

## **Guía para la Preparación de Normas Prestatarias**

Las cooperativas de ahorro y crédito en Puerto Rico, tienen entre sus propósitos principales el fomentar el ahorro en el pueblo y servir como instituciones que faciliten el crédito para la adquisición de los bienes principales; tales como, vivienda, autos, enseres, seguros, entre otros.

Debido a la estructura y propósito por el cual las cooperativas son creadas, éstas derivan su principal fuente de ingresos de su cartera de préstamos. Éstos, a su vez, constituyen su mayor activo, los cuales requieren planificación, políticas y controles internos efectivos en el proceso de su otorgamiento. Es por tal motivo que presentamos estas Guías Generales para la creación y establecimiento de sus Políticas Prestatarias.

### **Regulación relacionada a las Políticas Prestatarias:**

La Ley Núm. 255 de 28 de octubre de 2002, según enmendada, establece lo siguiente con relación a las Políticas Prestatarias de las cooperativas de ahorro y crédito:

#### **Artículo 6.03**

(a) Políticas prestatarias. - Las cooperativas concederán préstamos según las normas prestatarias que establezca su Junta, las cuales no podrán ser incompatibles con las prácticas utilizadas en la administración de instituciones financieras, que se reconocen como prácticas sanas y en protección del interés público. Dichas políticas prestatarias incluirán:

- (1) procesos adecuados y objetivos de evaluación y medición del riesgo crediticio, atendiendo la naturaleza especial de los diferentes tipos de financiamientos;
- (2) las prácticas sanas de evaluación y concesión de crédito generalmente aceptadas en la industria financiera, pudiendo proveerse normas especiales, pero prudentes que viabilicen el acceso al crédito por personas de escasos recursos;
- (3) políticas de precio o tasas de interés que reconozcan diferentes niveles de riesgo crediticio;
- (4) normas sobre la aceptación de colaterales y la documentación y procedimientos para la debida constitución y perfeccionamiento de los gravámenes aplicables; y

(5) políticas y procedimientos de evaluación crediticia específicamente adoptados para financiamientos comerciales y la designación de oficiales de crédito comercial debidamente capacitados para dicha función.

...Las políticas prestatarias deberán ser revisadas periódicamente para asegurar su adecuación ante cambios en el mercado, tendencias en la morosidad de la cartera, la calidad de los activos de la institución y la necesidad de mantener una posición competitiva...

Al preparar las Normas Prestatarias la Junta de Directores deberá cerciorarse que incluyan como mínimo las siguientes áreas:

1. **Título** – Éste identificará el documento. El mismo debe incluir el nombre de la cooperativa.
2. **Tabla de Contenido** – Esta sección detallará el contenido de todas las Normas Prestatarias.
3. **Introducción** – En esta sección deben incluir una breve descripción de lo que son las Normas Prestatarias y su función, entre otras cosas.
4. **Base Legal** – Aquí detallarán las leyes y reglamentos estatales y federales que rigen la concesión de préstamos, las cuales son base para la preparación y desarrollo de las Normas Prestatarias.
5. **Cláusulas (Disposiciones) Generales** – En estas incluirán las disposiciones generales aplicables a todos los solicitantes de los préstamos. Estas disposiciones aplican a todo solicitante, no importando el tipo de préstamo que pretenda solicitar. En esta sección también pueden detallar el proceso aprobado para solicitar los préstamos.
6. **Detalle de los Tipos de Préstamos y Requisitos** – Al desarrollar esta sección, la cual detalla los diferentes tipos de crédito que puede ofrecer la institución, deberán cerciorarse que contenga todo lo requerido en la reglamentación relacionada a la elaboración de las Normas Prestatarias.

Específicamente nos referimos a las disposiciones del Reglamento de la Ley Núm. 255 (Reglamento 7051), entró en vigor el 10 de diciembre de 2005. Éste dispone que toda Norma Prestataria debe contener como mínimo lo siguiente:

**Capítulo VI, Sección 7, Inciso (c)**

La Junta deberá aprobar normas prestatarias acorde con la capacidad financiera de la cooperativa y de las necesidades crediticias de la clientela a la que sirven. Las normas prestatarias deberán contener como mínimo lo siguiente:

- i. los tipos de préstamos
- ii. los límites máximos por tipo de préstamo
- iii. una disposición sobre las tasas de intereses a imponerse y su delegación
- iv. la razón de préstamo a valor de la propiedad ("loan to value")
- v. descuentos o concesiones, si alguno a la gerencia o empleados de la cooperativa
- vi. colaterales aceptables
- vii. requerimientos de seguros
- viii. procedimiento para la evaluación de la capacidad de pago
- ix. procedimiento para la evaluación del crédito

Al establecer las reglas de concesión de préstamos, las cooperativas deberán evitar la concesión de crédito excesivo a una sola persona, además deben promover la diversificación de préstamos y el acceso de servicios financieros de forma equitativa. Esto con el propósito de preservar la seguridad y solidez de la cooperativa. Basado en los aspectos anteriormente presentados, es importante tener en consideración las cuantías máximas de préstamos que pueden conceder a una sola persona. Las limitaciones relacionadas a este asunto las pueden encontrar en el Capítulo VI, Sección 10 (b) del Reglamento 7051. Esta Sección dispone lo siguiente:

"La cantidad máxima que se le podrá otorgar a un sólo prestatario estará determinada por lo mayor de lo siguiente:

- i. el monto total de los haberes pignorados por el prestatario en la cooperativa, o
- ii. el máximo determinado por el cómputo, según las tablas a continuación:

<u>Total de activos (\$)</u>		<u>Por ciento</u>	<u>Clasificación (\$)</u>	
hasta	500,000	2.50%	-	12,500
500,001	2,000,000	2.25%	12,501	46,250
2,000,001	10,000,000	2.00%	46,251	206,250
10,000,001	25,000,000	1.75%	206,251	468,750
25,000,001	50,000,000	1.50%	468,751	843,750
50,000,001	100,000,000	1.25%	843,751	1,468,750
en exceso	100,000,000	1.00%	1,468,751	en adelante

Una vez identificado el tamaño de activos de la cooperativa, se le restará el máximo de la escala inmediatamente anterior y se multiplicará por el por ciento correspondiente a la escala. A la cantidad resultante se le sumará el máximo de la clasificación de la escala anterior.”

De igual forma, la Junta de Directores deberá corroborar que ninguna de las disposiciones incluidas en las Normas viole los requerimientos y actividades prohibidas de las leyes y reglamentos estatales y federales.

7. **Normas Aplicables a Junta de Directores, Cuerpos Directivos y Funcionarios Ejecutivos** – Esta información es requerida en la Reglamentación anteriormente citada. La cooperativa tiene la opción de presentar normas generales aplicables a este grupo de personas en su Política Prestataria. No obstante, deberá desarrollar a parte una Política Institucional que detalle todo lo relacionado a la concesión de préstamos a la Junta de Directores, Cuerpos Directivos y Funcionarios Ejecutivos. Dicha Política deberá incluir procedimientos para el control y fiscalización de los préstamos, al igual que evitar los conflictos de interés.

El **Artículo 6.03 (d) de la Ley Núm. 255**, dispone lo siguiente con relación a la concesión de préstamos al grupo de personas anteriormente descrito:

“Concesión de crédito a miembros de los cuerpos directivos y funcionarios ejecutivos - Sujeto a la reglamentación de la Corporación, la Junta de cada cooperativa establecerá la política institucional que regirá, respecto de la forma, el término y las condiciones, para la concesión de préstamos a los miembros de los cuerpos directivos y a los funcionarios ejecutivos y empleados de la misma. Igualmente, establecerá los procedimientos para el control y fiscalización de los préstamos que se concedan a éstos.

Tanto dicha política institucional como los procedimientos para su implantación deberán establecer controles adecuados para que los

miembros de los cuerpos directivos, funcionarios y empleados no participen del proceso de aprobación, control y fiscalización de sus propios préstamos, ni reciban privilegios en virtud de la posición que ocupen en la cooperativa y fijará las sanciones a imponerse por cualquier violación a dicha política institucional. La política institucional podrá autorizar descuentos o concesiones razonables para los empleados de la cooperativa, siempre y cuando los mismos sean consustanciales con programas similares en otras instituciones financieras.”

8. **Fecha de Aprobación** – Es sumamente importante que incluyan la fecha de aprobación de las Normas Prestatarias en el contenido de éstas. Deberán documentar la aprobación de sus Normas en las Actas de las reuniones de la Junta de Directores.
9. **Firmas del Presidente y Secretario de la Junta de Directores** – Las Normas Prestatarias deben contener al final, las firmas del Presidente y Secretario de la Junta, para evidenciar que es el documento aprobado por los Oficiales. Como medida de control interno, recomendamos que los Oficiales inicialicen todas las páginas de las Normas. Esto evitará que intercalen o incluyan Normas no aprobadas por la Junta.

La Junta de Directores deberá revisar las Normas Prestatarias por lo menos cada tres años y documentar esta revisión en las Actas de las reuniones de la Junta de Directores. Este procedimiento es requerido en el Capítulo V, Sección 7 (b) del Reglamento 7051. Esta Sección dispone lo siguiente:

“Las normas aprobadas por la Junta deberán ser compatibles con las disposiciones de este Reglamento. Las mismas deberán ser revisadas y aprobadas cada tres años, como mínimo, salvo en aquellos casos que se establezca por este Reglamento un término menor. El procedimiento de revisión deberá estar documentado en las actas de la Junta.”

### **Aspectos Financieros a Tomar en Consideración**

Al preparar las Normas Prestatarias, la Junta de Directores y la Gerencia deben tomar en consideración los siguientes aspectos financieros:

- **Necesidades de los Socios** – Las cooperativas ofrecen servicios a diferentes tipos de socios con necesidades individuales, a tales efectos, deben tomar en consideración éstas al desarrollar sus Políticas Prestatarias.

- **Disponibilidad de Fondos** – Al preparar los Normas tienen que tomar en consideración los fondos disponibles para otorgar préstamos. Uno de los aspectos que deben tomar en consideración al determinar los fondos disponibles para prestar es su relación de Préstamos a Activos Totales. De acuerdo a la experiencia del movimiento cooperativo, esta relación normalmente fluctúa entre un 60% a un 70%.

Otro factor debe ser su relación de Activos Líquidos a Activos Totales. Los parámetros razonables que deben poseer las cooperativas en esta relación las pueden encontrar en las Tablas Maestras del CAMEL. Pueden conseguir éstas en la Carta Circular 98-01, emitida por la Corporación el 24 de abril de 1998.

De acuerdo a los parámetros generales del Sistema de Evaluación CAMEL, las cooperativas deben mantener, por lo menos, un 18.01% de sus Activos invertidos en Activos Líquidos para obtener una clasificación "3" en la relación Activos Líquidos a Activos Totales. Este parámetro refleja que las cooperativas deben poseer invertido en Préstamos, Propiedad Planta y Equipo, Inversiones en Entidades Cooperativas y Otros Activos, como máximo el 81.99% de sus Activos Totales para mantener una liquidez razonable. Este tipo de análisis lo deben tener en consideración las cooperativas para determinar los fondos disponibles para dedicar a la concesión de crédito.

- **Competencia** – Las tasas de interés anual que cobren las cooperativas a sus socios y no-socios deben estar en competencia y de acuerdo a los por cientos de interés cobrados por las demás instituciones financieras a nivel nacional y local.
- **Flujo de Efectivo** – La política prestataria que establezca la cooperativa debe estar estrechamente relacionada con su programa de manejo de fondos ("GAP Analysis"). Las cooperativas también deben tener cuidado al establecer su política y programa de préstamos hipotecarios. Cuando las cooperativas no controlan los fondos que pueden invertir en este tipo de préstamo, cuyo repago suele ser 15 años o más, esto tiene un impacto adverso en su flujo de efectivo a corto plazo e ingresos de interés.
- **Precio** – Las cooperativas deben establecer y dar seguimiento constante a sus tasas de interés para asegurar un diferencial de rendimiento adecuado para cubrir el costo de sus fondos, gastos operacionales, requisitos de reservas de capital y la generación de economías razonables.

### Otros Aspectos Reglamentarios a Tomar en Consideración

Al preparar las Normas Prestatarias deben incorporar en éstas los siguientes aspectos, los cuales forman parte de las disposiciones del Reglamento 7051:

- El "loan to value" máximo permitido en los préstamos hipotecarios será un 85%.

### **Capítulo VI, Sección 7, Inciso (e)**

"El financiamiento en los préstamos hipotecarios otorgados por la cooperativa no podrá ser mayor al ochenta y cinco por ciento (85%) de "loan to value" a menos que se cubra con un seguro hipotecario."

- La determinación si establecerán un Programa de Incentivos a Empleados y Funcionarios Ejecutivos –

### **Capítulo VI, Sección 8, Inciso (a)**

"La Junta de Directores de cada cooperativa podrá incluir dentro de sus políticas prestatarias programas de descuentos o concesiones razonables para los empleados de la cooperativa. Los programas de descuentos e incentivos estarán basados en criterios uniformes para todos sus empleados y funcionarios gerenciales. El mismo no podrá ser contrario a la Ley 255, este Reglamento u otros aplicables a la concesión de crédito. El programa de incentivos y descuentos deberá ser revisado periódicamente."

- Los beneficios máximos que serán ofrecidos a los Empleados y Funcionarios Ejecutivos en cuanto a descuentos en intereses a cobrar de los préstamos.

### **Capítulo VI, Sección 8, Incisos (b y c)**

"La política prestataria que apruebe la Junta de Directores de cada cooperativa podrá considerar un descuento en el otorgamiento de préstamos a sus empleados y funcionarios gerenciales no mayor de 100 puntos base por debajo de la política de crédito aprobada por la Junta para los socios de la cooperativa. Ningún empleado o funcionario de la cooperativa participará de la aprobación de sus propios incentivos o descuentos." [Subrayado énfasis nuestro]

"Toda aprobación de incentivo o descuento deberá estar de acuerdo con las políticas prestatarias previamente aprobadas por la Junta de Directores de la cooperativa y seguir el procedimiento descrito en el Artículo 5.15 de la Ley 255."

- El requerimiento de poseer un registro en el cual detallen los incentivos o descuentos concedidos a los Empleados y Funcionarios Ejecutivos.

### **Capítulo VI, Sección 8, Inciso (d)**

“La cooperativa mantendrá un registro de los casos en que se concedan incentivos o descuentos a empleados o funcionarios. Este registro deberá contener como mínimo lo siguiente:

- i. nombre del empleado o funcionario gerencial que solicitó el préstamo
  - ii. tipo de préstamo
  - iii. cuantía del préstamo
  - iv. fecha en que el descuento o incentivo haya sido aprobado por la Junta o el Comité de Crédito, según sea el caso”
- Los miembros de los Cuerpos Directivos no pueden recibir los incentivos concedidos en las Normas Prestatarias a los Empleados y Funcionarios Ejecutivos.

### **Capítulo VI, Sección 8, Inciso (e)**

“Los miembros de los Cuerpos Directivos quedan expresamente excluidos de la participación de los programas de descuentos e incentivos.”

- Reconocer los sobregiros como una extensión de crédito debe formar parte de sus Normas Prestatarias, las cuales deben ser divulgadas a los socios con anticipación a su aplicación y concedidas de acuerdo a las disposiciones del Artículo 6.03 de la Ley Núm. 255.

### **Capítulo VI, Sección 9**

“a. Los sobregiros serán considerados extensiones de crédito, que de ser permitidos por la cooperativa, deberán incorporarse en las políticas prestatarias.



b. Los términos bajo los cuales se permitirán los sobregiros deberán divulgarse a los socios de la cooperativa con anterioridad a su aplicación. Como parte de las divulgaciones requeridas, la cooperativa deberá notificar el máximo de sobregiro que cubrirá, los cargos a cobrarse, los términos de pago, así como el costo del crédito expresado en una tasa de interés anual (APR).

c. Todo arreglo para el pago de sobregiros deberá estar constatado en un acuerdo escrito entre el socio y la cooperativa.

d. Los sobregiros o extensiones de crédito serán considerados para todos los fines de este Reglamento como préstamos, los cuales deberán regirse por las disposiciones del Artículo 6.03 de la Ley 255 y las secciones aplicables de este Reglamento.”

### **Recomendaciones Generales**

Debido a la importancia de las Normas Prestatarias, éstas deben contener y considerar todos los aspectos anteriormente presentados. Además, deben poseer las siguientes características generales, entre otras:

- Ser claras y precisas. Deben evitar la utilización de términos ambiguos que den margen a varias interpretaciones por parte de los Oficiales y Comité de Crédito, al igual que por el socio. Ejemplo de términos ambiguos observados en nuestros exámenes son los siguientes, entre otros:
  - debe ser aceptable
  - que sean necesarios
  - un patrón de morosidad en demoras de 30 días
  - estabilidad económica
  - buen historial de crédito
  - crédito favorable
  - buen crédito
  - evidencia aceptable
  - podrán requerir firmas
  - casos meritorios
  - cuando el caso así lo amerite

- No incluyan términos y condiciones que den margen a discrimen por raza, religión, edad, sexo, origen nacional, estatus social, color, el recibir ingresos de programas de asistencia social o que el solicitante haya ejercido de buena fe sus derechos bajo la Ley Federal "Customer Credit Protection Act".
- Incluyan los parámetros y condiciones que utilizarán para medir la capacidad de pago, tanto del socio y el garantizador.
- Requieran el uso del Reporte de Historial de Crédito como parte del proceso de evaluación de los socios y sus garantizadores.
- Posean una buena forma de solicitud de préstamos. Ésta debe proveer información suficiente para documentar la información personal del solicitante, sus ingresos y obligaciones y lugar donde conseguirlo en el caso de tener que llevar a cabo gestiones de cobro en el futuro.
- Poseer una buena forma y sistema de evaluación de Capacidad de Pago. Este es el primer paso para poseer una cartera de préstamos saludable. Ésta puede incluir parámetros definidos de niveles de clasificación del socio ("rating").
- Indicar los niveles de autorización tanto a los Oficiales de Crédito como al Comité de Crédito.
- Indicar las garantías requeridas para cada tipo de préstamo.
- Indicar los por cientos de interés aplicable a cada tipo de préstamo.
- Establecer claramente la cantidad máxima que podrán conceder a los solicitantes en cada tipo de préstamo y la cantidad máxima agregada (total de todos los préstamos), según requiere el Reglamento 7051.