es un contrato por el que una parte se compromete a indemnizar a otra, que tiene derecho a la posesión de un bien inmueble después de una venta por ejecución hipotecaria no judicial o arbitral/judicial, del riesgo de que el deudor en posesión no renuncie o se niegue a renunciar a la posesión del bien inmueble ejecutado o a garantizar de otro modo que el deudor en posesión renuncie a la posesión del bien inmueble ejecutado.

b. Autoayuda privada. Además de cualquier otro recurso disponible para el propietario del título bajo la Regla Próspera, los términos de cualquier póliza de Seguro de Posesión de Hipoteca pueden autorizar a las Personas de la Industria Regulada en la Industria Financiera y de Seguros que se rigen por el Estatuto de Regulación Industrial Próspera, §2-2-28-0-0-0-1, según sea enmendado de vez en cuando, tomar posesión de los bienes inmuebles ejecutados en nombre de sus asegurados mediante medidas de autoayuda pacíficas y ordenadas destinadas a desalojar al deudor en posesión y a los invitados del deudor de los bienes inmuebles ejecutados inmediatamente después de que el instrumento de transferencia/ anotación que transfiere el título de propiedad de los bienes inmuebles ejecutados se haya registrado en el Registro de la Propiedad de Próspera de conformidad con las secciones 6(f) y 8 de este Estatuto de Venta de Ejecuciones Hipotecarias, como por ejemplo

i. negar al deudor y a sus invitados el acceso, la ocupación y el uso de los bienes inmuebles embargados, mediante métodos como

la obstrucción física del acceso, el cambio de cerraduras y la interrupción de los servicios públicos; y

ii. acceder a la propiedad inmobiliaria ejecutada para retirar y almacenar de forma segura, como depositario, cualquier propiedad personal del deudor y los invitados del deudor que permanezca dentro de la propiedad inmobiliaria ejecutada a través de métodos como cortar o abrir cerraduras o retirar puertas, ventanas o puertas.

c. Próspera Autoayuda. Después de que el instrumento de transferencia/ anotación que transfiere el título de la propiedad inmobiliaria ejecutada haya sido registrado en el Registro de la Propiedad Próspera de acuerdo con las Secciones 6(f) y 8 de este Estatuto de Venta de Hipoteca Ejecutada, y dentro de los siete (7) días calendario después de una queja solicitando la asistencia de las partes de la Próspera ZEDE, según se define en el Estatuto de Arbitraje Próspera, §2-1-37-1-0-0-5, en el desalojo de un deudor en posesión de un bien inmueble embargado se presenta debidamente al Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto y se notifica al deudor según el Reglamento de Arbitraje vigente, el Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto emitirá o negará la emisión de un laudo arbitral a favor del propietario del título o de un proveedor de Seguro de Posesión de Hipoteca de conformidad con §2-1-37-6-0-0-59(3) dirigiendo a todas las partes Próspera ZEDE, incluyendo pero no limitado al Consejo Próspera, Secretario Técnico, GSP, Próspera Trust, y todos sus funcionarios, agentes, representantes e instrumentos, incluidos todos los comisionados y registradores designados, actuando en calidad oficial para ayudar en el desalojo de un deudor y de los invitados del deudor en posesión de bienes inmuebles embargados, incluso mediante la adopción de medidas como:

i. declarando un incumplimiento del Acuerdo de coexistencia del deudor, poniendo fin al mismo y ejerciendo todos los recursos autorizados para dicho incumplimiento;
ii. negar al deudor y a cualquier entidad legal afiliada con el deudor por propiedad o control el acceso o uso del Registro de la Propiedad Próspera, Registro Personal o Registro de Entidades;
iii. anotando el incumplimiento del deudor con este Estatuto de Venta de Hipotecas en los asientos de registro público relativos al deudor y a cualquier entidad legal afiliada con el deudor por propiedad o control; y
iv. el despliegue de servicios de seguridad o de policía para mantener la paz y el orden en apoyo de las medidas de desalojo por cuenta propia descritas en el apartado b) del párrafo 14.

4. Fecha de vigencia: La fecha de vigencia de esta enmienda será retroactiva a la fecha de vigencia del Estatuto de Venta de Hipotecas Próspera o, de lo contrario, la fecha más temprana permitida por la ley.

Amendment to the ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute ES

Final Audit Report 2020-03-04

Created:	2020-02-28
By:	Nicholas Dranias (ndranias@ndlawpolicy.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAOnVTAjJFs59Xby1jwZD0ONLI30lISfZp

"Amendment to the ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute ES" History

Document created by Nicholas Dranias (ndranias@ndlawpolicy.com)
2020-02-28 - 2:30:25 AM GMT- IP address: 37.120.215.243

Document emailed to Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org) for signature
2020-02-28 - 2:35:04 AM GMT

Document emailed to Erick A. Brimen (ebrimen@secure-prospera.co) for signature
2020-02-28 - 2:35:04 AM GMT

Document emailed to Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co) for signature
2020-02-28 - 2:35:04 AM GMT

Document emailed to oliver porter (oliverporter1@comcast.net) for signature
2020-02-28 - 2:35:04 AM GMT

Document emailed to Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com) for signature
2020-02-28 - 2:35:05 AM GMT

Document emailed to Rodrigo Quercia (rodrigoquercia@solpanamby.com.br) for signature
2020-02-28 - 2:35:05 AM GMT

Document emailed to Deborah Mills (dmagurcia@gmail.com) for signature
2020-02-28 - 2:35:05 AM GMT

Email viewed by Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com)
2020-02-28 - 3:30:06 AM GMT- IP address: 107.13.168.44

Document e-signed by Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com)
Signature Date: 2020-02-28 - 3:30:59 AM GMT - Time Source: server- IP address: 107.13.168.44

Adobe Sign

Email viewed by oliver porter (oliverporter1@comcast.net)
2020-02-28 - 2:10:43 PM GMT- IP address: 107.223.194.78

Document e-signed by oliver porter (oliverporter1@comcast.net)
Signature Date: 2020-02-28 - 2:11:49 PM GMT - Time Source: server- IP address: 107.223.194.78

Email viewed by Deborah Mills (dmagurcia@gmail.com)
2020-02-29 - 2:34:58 AM GMT- IP address: 104.4.178.158

Document e-signed by Deborah Mills (dmagurcia@gmail.com)
Signature Date: 2020-02-29 - 2:38:07 AM GMT - Time Source: server- IP address: 104.4.178.158

Email viewed by Rodrigo Quercia (rodrigoquercia@solpanamby.com.br)
2020-03-01 - 8:24:55 PM GMT- IP address: 187.37.216.206

Document e-signed by Rodrigo Quercia (rodrigoquercia@solpanamby.com.br)
Signature Date: 2020-03-01 - 8:25:46 PM GMT - Time Source: server- IP address: 187.37.216.206

Email viewed by Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co)
2020-03-02 - 2:36:30 AM GMT- IP address: 181.174.66.235

Email viewed by Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co)
2020-03-03 - 2:36:51 AM GMT- IP address: 190.106.196.66

Email viewed by Erick A. Brimen (ebrimen@secure-prospera.co)
2020-03-03 - 2:37:01 AM GMT- IP address: 71.179.35.120

Document e-signed by Erick A. Brimen (ebrimen@secure-prospera.co)
Signature Date: 2020-03-03 - 2:37:29 AM GMT - Time Source: server- IP address: 71.179.35.120

Email viewed by Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co)
2020-03-04 - 2:36:09 AM GMT- IP address: 66.102.8.141

Email viewed by Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org)
2020-03-04 - 12:06:41 PM GMT- IP address: 66.102.8.159

Document e-signed by Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org)
Signature Date: 2020-03-04 - 12:09:05 PM GMT - Time Source: server- IP address: 186.2.136.12

Document e-signed by Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co)
Signature Date: 2020-03-04 - 3:53:47 PM GMT - Time Source: server- IP address: 181.174.74.216

Signed document emailed to Deborah Mills (dmagurcia@gmail.com), Erick A. Brimen (ebrimen@secure-prospera.co), Nicholas Dranias (ndranias@ndlawpolicy.com), Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.co), and 4 more
2020-03-04 - 3:53:47 PM GMT