

GUÍA PARA LA EVALUACIÓN DE COLATERALES EN PRÉSTAMOS ESPECIALES

BDE-007-PE-Guía.01

**Aprobada el 1 de noviembre de 2011.
Enmendada el 8 de diciembre de 2011.**

TABLA DE CONTENIDO

I. TÍTULO.....	1
II. PROPÓSITO	1
III. GUÍAS.....	1
IV. ENMIENDAS	2
V. RECOMENDACIÓN Y APROBACIÓN	3

GUÍA PARA LA EVALUACIÓN DE COLATERALES EN PRÉSTAMOS ESPECIALES

I. Título

Esta Guía se conocerá como "*Guía para la Evaluación de Colaterales en Préstamos Especiales*" del Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, en lo adelante "la Guía".

II. Propósito

La Guía tiene el propósito de armonizar los valores de las colaterales para aquellas relaciones con balances sobre \$200,000, que son referidos a la División de Préstamos Especiales y que la opción de repago es primordialmente vía la ejecución y eventual disposición de los activos en prenda (*impaired loans*).

La Guía se utilizará como complemento del *Procedimiento de Cobros y Préstamos Especiales*, en lo relacionado a la evaluación para obtener el valor de liquidación de las colaterales de los casos administrados en la División de Préstamos Especiales.

III. Guías

Las herramientas primordiales para determinar los valores de las colaterales de los préstamos otorgados por el Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico (Banco) son, entre otras, las tasaciones recientes (hasta 24 meses), con valor de liquidación para bienes inmuebles, muebles y por cientos de descuento aplicables a los otros diferentes activos dados en prenda o asignados al Banco como garantía de los préstamos.

La norma o la meta sería utilizar el valor de liquidación, según incluido en tasaciones efectuadas en un término de hasta 24 meses o por vía de revisión de la tasación existente, incluyendo el valor de liquidación actual (a la fecha de la revisión). De esta manera, se eliminaría la necesidad de asignar por cientos de descuento. La base para otorgar descuentos debe estar fundamentada en las experiencias históricas, sobre todo, teniendo en cuenta el escenario actual de estrechez económica.

Para los casos en que no se obtuvo el valor de liquidación en la tasación más reciente del caso, se incluye, a manera de guía, los por cientos de descuento que, como norma del Banco, se deben aplicar para alcanzar el valor de liquidación en la mayoría de los activos que sirven como colateral a los préstamos vigentes.

- Propiedades Comerciales y Residenciales
 - ✓ En tasaciones de hasta 24 meses de antigüedad – 75% del valor del mercado
 - ✓ En tasaciones de 25 a 36 meses – 70% del valor del mercado
 - ✓ En tasaciones sobre 36 meses – 60% del valor del mercado
- Terrenos, fincas y propiedades similares
 - ✓ 50% del valor del mercado

GUÍA PARA LA EVALUACIÓN DE COLATERALES EN PRÉSTAMOS ESPECIALES

- Maquinaria y equipo especializado – 50% del costo o 90% del valor actual del mercado secundario, según identificado por *Machinery Trader*, *Kelly Blue Book*, *Green Book*, *Black Book*, *Google*, entre otros
- Vehículos de transportación, grúas y otras (unidades con tablillas) – 60% del costo o 90% del valor actual del mercado secundario, según identificado por *Machinery Trader*, *Kelly Blue Book*, *Green Book*, *Black Book*, *Google*, entre otros
- Mobiliario, utensilios y otros similares – 15% del costo
- Inventario – 50% del producto terminado, listo para la venta
- Cuentas por cobrar
 - ✓ 80% de las cuentas que no sean de gobierno, hasta 120 días
 - ✓ 80% de las cuentas de gobierno hasta 180 días

Para los demás activos no tradicionales, el Oficial de Préstamos Especiales recomendará el valor de liquidación, dependiendo de las circunstancias particulares de cada activo, considerando entre otros factores, el costo al momento de la valoración, gastos relacionados a la venta y el mercado secundario disponible. Se requerirá la aprobación del Supervisor de Préstamos Especiales y del Vicepresidente Ejecutivo de Riesgo y Cumplimiento.

En aquellos casos en que el Banco tiene como colateral, hipotecas en rangos posteriores al Primer Rango, donde el gravamen en rango superior es a favor de otra persona o institución que no sea el Banco, se deberá evaluar el monto de cancelación de los rangos preferenciales.

- Si el balance de las deudas garantizadas por las hipotecas con rango superior a la del Banco es mayor de \$100,000 y representa como mínimo más del 50% del valor de liquidación del Banco, el Banco determinará, caso a caso, si es viable incurrir en el gasto de pagar dichos balances.
- Bajo el escenario anterior o bajo cualquier otro escenario donde el costo para el Banco no justifique liquidar balances de deudas garantizadas con hipotecas con rango superior, el Banco no deberá considerar valor alguno contra dicha propiedad en su análisis.

IV. Enmiendas

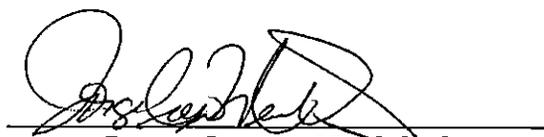
La Guía podrá ser enmendada cuando sea necesaria para mejorar los servicios y operaciones del BDEPR para conformarlo a la promulgación de nuevas leyes, reglamentos, circulares y órdenes ejecutivas de aplicación general o específica para el Banco. Toda enmienda a esta Guía deberá ser aprobada por el Presidente del Banco.

GUÍA PARA LA EVALUACIÓN DE COLATERALES EN PRÉSTAMOS ESPECIALES

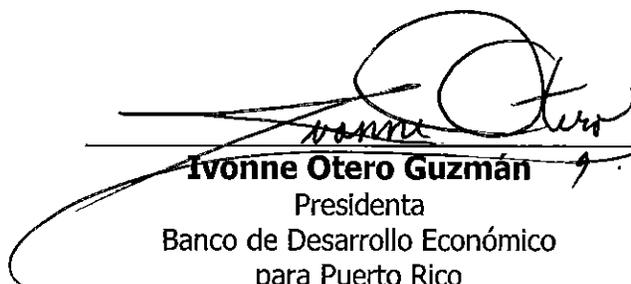
V. Recomendación y Aprobación

La *Guía para la Evaluación de Colaterales en Préstamos Especiales*, BDE-007-PE-Guía.01, ha sido preparada por personal de las Áreas de Auditoría, Finanzas y Operaciones y Riesgo y Cumplimiento y recomendada por Vicepresidente Ejecutivo de Riesgo y Cumplimiento.

La *Guía para la Evaluación de Colaterales en Préstamos Especiales*, BDE-007-PE-Guía.01, ha sido aprobada por la Presidenta del Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, el 1 de noviembre de 2011 y enmendada el 8 de diciembre de 2011. Estará vigente inmediatamente después de su aprobación.



Jorge Crespo Marichal
Vicepresidente Ejecutivo
Riesgo y Cumplimiento
Banco de Desarrollo Económico
para Puerto Rico



Ivonne Otero Guzmán
Presidenta
Banco de Desarrollo Económico
para Puerto Rico