Núm. 4629
Fecha: 31 de marzo de 1992 3:49 p.m.
Aprobado: Antonio J. Colorado
Secretario de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

JUNTA FINANCIERA

REGLAMENTO: 25-A

Parte I - DISPOSICIONES PRELIMINARES 1
Artículo 1 - Base legal 1
Artículo 2 - Alcance 1
Artículo 3 - Aplicabilidad 1
Artículo 4 - Definiciones 1

PARTE II - CRÉDITOS PARA USOS PERSONALES 5
Artículo 5 - Préstamos personales pagaderos a plazos no cubiertos por las disposiciones de la Ley número 106 del 28 de junio de 1965, según enmendada (Ley de Préstamos Personales Pequeños). 5
Artículo 6 - Líneas de crédito rotativas personales 5
Artículo 7 - Línea de crédito simple 5
Artículo 8 - Préstamos garantizados por depósitos 6
Artículo 9 - Préstamos personales garantizados por bienes muebles 6
Artículo 10 - Otros préstamos personales no cubiertos en los artículos anteriores incluyendo sobregiros de cuentas corrientes. 6

PARTE III - CRÉDITOS COMERCIALES 6
Artículo 11 - Créditos comerciales sin garantía hipotecaria 6
Artículo 12 - Línea de crédito rotativa comercial 6
Artículo 13 - Línea de crédito simple 7
Artículo 14 - Préstamos al margen 7
Artículo 15 - Préstamos comerciales garantizados por bienes muebles. 7
Artículo 16 - Otros préstamos comerciales no cubiertos en los artículos anteriores. 7

PARTE IV - PRESTAMOS HIPOTECARIOS 8
Artículo 17 - Préstamos asegurados o garantizados por la Administración Federal de Hogares o por la Administración de Veteranos. 8
Artículo 18 - Préstamos hipotecarios residenciales con interés fijo. 8
Artículo 19 - Préstamos hipotecarios residenciales con tasas de interés ajustable. 9
Tasa de interés inicial 9
Cargos por financiamiento 9
Ajuste periódico de la tasa de interés 9
Ajuste máximo 10
Artículo 20 - Préstamos hipotecarios residenciales con tasas de interés sujetas a un sólo ajuste 10
Artículo 21 - Préstamos hipotecarios para uso personal 11
Artículo 22 - Préstamos interinos convertibles 12
Artículo 23 - Préstamos para desarrollos 12
Artículo 24 - Préstamos hipotecarios sobre propiedad comercial 12
Artículo 25 - Fecha de cobro de cargos por financiamiento y por descuento . . . 12
Artículo 26 - Cargos por descuento 12
Préstamos hipotecarios residenciales 13
Préstamos Hipotecarios Comerciales 13
Artículo 27 - Cargos por servicio de transferencias de prestamos hipotecarios . . 13

PARTE V - DISPOSICIONES GENERALES 14
Artículo 28 - Declaraciones y publicidad mínima 14
Artículo 29 - Cargos por mora 14
Artículo 30 - Pago por adelantado 15
Artículo 31 - Tasa de interés efectiva y cargos por financiamiento 16
Artículo 32 - Certificación de tasas de interés y otroscargos 16
Artículo 33 - Fecha de vigencia de las tasas de interés 16

Artículo 34 - Tasas fluctuantes 17
Artículo 35 - Penalidades 17
Artículo 36 - Regla de interpretación 18
Artículo 37 - Requerimiento de Información 18
Artículo 38 - Separabilidad 19
Artículo 39 - Vigencia 19

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

4629

JUNTA FINANCIERA

REGLAMENTO: PARA FIJAR LAS TASAS MÁXIMAS DE INTERÉS Y OTROS CARGOS QUE PODRÍAN COBRARSE O EXIGIRSE A DETERMINADAS CLASES DE PRESTAMOS U OBLIGACIONES

Parte I - DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1 - Base legal

Se promulga este reglamento en virtud de la autoridad conferida por la Ley Número 4 del 11 de octubre de 1985, según enmendada, a la Junta Financiera y conforme a la Ley Número 1 aprobada el 15 de octubre de 1973 y la Ley Número 170, aprobada el 12 de agosto de 1988, según enmendadas.

Artículo 2 - Alcance

Este reglamento establece las tasas máximas de interés y los cargos máximos, permisibles en determinadas transacciones económicas, dentro del marco de cualesquiera sector, renglón, o actividad económica efectuada en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico que no estén expresamente cubiertos por leyes especiales que fijen tasas de interés.

Artículo 3 - Aplicabilidad

Este reglamento aplicará a toda persona natural o jurídica, incluyendo cualesquiera institución o entidad prestataria, bancaria o crediticia que le extienda crédito a personas naturales o jurídicas, excepto corporaciones organizadas al amparo de los párrafos (a) y (b) del Artículo 102 de la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico.

Artículo 4 - Definiciones

A. Balance Diario Promedio - Método de computar los cargos por financiamiento sumando los balances adeudados en cada día comprendido dentro del período de facturación y dividiendo la suma resultante entre el número de días comprendidos dentro de dicho período. El balance adeudado durante cada día dentro del período de facturación se determinará sumando el balance final del

día anterior más cualquier suma girada contra la cuenta y restando a éstos cualesquiera pagos hechos o créditos misceláneos abonados durante el día.

B. Cargos por Descuento - Cargos impuestos en préstamos hipotecarios para ajustar el rendimiento de los mismos a los niveles de rendimientos aplicables en el mercado secundario.

C. Cargos por Financiamiento - Cargos razonables, incidentales y necesarios a la investigación y otorgación del crédito.

En transacciones que envuelvan un préstamo hipotecario, el cargo por financiamiento no incluirá los desembolsos bonafides a terceras personas, tales como investigación de título, primas para seguros de título o riesgos, tasaciones, informes de crédito y cargos por descuento.

El cargo por financiamiento no incluye el interés devengado por el crédito.

D. Cargos por Servicio de Transferencias de Préstamos Hipotecarios - Cargos impuestos por el prestamista por la tramitación del traspaso de un préstamo hipotecario de un deudor a otro.

E. Crédito - Préstamos, ventas de precio aplazado, o cualesquiera otras formas de adeudo mediante las cuales se puedan obtener recursos monetarios a corto o largo plazo para su repago posterior. Este término excluye aquellas ventas a plazos cubiertas por la Ley Núm. 68 del 19 de junio de 1964, préstamos personales pequeños cubiertos por la Ley 106 del 28 de junio de 1965, y cualesquiera otras leyes especiales que determinen tasas y cargos máximos. En este reglamento, las palabras crédito, préstamo y financiamiento se utilizan como sinónimos.

F. Freddie Mac (FHLMC) - "Federal Home Loan Mortgage Corporation"

G. Fannie Mae (FNMA) - "Federal National Mortgage Association."

H. Línea de Crédito Simple - Facilidad crediticia, en la cual el prestamista y el prestatario acuerdan bajo contrato los términos y condiciones para satisfacer las órdenes de pago a terceros o desembolsos solicitados por el prestatario hasta una cantidad determinada y durante cierto tiempo. En esta línea de

crédito la utilización de los fondos por el prestatario agota para éste su derecho y satisface en consecuencia la obligación del prestamista.

I. Línea de Crédito Rotativa - Facilidad crediticia en la cual el prestamista y el prestatario acuerdan bajo contrato los términos y condiciones para satisfacer las órdenes de pago a terceros o desembolsos solicitados por el prestatario hasta una cantidad determinada y durante cierto tiempo. Dicho crédito se disminuye por los pagos que ordene o retiros que efectúe el prestatario y se reconstituye por los abonos efectuados. Esta línea de crédito incluye distintas modalidades las cuales pueden estar atadas a cuentas corrientes, cuentas comerciales de depósitos, fondos o cuentas de reserva y otros. Estas líneas de crédito pueden activarse por ejemplo, mediante retiros, cupones, cheques, etc.

J. Método Actuarial - Método para el cómputo de intereses que toma como base únicamente el balance del principal adeudado luego de deducirle a éste los abonos realizados en cada pago.

K. Persona Jurídica - Entidad capaz de derechos y obligaciones que no tiene existencia individual física; como las sociedades, asociaciones y corporaciones.

L. Préstamos No Aceptables al Mercado Secundario - Son Préstamos Hipotecarios residenciales que no cumplen con los requisitos del mercado secundario establecido por FNMA, FHLMC y las distintas agencias cuasi gubernamentales que compran éstos.

M. Préstamos al Margen - Préstamos concedidos para la adquisición de valores marginales ("margin securities"), según éstos son definidos por la Junta de la Reserva Federal.

N. Préstamos Comerciales - Créditos concedidos para propósitos de comercio, agrícolas, industriales o profesionales.

O. Préstamos Garantizados Por Bienes Muebles - Préstamos personales o comerciales garantizados por bienes muebles según definidos por los Artículos 265 al 271 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, excluyendo las garantías

de bienes muebles cubiertas por la Ley 68 del 19 de junio de 1964, y las cubiertas por los apartados específicos de este reglamento.

P. Préstamos Hipotecarios - Préstamos garantizados con un gravamen hipotecario sobre un bien inmueble.

Q. Préstamos Hipotecarios Comerciales - Préstamos hipotecarios sobre un bien inmueble que no sea de uso residencial.

R. Préstamos Hipotecarios Residenciales - Préstamos hipotecarios sobre un bien inmueble de uso residencial.

S. Préstamos Hipotecarios para Uso Personal - La cantidad máxima a prestarse en este tipo de préstamo no excederá de cuarenta mil dólares ($40,000.00) y el término de vencimiento no excederá de diez años (10).

T. Préstamos Interinos Convertibles - Líneas de crédito garantizadas con gravamen hipotecario sobre un bien inmueble de uso residencial o comercial, destinadas parcialmente o en su totalidad a la construcción, rehabilitación o mejoras del mismo, las cuales habrán de convertirse en préstamos hipotecarios permanentes una vez concluida la fase de construcción, rehabilitación o mejora.

U. Préstamos Para Desarrollos - Prestamos hipotecarios para la construcción o desarrollo de proyectos de estructuras residenciales o comerciales.

V. Préstamos Personales - Préstamos concedidos a personas naturales para propósitos personales o familiares.

W. Rendimiento Neto de la Subasta de la FHLMC - El rendimiento neto obtenido en la subasta celebrada por la Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC), para la adquisición de préstamos hipotecarios residenciales, pagaderos a treinta (30) años, con un período máximo de entrega de 60 días. Para propósitos de este reglamento se tomará el rendimiento obtenido en la última subasta del martes de la semana inmediatamente anterior a la fecha en que se desembolse el préstamo o se

contraiga el compromiso. Se considerarán las subastas para hipotecas a interés fijo y las de interés ajustable, según sea el caso.

X. Reserva Federal - complejo bancario establecido por la Ley de Reserva Federal de 1913 para reglamentar y supervisar el sistema bancario y monetario de los Estados Unidos.

Y. Indice de Tasas Prevalecientes - Tasa prevaleciente promedio para préstamos personales de veinticuatro meses en los Estados Unidos según publicadas trimestralmente al quinto día laborable del segundo mes siguiente por la Reserva Federal en la publicación "Federal Reserve Bulletin" Tabla 1.56 (Terms of Consumer Installment Credit). El índice de la Reserva Federal se ajustará trimestralmente.

PARTE II - CRÉDITOS PARA USOS PERSONALES

Artículo 5 - Préstamos personales pagaderos a plazos no cubiertos por las disposiciones de la Ley número 106 del 28 de junio de 1965, según enmendada (Ley de Préstamos Personales Pequeños).

La tasa de interés anual no excederá la tasa del índice de tasas prevalecientes.

Artículo 6 - Líneas de crédito rotativas personales

La tasa de interés anual no excederá la tasa dispuesta en el Artículo 5.

Los términos y condiciones de esta línea de crédito rotativa estarán sujetos a las disposiciones de los párrafos A, B, C, y E de la Sección 3 y los párrafos A, C y D de la Sección 4 y Secciones 5 y 7 de la parte II del Reglamento 68-2, promulgado al amparo de la Ley 68 de 19 de junio de 1964.

Artículo 7 - Línea de crédito simple

La tasa de interés anual no excederá la tasa dispuesta en el Artículo 5.

Artículo 8 - Préstamos garantizados por depósitos

La tasa de interés anual no excederá la dispuesta en el Artículo 5, menos dos (2) puntos porcentuales. Este Artículo será aplicable únicamente cuando el acreedor fuera también el depositario de la cuenta. Para efectos de este Artículo el término depósito no incluye cuentas corrientes.

Artículo 9 - Préstamos personales garantizados por bienes muebles

La tasa de interés anual no excederá la tasa dispuesta en el Artículo 5.

Artículo 10 - Otros préstamos personales no cubiertos en los artículos anteriores incluyendo sobregiros de cuentas corrientes.

La tasa máxima anual será la permitida para los préstamos personales pagaderos a plazos, según lo dispuesto en el Artículo 5 de este reglamento.

PARTE III - CRÉDITOS COMERCIALES

Artículo 11 - Créditos comerciales sin garantía hipotecaria

La tasa de interés anual no excederá la tasa del índice de tasas prevalecientes.

Artículo 12 - Línea de crédito rotativa comercial

A. Sin garantía hipotecaria

La tasa de interés anual no excederá la dispuesta en el Artículo 11.

B. Con garantía hipotecaria

La tasa de interés no excederá la tasa establecida en el Artículo 11 menos un punto y medio (1.5) porcentual.

Los cargos por financiamiento no excederán del dos (2) por ciento anualizado de la cantidad del préstamo.

No se podrán cobrar cargos por descuento.

El prestamista vendrá obligado a enviar un estado de cuenta periódico por lo menos una vez al mes. Dicho estado de cuenta reflejará el balance anterior de la línea de crédito, los adelantos efectuados durante el período comprendido en el estado de cuenta, la tasa

de interés utilizada para el cómputo, el importe de los intereses computados y cargados a la cuenta, la tasa de por ciento anual efectiva y la cantidad mínima que el prestatario viene obligado a pagar, si alguna, en conformidad con el convenio de línea de crédito.

Artículo 13 - Línea de crédito simple

A. Sin garantía hipotecaria

La tasa de interés anual no excederá la tasa establecida en el Artículo 11 de este reglamento.

B. Con garantía hipotecaria

La tasa de interés no excederá la tasa establecida en el Artículo 11 menos un punto y medio (1.5) porcentual. Los cargos por financiamiento no excederán del dos (2) por ciento anualizado de la cantidad del préstamo.

No se podrán cobrar cargos por descuento.

Artículo 14 - Préstamos al margen

Se podrá cobrar una tasa de interés que no exceda de dos (2) puntos porcentuales sobre la tasa de interés cobrada a las firmas de corretaje de valores ("brokers call rate") en su valoración promedio, según publicada diariamente en cualquier publicación financiera reconocida.

Artículo 15 - Préstamos comerciales garantizados por bienes muebles.

La tasa de interés anual no excederá la tasa dispuesta en el Artículo 11 menos un (1) punto porcentual.

Los cargos por financiamiento no excederán del tres (3) por ciento anualizado de la cantidad del préstamo.

Artículo 16 - Otros préstamos comerciales no cubiertos en los artículos anteriores.

La tasa de interés anual no excederá la tasa dispuesta en el Artículo 11.

PARTE IV - PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 17 - Préstamos asegurados o garantizados por la Administración Federal de Hogares o por la Administración de Veteranos.

Se aplicarán las tasas de interés anual y los cargos máximos dispuestos en este reglamento para las categorías de préstamos hipotecarios correspondientes, excepto aquellas tasas y cargos específicamente dispuestos por reglamentación federal de las respectivas agencias.

Serán igualmente aplicables aquellas disposiciones establecidas en este reglamento que no estén expresamente en conflicto con leyes, reglamentos u órdenes federales.

Artículo 18 - Préstamos hipotecarios residenciales con interés fijo.

A. Garantizados por primeras hipotecas:

1) La tasa de interés anual será la que resulte al sumarle tres octavos (.375) de punto porcentual al rendimiento neto obtenido de la subasta de la FHLMC para calificar hipotecas con interés fijo. La tasa que resulte de la suma mencionada será redondeada al octavo (1/8) de punto porcentual más cercano.

2) Los cargos por financiamiento no excederán de los siguientes por cientos conforme a la cantidad del préstamo:

a.)	0 - $59,999:	Seis (6) puntos porcentuales
b.)	$60,000 - $99,999:	Cinco (5) puntos porcentuales
c.)	$100,000 ó más:	Cuatro (4) puntos porcentuales

B. Garantizados por segundas hipotecas:

1) La tasa de interés anual será la que resulte al añadirle un cuarto (.25) de punto porcentual a la tasa máxima establecida en el párrafo (A) (1) de este Artículo 18.

2) Los cargos por financiamiento no excederán de los siguientes por cientos conforme a la cantidad del préstamo:

a.) 0 - $59,999: Seis (6) puntos porcentuales

b.) $60,000 - $99,999: Cinco (5) puntos porcentuales

c.) $100,000 ó más: Cuatro (4) puntos porcentuales

Artículo 19 - <u>Préstamos hipotecarios residenciales con tasas de interés ajustable.</u>

A. Tasa de interés inicial:

1) <u>Ajustable cada año</u> - La tasa de interés inicial será la que resulte al sumarle tres octavos (.375) de punto porcentual al rendimiento neto cuyo precio de compra sea más cercano a par, obtenido de la subasta de la FHLMC o la FNNA para la adquisición de préstamos con interés ajustable a un año. La tasa resultante será redondeada al octavo (1/8) de punto porcentual más cercano.

2) <u>Ajustable cada tres años</u> - La tasa inicial será la que resulte al sumarle un octavo (.125) de punto porcentual a la tasa inicial aplicable a hipotecas ajustables cada año, según lo dispuesto en el párrafo (A) (1) anterior.

3) <u>Ajustable cada cinco años</u> - La tasa inicial será la que resulte al sumarle un cuarto (.25) de punto porcentual a la tasa inicial aplicable a hipotecas ajustables cada año, según lo dispuesto en el párrafo (A) (1) de este Artículo 19.

B. Cargos por financiamiento: Los cargos por financiamiento no excederán de los siguientes por cientos conforme a la cantidad del préstamo.

a.) 0 - $59,999: Seis (6) puntos porcentuales

b.) $60,000 - $99,999: Cinco (5) puntos porcentuales

c.) $100,000 ó más: Cuatro (4) puntos porcentuales

C. Ajuste periódico de la tasa de interés: Las partes pactarán en la escritura de hipoteca que la tasa inicial de las hipotecas originadas al amparo de este artículo se ajuste periódicamente, en conformidad con los requisitos establecidos por FHLMC o FNMA para el tipo específico de hipoteca con tasa de interés ajustable.

Los índices que se seleccionarán para determinar las tasas ajustadas serán los que de tiempo en tiempo determine la FHLMC o la FNMA. Dichos índices deberán ser fácilmente corroborables por el prestatario y las fluctuaciones en los mismos no podrán estar en forma alguna controladas por el prestamista. El índice, el margen y la forma de computar los ajustes serán expresamente aprobadas por el prestatario. Disponiéndose, que en el caso de que la FHA o la VA, en algún momento asegurare o garantizare hipotecas con tasas de interés ajustable, la tasa inicial, el índice, fluctuaciones, el margen, forma de computar los ajustes y demás requisitos serán los que establezca la FHA o la VA, según fuera el caso, para dicho tipo de hipoteca.

D. Ajuste máximo: En todos los casos de hipotecas con tasas de interés ajustable considerados bajo este Artículo, el monto del ajuste que resulte en alza o disminución de la tasa de interés no podrá exceder de dos (2) puntos porcentuales por cada período de ajuste ni en un alza acumulativa que exceda de seis (6) puntos porcentuales de la tasa de interés inicial, durante la vida de la hipoteca. Todo ajuste que resulte en una reducción en la tasa de interés será mandatorio. Será opcional para el prestamista implantar todo ajuste que resulte en un aumento de la tasa de interés.

Artículo 20 - <u>Préstamos hipotecarios residenciales con tasas de interés sujetas a un sólo ajuste</u>.

A. No obstante lo dispuesto en el Artículo 19 de este reglamento, las partes podrán pactar que la tasa inicial sea ajustada una sola vez, siempre y cuando dicho ajuste no se efectúe antes del quinto aniversario de la fecha de desembolso del préstamo y se cumplan además, cualquiera de las siguientes condiciones:

1) Cuando la tasa aplicable a préstamos hipotecarios residenciales con interés fijo, garantizados por primeras hipotecas, conforme a lo

dispuesto en el párrafo (A) (1) del Artículo 18, sea diez y medio por ciento (10.50%) o más, la tasa de interés al momento del desembolso del préstamo será por lo menos uno y tres octavos (1.375) de punto porcentual menor que la tasa vigente para los referidos préstamos; o

2) Cuando la tasa aplicable a préstamos hipotecarios residenciales con interés fijo, garantizados por primeras hipotecas, conforme a lo antes señalado, sea menos del diez y medio por ciento (10.50%), la tasa de interés inicial al momento del desembolso del préstamo será por lo menos uno y un octavo (1.125) de punto porcentual menor que la tasa vigente para los referidos préstamos.

B. La tasa producto del ajuste no podrá exceder la menor entre:

1) la tasa vigente, al momento del ajuste, para préstamos hipotecarios residenciales con interés fijo, garantizados por primeras hipotecas, según lo dispuesto en el párrafo (A) (1) del Artículo 18, ó:

2) la que resultare mediante un aumento de veinticinco por ciento (25%) del pago mensual inicial de la hipoteca correspondiente al principal e interés únicamente.

C. La tasa ajustada será redondeada al octavo (1/8) de punto porcentual más cercano.

D. La fecha pactada para el ajuste de la tasa deberá aparecer expresamente en la escritura de hipoteca.

E. Los cargos por financiamiento no excederán los estipulado en el párrafo B del Artículo 19 de este reglamento.

F. No se cobrará al prestatario cargos por descuento para la venta del préstamo en el mercado secundario.

Artículo 21 - <u>Préstamos hipotecarios para uso personal.</u>

La tasa de interés anual no excederá la tasa dispuesta en el Artículo 5, menos un punto y medio (1.5) porcentual.

Los cargos por financiamiento no excederán del tres (3%) por ciento de la cantidad del préstamo.

No se cobrarán cargos por descuento.

Artículo 22 - Préstamos interinos convertibles

A la fecha de originación de un préstamo interino convertible se podrán cobrar los cargos aplicables al tipo de préstamo hipotecario permanente que se pretende ofrecer, ya sea residencial o comercial, conforme a esta parte cuatro de este Reglamento. A la fecha de conversión del préstamo dichos cargos serán ajustados a los términos aplicables al tipo de préstamo que finalmente se convierta.

Artículo 23 - Préstamos para desarrollos

La tasa de interés no excederá la tasa establecida en el Artículo 12 más dos puntos porcentuales.

Los cargos por financiamiento no excederán del seis por ciento de la cantidad del préstamo.

Artículo 24 - Préstamos hipotecarios sobre propiedad comercial

La tasa de interés anual no excederá dos puntos porcentuales sobre la tasa máxima establecida en el Párrafo (A) (1) del Artículo 19 de este reglamento.

Los cargos por financiamiento no excederán del cuatro por ciento de la cantidad del préstamo.

Artículo 25 - Fecha de cobro de cargos por financiamiento y por descuento.

En todos los préstamos hipotecarios mencionados en esta Parte IV de este reglamento, los cargos por financiamiento y por descuento aplicables serán computados y cobrados únicamente al momento del desembolso del préstamo. En caso de Préstamos

Interinos Convertibles el cobro de los cargos se podrá hacer al momento del primer desembolso.

Artículo 26 - Cargos por descuento

A. Los cargos por descuentos autorizados por este Reglamento para los respectivos tipos de préstamos hipotecarios serán los siguientes:

1. Préstamos hipotecarios residenciales

   a. Préstamos aceptables al mercado secundario

      El descuento se determinará a base del índice de precios de hipotecas con interés fijo para entrega en sesenta (60) días, según publicado por FHLMC al cierre del martes de la semana anterior a la fecha en que se desembolse el préstamo o se contraiga el compromiso. El cargo por descuento será igual a la diferencia entre el valor par (100%) y la cotización correspondiente a la tasa de interés del préstamo redondeada al próximo entero menor.

   b. Préstamos no aceptables al mercado secundario y segundas hipotecas.

      El cargo por descuento será igual a la suma determinada en el párrafo (A)(1)(a) de este Artículo más un (1) punto porcentual.

2. Préstamos Hipotecarios Comerciales

   a. El descuento hipotecario autorizado será igual a la suma determinada en el párrafo (A)(1)(a) de este Artículo más dos (2) puntos porcentuales.

   b. En el caso de que el índice correspondiente resulte en una prima en el precio de venta de los préstamos no se podrá cobrar descuento hipotecario.

Artículo 27 - Cargos por servicio de transferencias de prestamos hipotecarios.

En los préstamos hipotecarios mencionados en esta Parte IV, se podrán fijar y cobrar los siguientes cargos por transferencias:

A. En las hipotecas subsidiadas bajo programas del Gobierno de Puerto Rico, se podrán cobrar cargos por transferencia hasta la cantidad de $150.00, más los costos legales incurridos, si algunos.

B. En las hipotecas aseguradas o garantizadas por la Administración Federal de Hogares o por la Administración de Veteranos, se podrán cobrar aquellos cargos por transferencia que fueran autorizados por las mencionadas agencias.

C. En las hipotecas residenciales con interés fijo que requieran evaluación de crédito se podrán cobrar cargos por transferencia hasta la cantidad máxima de $500.00 y en los restantes casos hasta la cantidad de $250.00, más los costos razonables incurridos por la institución, si algunos, para ambos casos.

PARTE V - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 28 - Declaraciones y publicidad mínima

A. Toda persona que cobre o exija determinada tasa de interés o cargos en cualesquiera clase de préstamos bajo las disposiciones de este reglamento vendrá obligada a mantener, en un sitio visible en su lugar de negocio, las tasas y cargos máximos permisibles para dichos préstamos que ofrece.

B. También vendrá obligada a someter un detalle al prestatario sobre dichas tasas, cargos y penalidades, si algunas, al imponerle las mismas, así como cualquier otra divulgación requerida por legislación o reglamentación federal, tales como "Truth-in-Lending" y el Reglamento Z, según enmendado, promulgado por la Junta de Gobernadores de la Reserva Federal y la Ley Federal sobre Procedimientos para el Cierre o Liquidación de préstamos sobre Bienes Raíces (RESPA) en la forma y tiempo que allí se requiere.

Artículo 29 - Cargos por mora

A. En el caso de atraso por un período mayor de quince (15) días, en el cumplimiento del plan de pagos establecido en un préstamo hipotecario se podrá cobrar cargos por mora que no excedan del cinco (5) por ciento del pago vencido.

B. En el caso de atraso por un período mayor de diez (10) días, en el cumplimiento del plan de pagos establecido en un préstamo comercial o personal, se podrá cobrar cargos por mora que no excedan del cuatro (4) por ciento del pago vencido.

C. Los cargos por mora sólo podrán imponerse una vez por cada pago vencido, no importa el período de tiempo en que éste se encuentre al descubierto.

D. Se entenderá hecho el pago, el mismo día en que el prestamista lo recibe sin que ello sea afectado por los procedimientos internos de la institución. En aquellos casos en que el último día de gracia concedido por el reglamento sea feriado o la institución no esté disponible para recibir el pago, dicho período de gracia se extiende hasta el próximo día laborable.

Artículo 30 - Pago por adelantado

Se considerará que hay un pago anticipado o adelantado si dicho pago resulta eventualmente en el saldo del préstamo antes de la fecha convenida.

A. A un prestatario que saldare por adelantado la totalidad de un préstamo personal o comercial a plazo fijo o un préstamo personal o comercial con fecha de vencimiento establecida no se le podrá cobrar intereses sobre la porción de principal pagado por anticipado.

B. A un prestatario que saldare por adelantado un préstamo personal o comercial, el prestamista sólo podrá cobrar una indemnización que no podrá ser mayor del uno (1) por ciento del balance de principal pagado por adelantado.

C. A un prestatario que saldare por adelantado un préstamo hipotecario, el prestamista sólo podrá cobrar una indemnización que no excederá del por ciento correspondiente al término transcurrido desde su otorgación hasta la fecha en que se salde, según se indica a continuación:

Período Transcurrido desde la otorgación del Crédito	Por ciento
Hasta un año	Tres
Hasta tres años	Dos
Hasta cinco años	Uno

No se podrá prohibir el pago por adelantado de los préstamos.

Artículo 31 - Tasa de interés efectiva y cargos por financiamiento

A. El interés pagadero en todo crédito cubierto por este reglamento será computado como interés simple y su tasa será expresada en términos anuales.

B. En el caso de los Adelantos en Efectivo se podrá cobrar interés desde el momento del retiro.

C. Los cargos por financiamiento aplicables a líneas de crédito rotativas comerciales serán computados mediante el Sistema de Balance Diario Promedio.

D. Se prohíbe el uso del método de cómputo de intereses conocido como "add-on", y cualquier otro que compute intereses sobre principal no adeudado.

E. En casos de pago por anticipado se prohíbe el uso del método de reembolso conocido como "Suma de los Dígitos", excepto en aquellos casos en que una ley u otro reglamento disponga lo contrario.

F. Se prohíbe que el acreedor compense directa o indirectamente a terceros por el referimiento de casos.

Artículo 32 - Certificación de tasas de interés y otroscargos

El Comisionado de Instituciones Financieras podrá certificar las tasas máximas aplicables así como los índices utilizados en este reglamento con la frecuencia que a su juicio estime necesario.

Artículo 33 - Fecha de vigencia de las tasas de interés

A. Excepto según se indica en el párrafo (B) de este Artículo o en cualquier otro Artículo de este reglamento, las tasas máximas permitidas en este reglamento serán las que estuvieran vigentes en la fecha en que se desembolse el préstamo. Disponiéndose sin embargo que en aquellos casos en que exista un compromiso escrito de prestar o adelantar dinero en el futuro, el prestamista y el prestatario podrán acordar la tasa que estuviera vigente al otorgarse el compromiso.

B. Lo dispuesto en el párrafo (A) anterior no será de aplicación a los préstamos hipotecarios con tasa de interés ajustable, los cuales se atendrán a las normas dispuestas en los Artículos 19 y 20 de este reglamento y las que de tiempo en tiempo establezcan las agencias federales que aseguran o garantizan dichos

préstamos o intervienen en el mercado de compras de hipotecas de ésta clase, según fueran aplicables.

C. Las tasas de interés aquí autorizadas solo se aplicarán prospectivamente y no podrán aplicarse a préstamos o balances otorgados o acumulados con anterioridad a la fecha de vigencia de este reglamento.

Artículo 34 - Tasas fluctuantes

A. El acreedor y el deudor podrán acordar una tasa de interés fluctuante, aplicable al balance total de la obligación o crédito, siempre y cuando la tasa de interés no exceda la máxima permitida a esa fecha para el tipo de préstamo en particular. La implementación de cualquier aumento en la tasa quedará a la opción del acreedor; mientras que toda disminución será obligatoria.

B. Lo dispuesto en el párrafo (A) anterior no será de aplicación a:

1) Los préstamos hipotecarios con tasas de interés ajustable, los cuales se atendrán a las normas dispuestas en los Artículos 19 y 20 de este reglamento y a las que de tiempo en tiempo establezcan las agencias federales que aseguran o garantizan dichos préstamos o intervienen en el mercado secundario de compra de hipotecas de esta clase, según fueran aplicables;

2) Los préstamos personales pagaderos a plazos.

C. La tasa fluctuante no podrá variar más de una vez en cada mes.

D. En el caso de reducción de la tasa utilizada como base o índice o en el caso de que las tasas máximas permitidas fueran reducidas mediante enmiendas a este reglamento, la tasa máxima de interés aplicable a los préstamos pagaderos a la demanda no excederá la tasa reducida.

Artículo 35 - Penalidades

A. Cualquier persona natural o jurídica que violare las disposiciones de este reglamento será culpable de delito menos grave y convicta que fuera será penalizada de acuerdo con el Artículo 11 de la Ley Núm. 1, aprobada el 15 de octubre de 1973 según enmendada.