Núm. 4641
24 de febrero de 1992 12:58 p.m.
Fecha:
Aprobado: Antonio J. Colorado
Secretario de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

JUNTA FINANCIERA

REGLAMENTO: 26-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); Líneas de crédito rotativas personales; Línea de crédito simple; Préstamos garantizados por depósitos; Préstamos personales garantizados por bienes muebles; Otros préstamos personales no cubiertos en los artículos anteriores incluyendo sobregiros de cuentas corrientes 5

PARTE III - **CRÉDITOS COMERCIALES** 5
Artículo 6 - Créditos comerciales sin garantía hipotecaria; Línea de crédito rotativa comercial, con o sin créditos comerciales; Línea de crédito simple; Préstamos al margen; Préstamos comerciales garantizados por bienes muebles; Otros préstamos comerciales no cubiertos en los artículos anteriores; 5

PARTE IV - **PRESTAMOS HIPOTECARIOS** 6
Artículo 7 - Préstamos asegurados o garantizados por la Administración Federal de Hogares o por la Administración de Veteranos. 6
Artículo 8 - Préstamos hipotecarios residenciales con interés fijo. 6
Artículo 9 - Préstamos hipotecarios residenciales con tasas de interés ajustable. 7
Tasa de interés inicial 7
Cargos por financiamiento 7
Ajuste periódico de la tasa de interés 7
Ajuste máximo 8
Artículo 10 - Préstamos hipotecarios residenciales con tasas de interés sujetas a un sólo ajuste 8
Artículo 11 - Préstamos hipotecarios para uso personal 10
Artículo 12- Préstamos interinos convertibles 10
Artículo 13 - Préstamos para desarrollos 10
Artículo 14 - Préstamos hipotecarios sobre propiedad comercial 10
Artículo 15 - Fecha de cobro de cargos por financiamiento y por descuento . . . 10
Artículo 16 - Cargos por descuento 10
Préstamos hipotecarios residenciales 10
Préstamos Hipotecarios Comerciales 11
Artículo 17 - Cargos por servicio de transferencias de prestamos hipotecarios . . 11

PARTE V - **DISPOSICIONES GENERALES** 12
Artículo 18 - Declaraciones y publicidad mínima 12
Artículo 19 - Cargos por mora 12
Artículo 20 - Pago por adelantado 13
Artículo 21 - Tasa de interés efectiva y cargos por financiamiento 14
Artículo 22 - Certificación de tasas de interés y otroscargos 14
Artículo 23 - Fecha de vigencia de las tasas de interés 14
Artículo 24 - Tasas fluctuantes 15
Artículo 25 - Penalidades 15
Artículo 26 - Regla de interpretación 16
Artículo 27 - Requerimiento de Información 16

Artículo 28 - Separabilidad 17
Artículo 29 - Vigencia 17

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

JUNTA FINANCIERA

4641

REGLAMENTO 26-A

REGLAMENTO: PARA FIJAR LAS TASAS MÁXIMAS DE INTERÉS Y OTROS CARGOS QUE PODRÍAN COBRARSE O EXIGIRSE A DETERMINADAS CLASES DE PRÉSTAMOS 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 y cheques.

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 - Préstamos 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.

PARTE II - CREDITOS 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); Líneas de crédito rotativas personales; Línea de crédito simple; Préstamos garantizados por depósitos; Préstamos personales garantizados por bienes muebles; Otros préstamos personales no cubiertos en los artículos anteriores incluyendo sobregiros de cuentas corrientes

No se fijará una tasa de interés anual para estos créditos mediante reglamento. La tasa de interés anual aplicable se determinará conforme a la libre competencia.

PARTE III - CREDITOS COMERCIALES

Artículo 6 - Créditos comerciales sin garantía hipotecaria; Línea de crédito rotativa comercial, con o sin garantía hipotecaria; Línea de crédito simple; Préstamos al margen; Préstamos comerciales garantizados por bienes muebles; Otros préstamos comerciales no cubiertos en los artículos anteriores;

No se fijará una tasa de interés anual para estos créditos mediante reglamento. La tasa de interés anual aplicable se determinará conforme a la libre competencia.

PARTE IV - PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 7 - <u>Préstamos asegurados o garantizados por la Administración Federal de Hogares o por la Administración de Veteranos.</u>

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 8 - <u>Préstamos hipotecarios residenciales con interés fijo.</u>

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 8.

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 9 - <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 9.

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

A. No obstante lo dispuesto en el Artículo 9 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 8, 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 8, 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 9 de este reglamento.

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

Artículo 11 - Préstamos hipotecarios para uso personal.

La tasa de interés anual se determinará conforme a la libre competencia.

Artículo 12- 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 13 - Préstamos para desarrollos

La tasa de interés anual se determinará conforme a la libre competencia.

Artículo 14 - 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 8 de este reglamento.

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

Artículo 15 - 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 16 - 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 17 - 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 18 - 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 19 - 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 20 - 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 21 - 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 22 - 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 23 - 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 9 y 10 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 24 - 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 9 y 10 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 25 - 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.

B. Además, conforme a la Ley Núm. 4 del 11 de octubre de 1985, según enmendada, el Comisionado de Instituciones Financieras podrá imponer, a cualquier persona natural o jurídica que violare las disposiciones de este reglamento, una multa administrativa hasta la cantidad de cinco mil dólares ($5,000) por cada violación.

Artículo 26 - Regla de interpretación

A. En caso de que un crédito sin garantía o colateral esté cubierto por dos o más párrafos o apartados de este reglamento, la tasa de interés máxima a cobrarse será aquella tipificada en el párrafo o apartado que disponga la tasa menor.

B. En el caso de un crédito con garantías o colaterales mixtas la tasa máxima a cobrarse se tipificará a base de la garantía o colateral que garantice o colateralice la proporción mayor del crédito.

C. En el caso de que el deudor no pueda cumplir con los términos y condiciones pactados al momento de la otorgación del crédito y se tome por esa razón una colateral, ésta no tendrá el efecto de reducir la tasa de interés del crédito otorgado.

D. El Comisionado de Instituciones Financieras tendrá la facultad de hacer cumplir las disposiciones de este reglamento. Además tendrá la facultad de interpretar las disposiciones del mismo conforme a la Ley Núm. 1 del 15 de octubre de 1973 y la Ley Núm. 4 del 11 de octubre de 1985, según enmendadas.

Artículo 27 - Requerimiento de Información

Las instituciones financieras que concedan financiamientos sujetos a este Reglamento someterán no más tarde del día quince (15) del mes siguiente un informe detallando, entre otra, la siguiente información:

1. solicitudes de financiamiento, incluyendo número y monto;
2. financiamientos extendidos y rechazados;
3. las tasas de interés aplicadas a estos financiamientos, así como cualquier otra información material requerida por la Junta Financiera.

La Junta Financiera rendirá un informe mensual sobre el comportamiento del mercado de financiamiento de consumo, particularmente sobre el nivel de competencia logrado en este mercado.

Artículo 28 - Separabilidad

Si cualquier parte, artículo, párrafo o inciso de este reglamento fuere declarado inconstitucional o ilegal, por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia a tales efectos no afectará ni invalidará el resto de este reglamento,si no que su efecto quedará limitado a aquella parte, artículo, párrafo o inciso del mismo así declarado.

Artículo 29 - Vigencia

Este reglamento deroga el Reglamento 25-A, según enmendado, y comenzará a regir luego de publicarse, por tres días consecutivos, en dos (2) periódicos de circulación general en Puerto Rico.

Al cabo de cuatro meses de vigencia la Junta Financiera re-examinará la efectividad del reglamento y efectuará los ajustes que sean necesarios a la luz del comportamiento de los mercados.

Presidente

CERTIFICADO POR:

Secretario Interino DACO

4641

ANALISIS ECONOMICO PARA LA DECISION DE DESREGLAMENTAR LAS TASAS DE INTERES APLICABLES A PRESTAMOS DE CONSUMO ADOPTADA POR LA JUNTA FINANCIERA

En su reunión del 21 de febrero de 1992, luego de analizar la situación creada por la decisión sobre el Reglamento 25A que tomó la Asamblea Legislativa en el día de ayer, la Junta Financiera adoptó la determinación de desreglamentar las tasas de interés en el mercado de préstamos personales y comerciales por un periodo de cuatro meses, al cabo de los cuales se re-examinará la situación para determinar la conveniencia de continuar la desreglamentación o adoptar una estructura reglamentaria alterna. Se hará una monitoría contínua y sistemática del movimiento de la actividad prestataria durante esos meses, con miras a evaluar rigurosamente los resultados de la medida.

De igual modo, la Junta Financiera se comprometió a hacer una evaluación completa del mercado de crédito al consumidor, incluyendo las operaciones de las financieras del consumidor, las cooperativas de crédito y de las firmas que ofrecen tarjetas de crédito de diversa naturaleza. La idea es realizar una revisión amplia y abarcadora que propenda hacia una mayor integración y competencia en el sector de financiamiento del consumo. El objetivo fundamental es promover el flujo de crédito al consumidor a precios que correspondan, por un lado, con las condiciones, riesgos y costos efectivos y de oportunidad que afrontan las instituciones financieras, y por otro lado, respondan a la capacidad de pago y a las necesidades de los consumidores que acuden al mercado de crédito.

La Junta Financiera tomó esta decisión luego de evaluar cuidadosamente la gran variedad de estudios y trabajos de carácter económico, financiero y estadístico que suscitó la discusión sobre las implicaciones y alcances de la reglamentación de tasas de interés en Puerto Rico. La literatura inducida por este asunto incluye tanto las aportaciones de la propia Junta Financiera como los trabajos realizados por los asesores de la Cámara de Representantes y el Senado, así como estudios y análisis realizados por el Comisionado de Instituciones Financieras, la Junta de Planificación y el Banco Gubernamental de Fomento. El sector privado, por vía de los estudios realizados por encomienda de la Asociación de Bancos, y múltiples expresiones en ponencias ante los foros legislativos y en foros de discusión publica, hizo valer plenamente sus opiniones sobre el asunto.

En su reunión del 30 de enero del presente año, la Junta Financiera tomó la decisión de hacer revisiones para la fijación de tasas máximas de interés y cargos por financiamiento para financiamientos cubiertos por el Reglamento 24 (a) y en la reglamentación aplicable a instituciones financieras.

Específicamente, se determinó que la tasa de interés máxima para préstamos personales se fijará a base de la tasa de interés para préstamos personales de 24 meses que publica trimestralmente la Junta de Gobernadores del Sistema de la Reserva Federal, según se plasmó en el Reglamento 25A, que fue sometido a la consideración de la Asamblea Legislativa.

Partiendo de bases analíticas distintas y de recomendaciones divergentes respecto a la forma de superar las limitaciones del Reglamento 24A, específicamente el hecho reconocido por ambos cuerpos legislativos de que la tasa de interés máxima que fijaba y la metodología para estimarla eran irrazonables en la presente coyuntura histórica, la Asamblea Legislativa desaprobó el Reglamento 25A, pero lo dejó en vigencia por los próximos 10 días.

Al aprobar el Reglamento 25A, la Junta Financiera expresó el propósito de incentivar la concesión de crédito por parte de las instituciones financieras y estimular por esta vía la actividad económica de la Isla, en un momento en que la economía de Estados Unidos no muestra señales firmes de recuperación. La medida estaba orientada a aumentar la competencia en el mercado de préstamos personales y aliviar la reglamentación que limita la oferta de crédito, a la vez que estimular una vigorosa competencia en este mercado.

En situaciones como ésta, le corresponde a la Junta Financiera determinar dos cosas: (1) cuales transacciones económicas dentro del marco de cualesquiera sector, renglón o actividad económica del país, y por el tiempo que fuese necesario reglamentar y (2) de ser afirmativo el tipo de interés y/u otros cargos aplicables.

Al adoptar esta legislación que autoriza a la Junta Financiera a fijar los intereses máximos a cobrarse por préstamos, la Asamblea Legislativa actuó con el claro propósito de liberalizar la reglamentación existente para evitar que las tasas máximas en Puerto Rico estuviesen por debajo del nivel de las tasas de interés

que prevalecen en el mercado de dinero de Estados Unidos, y la consecuente "reducción apreciable en la oferta monetaria para financiar actividades económicas en el país".

A todas luces, la legislación vigente asigna la responsabilidad a la Junta Financiera de elevar las tasas de interés en todo momento cuando razonablemente pueda anticiparse que por discrepancias entre las tasas de interés prevalecientes en el mercado de los Estados Unidos, y las tasas máximas permitidas por ley en Puerto Rico, exista el riesgo de que se detenga o reduzca la actividad prestataria y por ende la actividad económica en determinados sectores de nuestro orden productivo.

Al adoptar la decisión de desreglamentar la tasa de interés aplicable a préstamos personales, como alternativa al Reglamento 25A, la Junta Financiera cumple con la ley vigente y provee la oportunidad de que el mercado, mediante la operación de las fuerzas de demanda y oferta, ofrezca las bases empíricas para determinar cuál es la tasa de interés de equilibrio en el mercado de préstamos personales.

La Junta Financiera tomó esta decisión de desreglamentación con miras a estimular la actividad productiva y la generación de ingreso y empleo en un momento en que la economía de Puerto Rico pasa por un periodo de enfriamiento, y responder a los planteamientos hechos por la industria bancaria respecto a la situación de costos y rentabilidad que ésta afronta en el mercado de préstamos personales.

La expectativa de la Junta Financiera es en el sentido de que la desreglamentación alentará la competencia de tasas y condiciones crediticias entre las instituciones financieras, y ayudará a superar la situación actual, donde no se da margen para establecer la adecuada y necesaria competencia.

A juicio de la Junta Financiera, se observa en la actualidad un conjunto de tendencias en la economía en general y en el mercado crediticio en particular, que justifican plenamente la decisión adoptada por el organismo:

1. La economía de Puerto Rico se halla en un estado de enfriamiento económico. Luego de alcanzar un máximo de 148.9 en julio de 1990, el Indice de Actividad Económica ha registrado bajas en 10 de los 16 meses transcurridos hasta noviembre de 1991. El promedio de índice para el periodo de enero a noviembre de 1991 es 1.3 puntos, ó 0.9 por ciento menos que el igual periodo de 1990. Durante dicho periodo se observó contracción en 7 de los 13 componentes del índice, incluyendo el empleo y las horas trabajadas en la manufactura, los arbitrios, el registro en hoteles turísticos, el registro de vehículos de motor, el valor de la nueva vivienda y la producción de cemento. Las ventas al detal apenas crecieron 1.9 por ciento. De julio a diciembre de 1991, en comparación con el año anterior, el empleo total sólo avanzó 0.3 por ciento, mientras que la tasa de desempleo se elevó de 14.6 a 16.2 por ciento y el número de personas desempleadas aumentó de 158,000 a 178,000, un alza de 12.6 por ciento.

2. Uno de los factores que ha contribuido a la lentitud del gasto de los consumidores y los negocios es la reducción del volumen de préstamos personales. De septiembre de 1990 a septiembre de 1991 el valor total de los préstamos personales concedidos por la banca comercial se redujo en $389 millones. Con la excepción del Chase Manhattan Bank, que tuvo un alza marginal de 0.6 por ciento, en todos los bancos principales de la Isla se registraron durante dicho periodo bajas en la otorgación de préstamos. La banca de ahorros ha sufrido una reducción análoga. Tanto factores de demanda como factores de oferta explican esta reducción de la actividad prestataria, si bien es difícil distinguir empíricamente entre unos y otros. Los bajos márgenes de ganancia, el riesgo incrementado y la salida de competidores del mercado de préstamos personales produjeron un "credit crunch" (es decir, una restricción severa del crédito) del lado de la oferta. Por otro lado, la disminución de la actividad económica, el alza en el desempleo y los niveles altos de endeudamiento de los consumidores (y de muchas personas activas en los negocios), produjeron una reducción de la demanda de crédito. Estas dos vertientes se combinan para producir la señalada contracción del crédito otorgado a individuos.

3. Quizás de mayor importancia, la tasa de interés efectiva de los préstamos personales en Puerto Rico está muy por debajo de la tasa del mercado para este tipo de financiamiento en el mercado de Estados Unidos y en los mercados internacionales. La tasa máxima vigente de 8.45% es menor a la tasa prevaleciente en los

mercados desregulados hipotecarios y para préstamos de automóvil. En Puerto Rico, la tasa de interés efectiva de automóviles es superior a la tasa máxima de préstamos personales. En cambio, en Estados Unidos, la tasa efectiva de préstamos personales es mayor que la de automóviles, reflejando así la lógica de mercado o principio financiero que establece que instrumentos de mayor riesgo y costos administrativos deben tener un rendimiento mayor.

4. Contrario a la expectativa convencional, la evidencia empírica señala que el impacto sobre la inflación de las alzas en las tasas de interés de los préstamos personales es mínimo. Aún tomando en cuenta el alza que originalmente propusieron los bancos, el efecto directo sobre el Indice de Precios al Consumidor representa un aumento de sólo cuatro décimas de punto porcentual en la inflación, según se señala en un estudio preparado por Applied Research, Inc., a petición del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos. Por ejemplo, si la inflación iba a ser 5.0 por ciento sin el alza en las tasas máximas de interés, pasaría a ser 5.4 por ciento con ésta.

5. La sabiduría convencional señala que la mejor forma de estimular la actividad económica en épocas de recesión es mediante la reducción de las tasas de interés de corto y largo plazo, ya que esto lleva a un aumento en la demanda de crédito y en consecuencia en el gasto de consumo y en la inversión. El supuesto detrás de esta observación es que las instituciones financieras están dispuestas a ofrecer los fondos que solicitan los consumidores y los hombres de negocio. La realidad en la coyuntura actual es que

las pérdidas en préstamos (inducidas por el alza en el número de quiebras y el incremento en la morosidad y la delincuencia) y los incrementos en costos administrativos y de operación, han limitado severamente el incentivo de los bancos a desarrollar actividades en el mercado de préstamos personales. A noviembre de 1991, la banca comercial había reducido el total de préstamos en 50,000, comparado con el mismo periodo del año anterior, una reducción de cerca de 20%. No importa cuán elástica o inelástica sea la demanda de crédito a las tasas de interés, si la oferta no responde adecuadamente no se produce el efecto esperado: el flujo de crédito adecuado al consumidor y al hombre o mujer de negocios.

6. La desreglamentación de las tasas de interés inducirá la entrada de nuevos competidores al mercado, tendrá el efecto inmediato de aumentar la oferta efectiva de crédito y a la larga, cuando el mecanismo de la competencia comience a trabajar adecuadamente, producirá tasas de interés efectivas menores que se obsesrvarán en las primeras fases del periodo de desreglamentación.

A la luz de estas consideraciones, la Junta Financiera entiende que la desreglamentación de las tasas de interés aplicables a préstamos personales responde en forma óptima a las condiciones actuales del mercado de crédito personal de Puerto Rico, ya que reúne los siguientes requisitos:

1. Responde plenamente a la necesidad de estimular la economía que tiene el Gobierno del ELA, al espíritu de la Ley 1, que orienta la Junta Financiera a actuar con celeridad y eficacia cuando existe riesgo de que las condiciones crediticias reduzcan la

actividad económica, y es sensitiva a las realidades de competitividad e incentivo real de ganancia que aspira a lograr la banca comercial.

2. El hecho de que la tasa de interés efectiva se determina a base de las decisiones de los participantes en el mercado hará que varias instituciones regresen al mercado de préstamos personales atraídas por márgenes de rentabilidad más altos que las induzcan a aumentar su actividad prestataria aún cuando la economía en general siga estancada o creciendo a un ritmo muy lento. La percepción de riesgo adicional que inevitablemente se asocia con una situación económica difícil, será parcial o totalmente compensada por el incentivo de ganancia que ofrecerá una tasa de interés que obedezca a las condiciones reales concretas del mercado. De este modo, la economía recibirá una inyección de crédito que servirá como elemento anticíclico, promotor del crecimiento de la producción y el empleo agregados.

La Junta Financiera continuará analizando y dándole seguimiento y monitoría contínua a la trayectoria del mercado de préstamos personales y a las reacciones de ambos lados del mercado que inducirá la desreglamentación. Se evaluará mensualmente la generación de nueva actividad prestataria, y al cabo de cuatro meses se examinarán los logros alcanzados por la desreglamentación y se procederá a la reafirmación de ésta, o se dará curso a la introducción de la tasa máxima que se considere pertinente.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL GOBERNADOR
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO 00901

CERTIFICACION 4641

De conformidad con lo dispuesto en la sección 2.13 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, por la presente certifico que los intereses públicos requieren que el reglamento 26(a) de la Junta Financiera empiece a regir sin la dilación que requieren las secciones 2.1, 2.2, 2.3 y 2.8 de la referida Ley Núm. 170.

En San Juan, Puerto Rico a 21 de febrero de 1992.

Rafael Hernández Colón
Gobernador