

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA

Núm. 3282

Fecha: 31 de mayo de 1986 11:10 A.M.

Aprobado: Héctor Luis Acevedo
Secretario de Estado

REGLAMENTO

Por: Laura L. Salas
Secretaria Auxiliar de Estado

RELATIVO A LAS CUENTAS EN PLICA (ESCROW ACCOUNTS);
GUIAS PARA SU ESTABLECIMIENTO; Y, DEBERES Y PROHIBICIONES
A LAS INSTITUCIONES EN RELACION CON ESAS CUENTAS

ARTICULO 1. - TITULO BREVE

Este Reglamento se conocerá como "Reglamento de Cuentas en Plica".

ARTICULO 2. - BASE LEGAL

Se adopta este Reglamento en virtud de la facultad conferida al Secretario de Hacienda por las siguientes leyes:

(a) Ley Núm. 55, aprobada el 12 de mayo de 1933, según enmendada, "Ley de Bancos de Puerto Rico";

(b) Ley Núm. 93, aprobada el 26 de junio de 1964, según enmendada, "Ley de Bancos de Ahorro";

(c) Ley Núm. 97 aprobada el 5 de junio de 1973, según enmendada, "Ley de Instituciones Hipotecarias";

(d) Ley Núm. 40, aprobada el 23 de abril de 1928, según enmendada, "Ley de Compañías de Fideicomiso".

ARTICULO 3. - ALCANCE Y APLICACION

Este Reglamento será aplicable a la autorización, operación y supervisión de toda institución citada en el Artículo 4 de este Reglamento que mantenga, posea o administre cuentas en plica.

ARTICULO 4. - DEFINICIONES

Para los efectos de este Reglamento los siguientes términos tienen el significado que a continuación se expresa:

(a) INSTITUCION ("SERVICER") - Significará todos aquellos bancos comerciales, domésticos y extranjeros, bancos de ahorros mutuos y por acciones, instituciones hipotecarias, compañías de fideicomisos o individuos con una cartera de

préstamos en exceso de \$100,000, que mantengan, posean y administren ("service") préstamos hipotecarios de su propia cartera o para otros inversionistas.

(b) CUENTA EN PLICA ("ESCROW ACCOUNT") - Significa aquella cuenta o cuentas en depósito especial bajo la custodia de una institución, que se establece con el propósito de garantizar el cumplimiento de pagos dirigidos a proteger y mantener libre de gravámenes la propiedad objeto del préstamo hipotecario tales como: primas de seguros, contribuciones sobre la propiedad y cualquier otra imposición o cargo imprevisto, el pago del cual corresponda hacerse propiamente de esta cuenta. Dicha cuenta se nutre de fondos provenientes del pago periódico realizado por el deudor hipotecario, bajo el acuerdo de que estos fondos se utilizarán únicamente para los propósitos mencionados.

ARTICULO 5. - ESTABLECIMIENTO DE CUENTAS EN PLICA
("ESCROW ACCOUNT")

Una vez un contrato de préstamo hipotecario requiera el establecimiento de una cuenta en plica, la misma estará sujeta a las siguientes condiciones:

(a) La cuenta en plica ("escrow account") se utilizará para la acumulación de los estimados anuales de contribuciones sobre la propiedad, impuestos, primas de seguros y cualquier otro cargo o imposición similar que sea necesario para cubrir cualquier gravamen existente o que pueda originarse sobre la propiedad que garantiza la hipoteca.

(b) Los términos de la cuenta en plica no deberán estar en conflicto con ninguna ley, reglamento, orden, normas, guías, circulares o cualquier otro documento emitido por el gobierno, cualesquiera de sus instrumentalidades, dependencias o agencias, estatales o federales.

ARTICULO 6. - DEBERES DE LA INSTITUCION ("SERVICER") EN RELACION
CON EL MANEJO DE LAS CUENTAS EN PLICA ("ESCROW
ACCOUNTS")

(a) La institución vendrá obligada a depositar dichos fondos en plica en cuenta o cuentas en depósito especial en una institución cuyos depósitos estén asegurados y utilizar los mismos únicamente para el propósito que fueron establecidos.

(b) La institución efectuará el pago de toda obligación a su debido tiempo; siempre que existan fondos suficientes disponibles. Cuando la obligación esté sujeta a descuento por pago adelantado la institución pagará dentro del término que resulte más beneficioso para el deudor hipotecario, siempre que existan fondos suficientes disponibles. Todo cargo, recargo e intereses que se origine por el pago tardío de una deuda como resultado de no cumplir fielmente con esta disposición será responsabilidad directa de la institución, la cual vendrá obligada a asumir el pago de los mismos, excepto que pueda demostrar que dichos cargos, recargos o intereses fueron el resultado directo de errores u omisión del prestatario o de la entidad que sea responsable de la notificación o que no existan fondos suficientes.

(c) La institución será responsable de preparar, por lo menos una vez al año, un análisis sobre los fondos requeridos para el pago de obligaciones y de notificar al deudor hipotecario cualquier insuficiencia o deficiencia de fondos, necesarios para el pago de las deudas.

(d) La institución mantendrá facilidades adecuadas, personal competente, comunicación apropiada y a tiempo, para informar y orientar al prestatario sobre sus derechos y responsabilidades, para beneficio del deudor y de la institución.

(e) La institución en ningún momento permitirá que se mezclen los fondos en plica con sus fondos generales u operacionales.

(f) La institución deberá someter anualmente al deudor hipotecario, libre de costos, un estado de cuenta en el cual se indique lo siguiente:

- (1) Balance inicial de la cuenta a principio de año calendario.
- (2) Cantidad total de los depósitos efectuados durante el año.
- (3) Cantidad y naturaleza de los desembolsos realizados durante el año.
- (4) Balance final de la cuenta al terminar el año calendario.

(g) Anualmente la institución, una vez determine que el pago de las deudas, plazos y cargos por demora del préstamo están al corriente, deberá a opción del prestatario reembolsar en una suma global, aplicar a los plazos regulares mensuales de la hipoteca, o aplicar como reducción al principal, cualquier sobrante de la cuenta de plica que sea mayor de doce (12) dólares.

(h) Toda institución vendrá obligada a devolver todo sobrante de cuenta en plica que finalmente en derecho pertenezca al prestatario en los casos de préstamos totalmente saldados y/o liquidados. Cuando por alguna razón dicho sobrante fuere devuelto a una institución y la misma luego de ulteriores gestiones para devolver estos fondos no hubiere podido localizar al prestatario, vendrá obligada a cumplir con los siguientes requerimientos:

(1) Rendir al Secretario de Hacienda, anualmente, y no más tarde del día 31 de marzo, un informe al 31 de diciembre anterior donde se haga constar las cantidades en su poder, mayores de un (1) dólar, correspondiente a los reembolsos efectuados durante el año a prestatarios de préstamos hipotecarios saldados o liquidados en su totalidad y los cuales han sido devueltos a la institución. Dicho informe deberá ser preparado en orden alfabético y se hará constar, según aparezca en los libros de la institución, el nombre del prestatario, número de préstamo liquidado o saldado, última dirección conocida, número de cheque, fecha y cantidad del reembolso, y una

breve descripción de las gestiones realizadas por la institución para localizar al prestatario.

(2) En el caso de que cualquier entidad o persona obligada por los requisitos antes mencionados no tenga en su poder cantidades o sobrantes no reclamados, en la fecha mencionada en el párrafo (1) anterior, dicha entidad o persona, dentro del término prescrito, así lo notificará al Secretario de Hacienda.

ARTICULO 7. - PROHIBICIONES EN EL MANEJO DE CUENTAS EN PLICA
("ESCROW ACCOUNTS")

(a) Bajo ninguna circunstancia la institución deberá:

(1) Utilizar fondos en cuentas en plica para gastos operacionales de la institución, o cualquier otra imposición cuyo desembolso no sea propiamente acreditable a esta cuenta.

(2) Con excepción de los sobrantes existentes, utilizar los fondos en cuentas en plica para aplicarlos a cargos por demora o pagos atrasados en el préstamo.

(3) Tomar como ingresos cualquier balance en cuentas en plica, mediante ajustes de contabilidad, aplicación de cargos o cualesquiera otra entrada de contabilidad, que tenga como efecto eliminar tales cuentas de los libros de la institución.

ARTICULO 8. - PENALIDADES Y PROCEDIMIENTOS DE REVISION

Si en la opinión del Secretario una institución o cualquier oficial, director o empleado u otra persona que participe en la administración de los asuntos de la institución, ha violado cualquier disposición de este Reglamento, el Secretario podrá emitir contra dicha institución una orden provisional de cese y desista especificando los hechos constitutivos de de la alegada violación y fijando el día (no menos de 10 días después del diligenciamiento de dicho aviso) y el lugar de una vista para determinar si una orden de cese y desista debiera ser emitida contra dicha institución. A menos que la parte o partes así notificadas comparezcan personalmente o por un representante

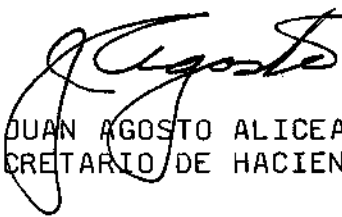
debidamente autorizado, se entenderá que han consentido a la emisión de una orden permanente de cese y desista. En el caso de dicho consentimiento o si el Secretario determinase, después de dicha vista, que una violación a este Reglamento se ha establecido, la orden de cese y desista, e imposición de multa se convertirá en final y firme.

Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento o de cualquier orden del Secretario, se penalizará mediante la imposición de una multa administrativa, no menor de \$100 ni mayor de \$500, según lo establecido por la ley aplicable a cada institución en particular. En caso de que la multa administrativa impuesta de acuerdo con este artículo no sea pagada dentro del período de tiempo que fije el Secretario, éste podrá proceder al cobro de la misma utilizando el procedimiento administrativo y/o judicial propuesto por la ley para el cobro de contribuciones.

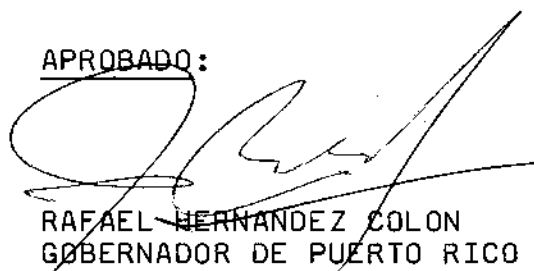
ARTICULO 9. - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 112, de 30 de junio de 1957, conocida como "Ley sobre Reglamentos de 1958", según enmendada.

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de diciembre de 1985.


JUAN AGOSTO ALICEA
SECRETARIO DE HACIENDA

APROBADO:


RAFAEL HERNANDEZ COLON
GOBERNADOR DE PUERTO RICO

RADICADO EN EL DEPARTAMENTO DE ESTADO DE PUERTO RICO EL 31 de enero de 1986