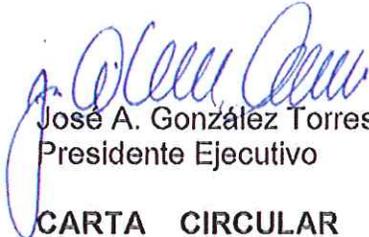




José Antonio González Torres, CPA, CFE
Presidente Ejecutivo

30 de septiembre de 2009

A TODAS LAS COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO



José A. González Torres, CPA, CFE
Presidente Ejecutivo

CARTA CIRCULAR 09-07 "TRATAMIENTO PARA LAS HIPOTECAS EN MOROSIDAD, QUIEBRAS, PLANES DE PAGO Y OTRAS MODALIDADES Y LA DETERMINACIÓN DE LA RESERVA PARA PRÉSTAMOS INCOBRABLES"

Adjunto encontrarán copia de la Carta Circular de referencia, emitida en el día de hoy por la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (en adelante "la Corporación"). La misma es una iniciativa de la Corporación para atender, de forma temporera, el aumento en la morosidad de préstamos. Se persigue atemperar los parámetros existentes, con relación a este asunto, de forma que las cooperativas de ahorro y crédito tengan una alternativa viable para minimizar el impacto de la situación actual.

Particularmente, se han flexibilizado los parámetros para determinar la asignación de fondos a la reserva de préstamos incobrables, con relación a préstamos hipotecarios de individuos. En el caso de préstamos comerciales, garantizados con hipotecas, se mantienen en vigor las disposiciones de la Carta Circular 07-04, emitida por la Corporación, el 21 de diciembre de 2007.

De igual forma, en la Carta Circular adjunta, se desglosan alternativas de pagos de préstamos que las cooperativas pueden ofrecer a sus socios y clientes con dificultades financieras, sin afectar adversamente los ingresos de la institución.

Esperamos que estas medidas temporeras les permitan atender adecuadamente el manejo de los préstamos en sus cooperativas.

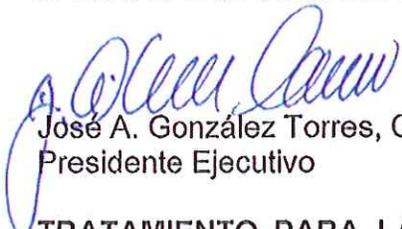


José Antonio González Torres, CPA, CFE
Presidente Ejecutivo

30 de septiembre de 2009

Carta Circular 09-07

A TODAS LAS COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO



José A. González Torres, CPA, CFE
Presidente Ejecutivo

TRATAMIENTO PARA LAS HIPOTECAS EN MOROSIDAD, QUIEBRAS, PLANES DE PAGO Y OTRAS MODALIDADES Y LA DETERMINACIÓN DE LA RESERVA PARA PRÉSTAMOS INCOBRABLES

Actualmente, las instituciones financieras del País enfrentan un aumento significativo en la morosidad de sus préstamos como consecuencia directa de la crisis económica que vivimos. Ante esta nueva realidad, y de forma temporera, la Corporación ha hecho una revisión de los parámetros establecidos en el Reglamento Número 6466, conocido como "Reglamento sobre las Normas de Contabilidad para las Cooperativas de Ahorro y Crédito", (en adelante "Reglamento 6466"). Al igual, ha revisado alternativas de pagos de préstamos que las cooperativas pueden ofrecer a sus socios y clientes con dificultades financieras, que ayuden a su matrícula, pero que no afecten adversamente los ingresos de la institución. A continuación desglosamos el resultado de la revisión:

I- Tratamiento para Préstamos Hipotecarios en la Determinación de la Reserva para Préstamos Incobrables

En el mercado particular de los préstamos hipotecarios, el 48% de los propietarios de viviendas que tienen una hipoteca de alto riesgo están atrasados en sus pagos o a punto de perder sus hogares, según nuevos datos divulgados por la Asociación de Banqueros de Hipotecas de Estados Unidos.¹

¹ Información obtenida de la página de internet:
http://www.clavedigital.com/App_Pages/Economia/Economia.aspx?Id_Articulo=7952.

Para efectos de este tipo de préstamo, cuya garantía es un bien inmueble, el Reglamento 6466, en su Capítulo II, Sección 1, Inciso (F)(2)(iii), Parte III, establece el por ciento requerido de reserva para préstamos incobrables con relación a los préstamos hipotecarios con atrasos en sus pagos (a partir de 60 días²). A esos fines, el Reglamento 6466 dispone lo siguiente:

Préstamos hipotecarios



Renglones de Morosidad	Por ciento Reserva Requerida
2 meses pero menos de 6 meses	1%
6 meses pero menos de 3 años	20%
Más de 3 años y en proceso de cobro por vía judicial	50%
Más de 3 años y no están en cobro por vía judicial	100%

A pesar de lo anterior, los renglones anteriores no distinguen entre préstamos cuyo deudor está acogido a la Ley de Quiebra. Según el Reglamento 6466, en estos casos los por cientos de reservas requeridos son veinticinco por ciento (25%), en casos radicados bajo el Capítulo 13, y noventa por ciento (90%), en casos radicados bajo el Capítulo 7.

Sin embargo, ante la situación económica actual, han surgido nuevos casos de préstamos hipotecarios con atrasos y cobijados bajo la protección de la Ley de Quiebra. Por lo cual, COSSEC ha determinado que, de forma temporera, la asignación de fondos a la reserva de préstamos incobrables, con relación a préstamos hipotecarios, se segregue y utilice conforme a los por cientos establecidos en el Capítulo II, Sección 1, Inciso (F)(2)(iii), Parte III, del Reglamento 6466, los cuales están contenidos en la tabla anteriormente ilustrada.³

A los renglones de Morosidad contenidos en la tabla, sólo se adicionará lo siguiente:

Renglones de Morosidad	Por ciento Reserva Requerida
Más de 3 años, pero acogido a un proceso de Ley de Quiebra	50%

² Se considerará moroso todo préstamo que refleje dos meses (más de 60 días) de atrasos en sus pagos, para efectos de computar la adecuación de la Provisión de Préstamos Incobrables.

³ El 21 de diciembre de 2007, la Corporación emitió la Carta Circular 07-04, la cual contenía disposiciones similares a las aquí contenidas con relación a préstamos comerciales garantizados con hipotecas.

La aplicación de los por cientos establecidos en el Reglamento 6466, con relación a los préstamos hipotecarios, junto al renglón de morosidad descrito en el párrafo anterior, les brindará la oportunidad de trabajar con mayor razonabilidad el riesgo de crédito de este tipo de préstamo, independientemente que los mismos estén cobijados bajo la Ley de Quiebra.

En consecuencia, de forma temporera, con relación a los préstamos hipotecarios, se decreta una moratoria sobre las disposiciones del Capítulo II, Sección 1, Inciso (F)(2)(iii), Parte IV, del Reglamento 6466, sobre los por cientos de reserva requeridos en casos radicados bajo la Ley de Quiebra. Sólo se aplicarán los por cientos contenidos en esta comunicación.

Cabe señalar que se requiere que, en todos los casos en que los préstamos estén morosos por más de 3 años, se actualice la tasación de la propiedad, antes de evaluar el por ciento de reserva requerido.

II- Tratamiento de los Préstamos en Moratoria, Planes Pago y Otras Modalidades

En los exámenes realizado por COSSEC, hemos observado distintas modalidades para tratar los socios que enfrentan dificultades en el pago de sus obligaciones en las cooperativas.

Aún cuando apoyamos la iniciativa, entendemos prudente uniformar las distintas modalidades del cobro de los préstamos con algún tipo de atraso en pagos. En atención a lo anterior, procedemos a definir las alternativas y tratamientos aplicables, como alternativa de cobro y clasificación de estos préstamos en la morosidad:

A- Plan de Pago y Diferimiento de Pago

En los casos de socios que, habitualmente, pagan sus deudas con la cooperativa, pero les sobreviene una situación inesperada⁴ que afecta su capacidad de pago, pero de la cual habrán de reponerse, la cooperativa puede considerar ofrecerles un plan de pago o un diferimiento de la deuda.

1. **Plan de Pago** – acuerdo mediante el cual el deudor reconoce al acreedor la existencia de una obligación monetaria y el acreedor acepta el pago de la misma, mediante pagos parciales de ésta, todo ello sujeto a los términos y condiciones que tanto el acreedor como el deudor pacten por escrito.

⁴ Pérdida de empleo, reducción de jornada laboral, cambio de empleo con un salario menor, condición de salud, entre otros.

Características que deberá contener:

- Los términos, vigencia y condiciones originales del pagaré permanecen inalterados.
- El plan de pago presupone una situación provisional.
- El término de duración del acuerdo es breve; no puede extenderse a la vida del préstamo. Sólo se deberá considerar otorgar la oportunidad de pagar dentro de un plan de pago aquellos plazos vencidos. El plan de pago no podrá concederse más de una (1) vez en un período de doce (12) meses, o hasta dos (2) veces en un período de cinco (5) años. El término o duración del plan será por un período mínimo de tres (3) meses y hasta un máximo de seis (6) meses.
- Bajo el plan de pago no habrá cambio de fecha en el sistema de información.
- El préstamo será clasificado como moroso y se moverá en los renglones de morosidad según se reciban los pagos hasta que se ponga al día.
- Para efectos del reporte de crédito, se deberá notificar que el deudor está acogido a un plan de pago.

En este caso, para efectos de COSSEC, el préstamo será clasificado moroso dentro del renglón que corresponda a los meses de atraso, clasificación que deberá cambiar según el socio vaya cumpliendo con el plan para pagar lo vencido. En cuanto al socio, su reporte de crédito deberá contener una nota que explique su situación. En los planes de pago no hay cambio de fecha.

2. Diferimiento

- a. Un diferimiento implica suspender, aplazar o dilatar el pago de una deuda.
- b. Para que se pueda considerar el diferimiento de la deuda como una opción para un socio, se debe observar lo siguiente:
 - i. Las dificultades de éste para realizar sus pagos son circunstancias temporales.
 - ii. El deudor debe demostrar su compromiso para el repago de sus obligaciones, lo que se verifica mediante la revisión de su historial de pago de la deuda, por un periodo de al menos tres (3) meses previos a la solicitud o consideración del diferimiento. Excepto en los casos en que el deudor pueda demostrar que el incumplimiento, durante dicho periodo, se debió a problemas de salud o cambios involuntarios en su circunstancia de empleo o modo de generar ingresos.
 - iii. El diferimiento sólo debe concederse en los casos en los cuales los deudores, previamente, hayan demostrado un esfuerzo constante y habilidad de repago. La concesión de un diferimiento en el pago

debe ser precedida por una solicitud por parte del deudor. Posteriormente, se debe crear la documentación que contenga los acuerdos del diferimiento (aclarando que los mismos no modifican los términos originales de la deuda sino que sólo aplazan su pago), la firma del deudor principal y co-deudor, de haberlo, y la aprobación del diferimiento por parte del Comité de Crédito u Oficial de Crédito de la cooperativa.

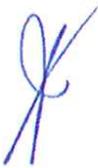
- 
- iv. El diferimiento no podrá concederse más de una (1) vez en un periodo de doce (12) meses, o hasta dos (2) veces en un periodo de cinco (5) años. El término del diferimiento debe ser breve, por lo cual éste se ofrecerá por un periodo máximo de tres (3) meses, de manera que no se afecte el cómputo real de morosidad de la institución, ya que un préstamo diferido no será considerado moroso durante dicho periodo.
 - v. En el diferimiento no hay cambio en los términos del préstamo. Sólo puede cargarse el interés que se acumula por cada plazo diferido vencido (no se cobrarán cargos y/o penalidades). Bajo un acuerdo de diferimiento de pago, no se requieren divulgaciones adicionales.
 - vi. El diferimiento contempla que se pueda aplazar el pago de principal e interés; es decir, el socio no realiza pagos por determinado periodo de tiempo. Terminado el periodo de diferimiento, la cooperativa puede distribuir el monto del balance de principal e interés entre los restantes plazos por pagar y el préstamo sigue pagándose, según el itinerario original de pago.
 - vii. También pueden dar la alternativa al socio de pagar los intereses durante el tiempo de vigencia del diferimiento, y distribuir el pago del principal diferido entre los pagos restantes o realizar un pago global a la fecha en que se verifique el último pago del préstamo.
 - viii. Bajo el supuesto de diferimiento se corre la fecha de pago.

El diferimiento debe ser un mecanismo que se conceda a socios con un buen historial de pago, que por una situación temporera, no han podido cumplir con sus obligaciones y lo notifican oportunamente, es decir, sin que el préstamo haya caído en más de dos (2) meses de atraso.

B- Reestructuración

En los casos donde hay un socio que presenta serios y reiterados problemas con sus obligaciones, la cooperativa puede auscultar la posibilidad de reestructurar la deuda. En este caso, la **reestructuración** conlleva un cambio de las condiciones pactadas del crédito concedido en su origen, con la finalidad de favorecer al deudor y que éste pueda hacer frente al compromiso básico de su devolución y el pago de los intereses. En estos casos, al socio se le cobra el

balance adeudado del principal, los intereses y recargos adeudados, bajo unos nuevos términos y condiciones respecto a la Tasa de Interés Anual, la cantidad del pago y los plazos. Por lo cual, esto conlleva nueva documentación, tales como: informe de crédito, pagaré y divulgaciones en cumplimiento con el "Truth In Lending", las cuales serán provistas al deudor y codeudor(es) (si aplica). Además, se requiere la aprobación de esta reestructuración por parte de la Junta de Directores, Comité de Crédito o personal autorizado, según establecido en las Normas Prestatarias.



La reestructuración de un préstamo es una alternativa para cuando la situación que motiva el incumplimiento de la obligación no es pasajera. Puede suceder que la cooperativa, al hacer su evaluación de la condición financiera del socio, determine que no es posible o no es conveniente ejecutar la deuda. En tal caso, se procede entonces a negociar nuevos términos para su pago, siempre que, del análisis de la situación crediticia y financiera al momento, se pueda determinar que es factible un acuerdo para satisfacer la deuda bajo otro plan. En aquellos casos en que de la evaluación surge que el socio no tiene capacidad de pago, que la colateral no es suficiente para responder por la deuda y el deudor no puede ofrecer otras colaterales ni codeudores que garanticen el pago, entonces la cooperativa no debe promover una reestructuración de la deuda. En su lugar, debe descargar la misma y proceder con una estipulación de pago, como detallamos en el próximo tópico, en caso de ser aplicable.

En la reestructuración el riesgo de incumplimiento es mayor que en el plan de pago,⁵ pues necesariamente con la modificación de las condiciones originales del préstamo, se tiene que preparar un nuevo pagaré y conlleva el análisis concienzudo de la realidad financiera del socio deudor para evitar caer en otorgar un préstamo con cuyos términos no podrá cumplir.

Cuando se utilice el método de reestructuración, las cooperativas deberán establecer una codificación en el sistema de información para mantener un control e identificarlas, de forma que puedan cumplir con el por ciento requerido de reserva para préstamos incobrables, según requerido en el Reglamento 6466.

C.- Estipulación de Pago

En la estipulación de pago la cooperativa no tiene expectativa de cobro de la deuda, según los términos del préstamo. Realmente, lo que se busca es aminorar la pérdida, por lo que ésta puede llegar a un acuerdo con el socio ya

⁵ Nótese que el término "plan de pago" no significa lo mismo que "estipulación de pago", conforme a este escrito.

que el préstamo fue cargado contra la reserva para préstamos incobrables.⁶ Esta opción es viable cuando la Cooperativa decide continuar sus gestiones de cobro a los préstamos incobrables y establece el cobro a base de lo que puede pactar el socio para cubrir el balance adeudado.

Debemos recordar que el crédito antes discutido es aquel obtenido para uso personal, familiar o del hogar, no aplica a préstamos comerciales. Al igual, es pertinente mencionar que un deudor puede haberse acogido a más de una de las alternativas discutidas precedentemente, en periodos distintos, y según sus circunstancias (ej. comenzar con un plan de pago y concluir con una reestructuración). Es importante la documentación por parte de las cooperativas de cada uno de estos ajustes o acuerdos y su pertinencia.



Finalmente, se les recuerda que pueden existir casos particulares donde imperen leyes especiales o federales con disposiciones o requerimientos distintos a los aquí contenidos. En tales casos, las cooperativas deberán velar por cumplir con dichas disposiciones especiales las cuales ocupan el campo y tienen prelación sobre cualquier otra normativa.

Las aclaraciones y cambios contenidos en esta Carta, respecto al tratamiento de los préstamos morosos y determinación de reservas para los préstamos incobrables, serán con carácter temporero y efectivos a partir de la fecha de esta Carta Circular hasta su correspondiente derogación.

⁶ Las cooperativas deben mantener un registro y contabilidad adecuada de aquellos casos donde eliminaron de sus libros un préstamo (write off), bajo la creencia de que era incobrable, y luego recobraron una cantidad del mismo.