



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

APPROVED

CARTA CIRCULAR NÚMERO CIF CC-05-5

DE: ALFREDO PADILLA, COMISIONADO DE INSTITUCIONES
FINANCIERAS

A: INSTITUCIONES FINANCIERAS SUJETAS A LAS DISPOSICIONES
DE LA SECCIÓN 27 DE LA LEY DE BANCOS DE PUERTO RICO

SOBRE: INTERPRETACIÓN DE PARTE DE LA SECCIÓN 27 DE LA LEY DE BANCOS DE
PUERTO RICO

FECHA: 13 de septiembre de 2005

SECCIÓN I. AUTORIDAD.

Esta Carta Circular se emite al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 4 del 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como la "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras" (la "Ley 4"), y la sección 28(b) de la Ley de Bancos de Puerto Rico, Ley Núm. 55 de 12 de mayo de 1933, según enmendada (la "Ley 55").

APPROVED

SECCIÓN II. PROPÓSITO.

Varios participantes de la industria bancaria cuyas operaciones en Puerto Rico se rigen bajo las disposiciones de la Ley 55 han solicitado que se aclaren ciertas disposiciones del tercer párrafo de la Sección 27 de la Ley 55 (la "Sección 27"), de modo tal que se establezca una directriz uniforme para tales instituciones en cuanto a los préstamos vencidos que deberán ser



cargados a los gastos de la institución para de ese modo ser excluidos de los activos del banco o entidad.

Dado lo anterior, mediante esta Carta Circular se aclara la interpretación oficial de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (la "Oficina") de ciertas disposiciones contenidas en el tercer párrafo de la Sección 27 de la Ley 55 sobre los cargos que los bancos harán a su partida de gastos en los casos de préstamos hipotecarios a favor del banco cuando dichas deudas están vencidas.

SECCIÓN III. ÁMBITO DE LA CARTA CIRCULAR.

APPROVED Las normas que se aclaran en esta Carta Circular aplican a toda institución financiera que opere en Puerto Rico bajo las disposiciones de la Ley 55.

A tenor con los poderes y facultades de investigación, fiscalización y supervisión que la Ley 55 y la Ley 4 le confieren al Comisionado, toda institución financiera que opera en Puerto Rico bajo las disposiciones de la Ley 55 deberán cumplir con las normas que se aclaran en esta Carta Circular.

SECCIÓN IV. TEXTO DEL TERCER PÁRRAFO DE LA SECCIÓN 27.

Para lo aquí pertinente, el tercer párrafo de la Sección 27 de la Ley 55 dispone como sigue:

... En los gastos se incluirán todos aquellos incurridos, tanto ordinarios como extraordinarios, que procedan del manejo de los negocios del banco; los intereses pagados y los adeudados por el banco, y las pérdidas sufridas en sus negocios. Se sumarán también a



los gastos, a los efectos del cálculo de beneficios, todas las deudas a favor del banco que tuvieren un (1) año de vencidas y sobre las cuales no se le hubiesen pagado intereses durante ese tiempo, a menos que estuvieren bien garantizadas y en vías de cobro por la vía legal; disponiéndose, sin embargo, que podrán exceptuarse los préstamos hipotecarios que no tuvieren más de tres (3) años de vencidos, hubiéranse o no pagado los intereses sobre ellos durante ese tiempo, y los préstamos en vías de liquidación.

Sección 27 de la Ley 55, párrafo 3, 7 L.P.R.A. §66.

SECCIÓN V. INTERPRETACIÓN OFICIAL DE CIERTO LENGUAJE CONTENIDO EN EL TERCER PÁRRAFO DE LA SECCIÓN 27 DE LA LEY 55.

Aclaremos las normas aplicables a los casos mencionados en el texto citado de la Sección 27, como sigue:

1. Regla General: Cuando el préstamo tiene más de un año (12 meses) de vencido sin que se hayan pagado intereses sobre el mismo durante ese período, el monto total del balance no pagado de dicha deuda será cargado a gastos en el balance general anual.
2. Excepciones a la Regla General. No obstante la Regla General antes expuesta, en los siguientes casos no será imperativo cargar a gastos el monto total del balance no pagado de la deuda:

(1.) Cuando la deuda principal estuviere bien garantizada y en vías de cobro por la vía legal. Disponiéndose que la frase "por la vía legal"



significa cuando la acción de cobro ha sido radicada en los tribunales de justicia con jurisdicción sobre la materia.

(2.) En los casos de préstamos hipotecarios con 36 meses o menos de vencidos (independientemente de si se han pagado o no intereses sobre la deuda durante esos 3 años): cuando el préstamo estuviere bien garantizado y en vías de cobro por la vía legal. Disponiéndose que la frase "por la vía legal" significa cuando la acción de cobro ha sido radicada en los tribunales de justicia con jurisdicción sobre la materia.

APPROVED

a. **Se aclara que la excepción mencionada en el párrafo anterior se extiende a los préstamos hipotecarios aún cuando éstos tengan 36 meses o más de vencidos, cuando las acciones judiciales de cobro correspondientes a dichos préstamos hipotecarios fueron radicadas en los tribunales apropiados cuando dichos préstamos tenían 36 meses o menos de vencidos, y cuyas acciones judiciales de cobro permanecen pendientes y activas en los tribunales, independientemente del tiempo que se tome el proceso de cobro judicial hasta el momento en que el banco adquiere título sobre la propiedad previamente gravada con la hipoteca, siempre y cuando durante dicho período el préstamo hipotecario permanezca bien garantizado.**



b. En los siguientes casos se entenderá que una acción judicial de cobro no satisface los requisitos de permanecer "pendiente y activa" en los tribunales, dispuesto en el inciso anterior: (i) cuando dicha acción judicial de cobro ha sido desestimada, mediante una sentencia final y firme del tribunal, sin otorgar el remedio solicitado por el banco; o (ii) cuando dicha acción judicial de cobro ha sido radicada en el tribunal pero, luego de transcurrido el período dispuesto en las reglas procesales aplicables, el tribunal no ha logrado adquirir jurisdicción sobre los demandados por razón de no haberse diligenciado los emplazamientos de rigor.

(3.) Los préstamos que están en vías de liquidación (con planes de pagos u otros tipos de acuerdos de repago ("work outs")).

APPROVED

SECCIÓN VI. GUÍAS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE GARANTÍAS ADECUADAS.

Al evaluar si un préstamo hipotecario está "bien garantizado" para propósitos de la Sección 27 de la Ley 55 y de esta interpretación oficial de la Oficina, entre otros, se tomarán los siguientes criterios en consideración:

(1.) El valor del inmueble que sirve de garantía para el préstamo hipotecario no será menor del ciento veinte y cinco por ciento (125%) del balance del préstamo garantizado por el mismo.



(2.) La documentación legal sobre la garantía antes mencionada estará libre de defectos de inscripción o título que afecten el carácter cobrable del préstamo o la efectividad de la garantía.

SECCIÓN VII. VIGENCIA

Las disposiciones de esta Carta Circular comenzarán a regir inmediatamente.

[Handwritten signature]
APPROVED