NORMA SOBRE GESTIÓN DE RIESGO CREDITICIO

RESOLUCIÓN No. CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008, Aprobada el 20 de Agosto de 2008

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 176 y 178 del 11 y 17 de Septiembre de 2008

El Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras,

CONSIDERANDO

I

Que la evaluación y clasificación oportuna de los activos de riesgo de las Instituciones financieras constituye el instrumento más apropiado para determinar preventivamente la solvencia de las mismas;

II

Que son las mismas Instituciones Financieras supervisadas las que deben llevar a cabo la evaluación y clasificación de sus activos de riesgo conforme a los criterios y métodos establecidos por la Superintendencia, crear y contabilizar las provisiones para que se reflejen debidamente en el patrimonio de las respectivas Instituciones;

III

Que la Superintendencia debe verificar y confirmar la validez de la evaluación y clasificación de los activos de riesgo efectuada por las Instituciones Financieras, o bien ordenar los cambios pertinentes, y determinar los ajustes en las provisiones;

IV

Que con base a la facultad que le otorga el artículo 3, numerales 3 y 13, y el artículo 10, numeral 7, de la Ley 316, Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, y sus reformas contenidas en la Ley 552, Ley de Reformas a la referida Ley 316;

En uso de sus facultades,

HA DICTADO

La siguiente,

NORMA SOBRE GESTIÓN DE RIESGO CREDITICIO

CAPÍTULO I
CONCEPTOS, OBJETO Y ALCANCE

Arto. 1 Conceptos.- Para los fines de aplicación de las disposiciones contenidas en la presente norma, los términos indicados en el presente artículo, tanto en mayúsculas

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

como en minúsculas, singular o plural, tendrán los significados siguientes:

a) Activos de riesgo: Se entenderán como activos de riesgo todas las operaciones de cartera de créditos y contingentes que de alguna manera signifiquen financiamientos directos o indirectos a favor de personas naturales o jurídicas. También se considerarán activos de riesgos, los bienes adjudicados, la cartera de inversiones y las cuentas por cobrar. Se excluyen las primas de seguros y fianzas por cobrar a clientes y las cuentas por cobrar a reaseguradores por concepto de comisiones o reembolsos por pago de siniestros.

b) Días de mora: Para los créditos de un solo vencimiento, los días transcurridos desde la fecha de vencimiento del crédito; para los créditos pagaderos en cuotas, los días transcurridos desde la fecha de vencimiento de la cuota (intereses, principal o combinación de principal e intereses).

c) Dólares: Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio oficial.

d) Institución financiera: Se refiere a los bancos, sociedades financieras y compañías de seguros.

e) Clasificación de la cartera: Es la acción de analizar y evaluar el nivel de recuperabilidad del conjunto de créditos de cada deudor, incluyendo las operaciones contingentes que correspondan y cualquier otra obligación que éste tenga con la institución.

f) Crédito en cobro judicial: Un crédito se considera en cobro judicial cuando se encuentra en proceso de cobro en esta vía.

g) Deudor: Es la persona natural o jurídica que ha contraído obligaciones en forma directa o indirecta con la institución financiera.

h) Ley General de Bancos: Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, número 232, del 30 de noviembre de 2005.

i) Riesgo cambiario crediticio: Posibilidad de afrontar pérdidas derivadas de incumplimientos de los deudores en el pago de sus obligaciones crediticias producto de descalces entre sus exposiciones netas en moneda extranjera por variaciones en el tipo de cambio.

j) Riesgo de crédito: Pérdida potencial por la falta de pago de un deudor o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones.

k) Superintendencia: Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

l) Superintendente: Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Arto. 2 Objeto.- La presente norma tiene por objeto:

a) Establecer las disposiciones mínimas sobre la gestión de riesgos con que las instituciones deberán contar para identificar, medir, monitorear, limitar, controlar, informar y revelar el riesgo de crédito.

b) Establecer las pautas mínimas para regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgos según la calidad de los deudores.

c) Determinar los requerimientos mínimos de provisiones de acuerdo a las pérdidas esperadas de los respectivos activos.

Arto. 3 Alcance.- Las disposiciones de la presente norma son aplicables a los bancos, sociedades financieras y compañías de seguros.

CAPÍTULO II
RESPONSABILIDADES DE LA JUNTA DIRECTIVA

Arto. 4 Responsabilidades.- La Junta Directiva de la institución financiera es responsable de adoptar las siguientes medidas:

a) Establecer las políticas orientadas a efectuar una gestión adecuada de administración de crédito y de evaluación y clasificación de activos. Estas medidas deberán incluir, entre otros aspectos, lo siguiente:

1) Los criterios para el otorgamiento de créditos, entre los que se incluirán aspectos tales como los mercados, productos, tipo de clientela, etc., en los que se va a operar, así como los límites globales de los riesgos que se vayan a asumir para cada uno de ellos, los requisitos que deben cumplir los clientes y las garantías requeridas para otorgarles las operaciones, especificando período mínimo de revisión de la evaluación, tanto de información, solvencia y endeudamiento, capacidad de servicio de sus deudas, así como de liquidez y otros relevantes, según el segmento de negocio y tipo de operación.

2) La política general de precios a aplicar.

3) Las responsabilidades y facultades delegadas de los diferentes órganos y personas encargadas del otorgamiento, formalización, seguimiento, valoración y control de las operaciones.

4) Los requisitos que deberán reunir los estudios y análisis de las operaciones a realizar antes de su otorgamiento y durante su vigencia.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

5) La documentación mínima que deben tener los diferentes tipos de operaciones para su otorgamiento y durante su vigencia.

6) Evaluación de las líneas de crédito comercial revolvente, al menos una vez al año, a efecto de verificar que el sujeto de crédito ha cumplido con las condiciones pactadas.

7) Incorporar procedimientos que permitan verificar que los desembolsos sean utilizados de acuerdo al destino para el cual fueron pactados.

8) La definición de los criterios para clasificar las operaciones en función de su riesgo de crédito y la forma de cuantificar las estimaciones de pérdidas por deterioro.

9) Los parámetros límites correspondientes a los índices financieros y otros factores que determinen cada categoría de riesgo analizado.

10) Los procedimientos para mantener informados permanentemente a los miembros de la Junta Directiva.

b) Revisar las políticas crediticias por lo menos una vez al año.

c) Establecer el Comité de Crédito.

d) Delimitar las funciones y responsabilidades de los órganos de administración de riesgos, área operacional y área comercial o de negocio.

e) Establecer el área de evaluación y clasificación de activos, de tal manera que pueda desarrollar sus funciones con absoluta independencia y efectividad en el proceso de verificación de la correcta evaluación y clasificación de los activos, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley General de Bancos y en la presente norma.

f) Aprobar para uso obligatorio de la institución financiera un manual de procedimientos para la gestión del riesgo crediticio y evaluación y clasificación de activos, considerando como mínimo las disposiciones establecidas en la presente norma.

g) Supervisar tales evaluaciones y clasificaciones.

h) Asegurar que los órganos de administración y control implementen y ejecuten las disposiciones emanadas por la Junta Directiva, así como las disposiciones establecidas en la presente norma y la normativa que regula la materia de gestión integral de riesgos.

i) Asegurar que la institución financiera cuente con sistemas de información de crédito, para la gestión de los créditos en las diferentes etapas del proceso crediticio, los cuales como mínimo deberán:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

1) Permitir la debida interrelación entre las distintas áreas que participan en el proceso crediticio.

2) Generar reportes confiables, evitar entradas múltiples y la manipulación de datos, así como permitir la conciliación automática, oportuna y transparente de la contabilidad.

3) Mantener controles adecuados que garanticen la confidencialidad de la información, procuren su seguridad tanto física como lógica, así como medidas para la recuperación de la información en casos de contingencia.

4) Proporcionar la información necesaria para la toma de decisiones en materia de crédito, por parte de la Junta Directiva, el Comité de Crédito, la gerencia y las áreas de negocio encargadas de la operación crediticia.

CAPÍTULO III
AGRUPACIONES PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITOS

Arto. 5 Agrupaciones.- Para evaluar la cartera de créditos se conformarán cuatro agrupaciones, que deberán ser tratadas separadamente conforme a los criterios que a continuación se señalan:

a) Créditos de Consumo.- Son todos los créditos otorgados a personas naturales destinados a financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de obligaciones y servicios personales, cuya fuente principal de ingresos provenga de salarios, remuneraciones por consultorías, rentas, alquileres, intereses por depósitos, rendimiento de inversiones, jubilaciones, entre otros. También, se imputarán a este grupo los créditos desembolsados por medio de tarjetas de crédito, así como los contratos de arrendamiento financiero, siempre y cuando la fuente de pago sea igual a la antes señalada.

b) Créditos Hipotecarios para Vivienda - Son los créditos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación, ampliación, mejoramiento de viviendas, o adquisición de lotes con servicios, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria. La anterior enumeración debe entenderse taxativa, por lo que no comprende otros tipos de créditos, aún cuando éstos se encuentren amparados con garantía hipotecaria, los que deberán clasificarse como créditos comerciales.

c) Microcrédito.- Los créditos otorgados en todo el Sistema Financiero, en moneda nacional o extranjera hasta por el equivalente de diez mil dólares (US$10,000.00), a personas con negocio propio establecido de pequeña escala y que será devuelto con el producto de las ventas de bienes y servicios del mismo. Estos créditos son otorgados masivamente utilizando metodologías crediticias especializadas en microcrédito para evaluar y determinar la voluntad y capacidad de pago del potencial

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

cliente**.** También, se imputarán a este grupo las créditos desembolsados por medio de tarjetas de crédito, siempre y cuando la fuente de pago sea igual a la antes señalada.

d) Créditos Comerciales - Son créditos otorgados en moneda nacional o extranjera por montos mayores al equivalente de diez mil dólares (US$10,000.00) a personas naturales o jurídicas, orientados a financiar los sectores de la economía, tales como: industriales, agropecuarios, turismo, comercio, exportación, minería, construcción, comunicaciones, servicios y todas aquellas otras obligaciones de naturaleza comercial del deudor.

También se imputarán a este grupo, los deudores de la Pequeña y Mediana Empresa (PYME), conforme la definición dada a este sector por la ley de la materia, así como todos los contratos de arrendamiento financiero suscritos con personas jurídicas o naturales sobre bienes de capital, entendiendo por tales aquellos que se destinen a la producción o a la prestación de algún servicio, cualquiera sea su valor.

La cartera comercial estará integrada, entre otras, por las siguientes operaciones:

1) Préstamos
2) Descuentos
3) Intereses y comisiones por cobrar
4) Aceptaciones
5) Sobregiros autorizados
6) Garantías bancarias
7) Cartas de crédito emitidas y confirmadas
8) Anticipo sobre documentos de exportación
9) Letras de cambio
10) Operaciones de factoraje (Factoring)
11) Arrendamiento financiero (Leasing)
12) Deudores por ventas de bienes a plazo
13) Todas aquellas otras obligaciones de naturaleza comercial del deudor.

CAPÍTULO IV
CRITERIOS MÍNIMOS PARA LA EVALUACIÓN DEL DEUDOR

Arto. 6 Criterios de evaluación para créditos de consumo e hipotecario para vivienda.- Previo al otorgamiento de créditos de consumo e hipotecario para vivienda, se analizará la capacidad de pago en base a los ingresos del solicitante, su patrimonio neto, las cuotas y saldo de sus diversas obligaciones. Para la obtención de la información antes mencionada, la institución financiera requerirá del cliente el suministro de esta, así como, mediante consulta a la Central de Riesgos de la Superintendencia u otros antecedentes complementarios que permitan estimar la calidad del conjunto de las obligaciones del deudor sujeto de evaluación, tales como la información del historial crediticio del deudor de centrales de riesgo privadas que tenga a su disposición la institución financiera.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

En ningún caso se podrá otorgar créditos cuando el servicio total de la deuda de un cliente, incluyendo el servicio del monto solicitado, exceda del treinta por ciento (30%) de sus ingresos.

Arto. 7 Criterios de evaluación para los microcréditos.- Previa al otorgamiento de un préstamo de microcrédito, la institución financiera deberá efectuar una evaluación exhaustiva del deudor, que contemplará el análisis de la capacidad de pago y capacidad de capitalización en base a los ingresos del solicitante, su patrimonio neto, importe de sus diversas obligaciones o pasivos, el monto de las cuotas asumidas con la institución financiera, consulta a la Central de Riesgos de la Superintendencia u otros antecedentes complementarios que permitan estimar la calidad del conjunto de las obligaciones del deudor sujeto de evaluación, tales como la información del historial crediticio del deudor de centrales de riesgo privadas que tenga a su disposición la institución financiera.

La evaluación de los deudores se efectuará utilizando tecnologías crediticias especializadas en microcrédito que contengan manuales de procedimientos para la gestión del riesgo de crédito que definan claramente la tecnología aplicada, así como con manuales de control interno que permitan controlar y monitorear el riesgo inherente a estas operaciones.

Arto. 8 Criterios de evaluación para los créditos comerciales. Previo al otorgamiento de un préstamo comercial, la institución financiera realizará una evaluación exhaustiva del nivel de riesgo de la totalidad de las Obligaciones del deudor con la institución, sobre la base del análisis y consideración de los siguientes cuatro factores principales:

a) La capacidad global de pago del deudor: La evaluación de la capacidad global de pago de los deudores considerará la carga financiera que implica el perfil de vencimientos de la totalidad de sus obligaciones con la institución financiera y otras instituciones del Sistema Financiero, así como la consideración de otros endeudamientos, bancarios y no bancarios, con terceros, comparado con la capacidad generadora de flujos provenientes de las distintas actividades del deudor, incluyendo las características del entorno económico en que éste se desenvuelve y la evaluación del riesgo cambiario crediticio conforme lo establecido en el artículo 9 de la presente norma, para los créditos otorgados en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor, por montos iguales o mayores al equivalente de cincuenta mil dólares (US$ 50,000.00). Dicha comparación se realizará a través de un análisis de los antecedentes referidos a la situación económica y financiera del deudor, que deberán ser solicitados, analizados y constatados necesariamente por la institución Financiera, tales como estados financieros, situación patrimonial, proyecciones de recuperabilidad de los créditos u otros antecedentes complementarios que permitan estimar la calidad del conjunto de las obligaciones del deudor sujeto de calificación. El análisis de la capacidad del deudor del servicio de sus obligaciones con la institución financiera deberá reflejarse en un estado de flujo de efectivo, que será obligatorio para

cada deudor en el otorgamiento y la evaluación de créditos. Dichos antecedentes, deberán incluirse en la documentación de los créditos que la institución financiera ha otorgado al deudor, deberán ser constatados por la institución financiera y ser fundamentados, confiables y recientes, con una antigüedad no mayor a un año respecto de la fecha de evaluación y clasificación del deudor.

b) El historial de pago: Es el comportamiento pasado y presente del deudor respecto de los créditos que tiene o ha tenido con la institución financiera y otras Instituciones del Sistema Financiero, considera el grado de cumplimiento de las condiciones establecidas en los contratos de crédito, niveles de morosidad u otros compromisos formales. Para tal efecto, la institución financiera deberá llevar una lista detallada que constará en el expediente de cada deudor, el cual debe incluir antecedentes relativos a: créditos otorgados, reestructurados, cancelados, vencidos, refinanciados, prorrogados o cualquier otro antecedente que permita evaluar el comportamiento pasado y presente del deudor con la institución financiera y con otros bancos. Se incluirá en este análisis, la evidencia de haber consultado la Central de Riesgo de la Superintendencia y cualquier otro sistema de información privado que tenga a su disposición la institución financiera.

c) El propósito del préstamo: El propósito del préstamo debe ser específico, compatible con la actividad económica financiada, relativo a la fuente de pago y congruente con la estructura y términos del préstamo. La institución financiera deberá conocer claramente el destino y uso de los fondos prestados al deudor.

d) La calidad de las garantías: Las garantías constituidas por el deudor a favor de la institución financiera, representan una fuente alternativa de recuperación de los créditos con la institución financiera. La evaluación de la calidad de las garantías deberá basarse en antecedentes relativos tanto a la valuación actualizada de las mismas, sustentada en tasaciones o valoraciones realizadas por peritos valuadores debidamente inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia conforme las disposiciones establecidas en la normativa que regula esta materia para los casos de garantías ubicadas en el país, así como en los aspectos legales específicos de cada crédito y garantías asociadas, relativos a su constitución y registro u otros, que permitan estimar el grado de recuperabilidad por vía de las garantías asociadas a los créditos, mediante la posible ejecución de los bienes, valores u otros resguardos constituidos en favor de la institución y la correspondiente cancelación, parcial o total, de la deuda garantizada.

CAPÍTULO V
GESTIÓN DE RIESGO CAMBIARIO

Arto. 9 Riesgo cambiario crediticio.- Las instituciones financieras deberán evaluar el riesgo cambiario crediticio de los deudores comerciales con créditos otorgados en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor, por montos iguales o mayores al equivalente de cincuenta mil dólares (US$50,000.00). Para tales efectos,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

las instituciones financieras deberán establecer políticas y procedimientos para identificar, medir y controlar el riesgo cambiario crediticio, que incluyan al menos los aspectos siguientes:

1) Identificación de los deudores expuestos y no expuestos a riesgo cambiario crediticio.

2) Los requerimientos que el cliente deberá cumplir para calificar a un crédito sujeto a riesgo cambiario crediticio, así como los criterios de exclusión de las operaciones crediticias perfectamente cubiertas al riesgo cambiario crediticio.

3) Realización de una medición del efecto de una devaluación de la moneda sobre la capacidad de pago de la cartera de deudores, al menos con una periodicidad anual cuya fuente de información se encuentre actualizada. Los supuestos a utilizarse deberán, por lo menos, asumir dos escenarios de devaluación de la moneda, uno de 1 y otro de 2 veces la tasa de inflación del año anterior respectivamente como mínimo.

4) Las instituciones financieras, deberán tomar las acciones correctivas que consideren necesarias (reclasificación a categoría de mayor riesgo, constitución de provisiones adicionales, entre otras) sobre la clasificación crediticia o las condiciones del crédito en los casos donde identifiquen deudores cuya capacidad de pago pueda ser afectada de forma sustancial como resultado de una potencial exposición al riesgo cambiario.

Arto. 10 Provisión genérica por riesgo cambiario crediticio.- Para efectos de mitigar el riesgo cambiario crediticio, las instituciones financieras deberán constituir una provisión por riesgo cambiario crediticio, del punto veinticinco por ciento (0.25%) respecto del valor neto en libros de la cartera de créditos comerciales otorgada en córdobas con mantenimiento de valor y en moneda extranjera. Esta provisión es sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y es adicional a las provisiones específicas señaladas en los artículos 16 y 19 de la presente norma. Se excluirán de esta provisión los créditos clasificados “E”, y los deudores cuya fuente de ingresos sea en la misma moneda en la que se otorgó el crédito, debidamente evidenciados por la institución.

CAPÍTULO VI
EVALUACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS DE RIESGO

Arto. 11 Evaluación y clasificación.- La institución financiera deberá efectuar permanentemente una evaluación de la calidad de sus activos de riesgo, calificándolos de acuerdo a los criterios establecidos en la presente norma, con el objeto de estimar la recuperabilidad de sus activos de riesgo y tomar las medidas correctivas y de resguardo que correspondan. La institución financiera deberá mantener actualizadas las clasificaciones de sus deudores, de acuerdo a los antecedentes que señalen variaciones del nivel de riesgo de pérdidas del deudor. En ningún caso se admitirá cartera no clasificada.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

Las evaluaciones y clasificaciones de los diferentes tipos de cartera, se realizará de la siguiente manera:

a) Los créditos de consumo, hipotecarios para vivienda y microcrédito se clasificarán permanentemente con base a su capacidad de pago medida en función de su grado de cumplimiento, reflejado en el número de días de mora. Para determinar la clasificación, se reunirán todas las operaciones crediticias contratadas por el deudor con dicha institución, de modo tal que la categoría de riesgo que se le asigne sea la que corresponda al crédito con mayor riesgo de recuperación dentro de la institución o los créditos que el deudor tenga en el Sistema Financiero clasificados en las categorías “D” o “E”, siempre y cuando, dicho saldo represente al menos el veinte por ciento del total de lo adeudado por el cliente en el Sistema Financiero.

La clasificación del crédito de mayor riesgo del Sistema Financiero deberá aplicarse cada trimestre calendario.

Cuando un deudor de tipo comercial mantenga en una misma institución, otras operaciones de otro tipo (consumo, hipotecario de vivienda o microcrédito), se evaluará al deudor en su conjunto en base a los criterios para la evaluación de la cartera comercial.

b) Los créditos comerciales se clasificarán permanentemente con base en la mora u otros eventos que ameriten su reclasificación, debiendo reclasificarlos en el momento en que, a través del seguimiento respectivo, se determine deterioro en la capacidad de pago o las condiciones financieras del deudor. Adicionalmente, al menos una vez al año, el área de evaluación y clasificación de activos de la institución financiera, realizará una evaluación a fondo con base en todos los criterios establecidos en el artículo 8 de la presente norma.

Las provisiones adicionales resultantes de las evaluaciones y clasificaciones deben ser constituidas y reflejadas en los estados financieros de la institución financiera en el mismo mes que se determinen.

Arto. 12 Información a la Superintendencia.- La clasificación efectuada por la institución financiera, deberá ser informada al Superintendente al cierre de cada semestre del año, acompañada de una declaración de la Junta Directiva de la institución financiera, donde conste que ha tomado conocimiento, analizado y aprobado la clasificación del 100% de la cartera.

CAPÍTULO VII
CLASIFICACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES PARA LOS CRÉDITOS DE CONSUMO

Arto 13 Alcance y criterios para la clasificación.- La institución financiera deberá clasificar su cartera de consumo permanentemente con base a los criterios

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

establecidos en el artículo 6 y el literal a) del artículo 11 de la presente norma y constituir las correspondientes provisiones mínimas de acuerdo al cuadro siguiente:

Dichas provisiones mínimas son sin perjuicio de que cada institución pueda aumentar su monto, si considera que el riesgo de pérdida asumido es mayor a lo determinado conforme al procedimiento señalado.

El porcentaje de provisión deberá aplicarse sobre el saldo neto no cubierto por garantías líquidas elegibles como mitigantes de riesgo, conforme lo establecido en el capítulo XIII de la presente norma.

CAPÍTULO VIII
CLASIFICACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES PARA LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA

Arto. 14 Alcance y criterios para clasificación.- La institución financiera deberá clasificar su cartera de créditos hipotecarios para vivienda permanentemente con base con base los criterios establecidos en el artículo 6 y el literal a) del artículo 11 de la presente norma y constituir las correspondientes provisiones mínimas de acuerdo al cuadro siguiente:

Los créditos para vivienda otorgados en moneda nacional o moneda extranjera por montos iguales o menores al equivalente a veinte mil dólares (US$20.000.00) y clasificados en categoría “A”, tendrán una provisión del cero por ciento (0%). Las demás categorías de clasificación deberán provisionarse de conformidad con lo establecido en la tabla que antecede.

Dichas provisiones mínimas son sin perjuicio de que cada institución pueda aumentar su monto, si considera que el riesgo de pérdida asumido es mayor a lo determinado conforme al procedimiento señalado.

El porcentaje de provisión deberá aplicarse sobre el saldo neto no cubierto por garantías líquidas elegibles como mitigantes de riesgo, conforme lo establecido en el capítulo XIII de la presente norma.

CAPÍTULO IX
CLASIFICACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES PARA MICROCRÉDITOS

Arto. 15 Alcance y criterios para clasificación.- La institución financiera deberá

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

clasificar su cartera de microcréditos permanentemente con base a los criterios establecidos en el artículo 7 y el literal a) del artículo 11 de la presente norma y constituir las correspondientes provisiones mínimas de acuerdo al cuadro siguiente:

Dichas provisiones mínimas son sin perjuicio de que cada institución pueda aumentar su monto, si considera que el riesgo de pérdida asumido es mayor a lo determinado conforme al procedimiento señalado.

El porcentaje de provisión deberá aplicarse sobre el saldo neto no cubierto por garantías líquidas elegibles como mitigantes de riesgo, conforme lo establecido en el capítulo XIII de la presente norma.

CAPÍTULO X
CLASIFICACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES PARA CRÉDITOS COMERCIALES

Arto. 16 Categorías de clasificación.- La institución financiera deberá clasificar su cartera de créditos comerciales permanentemente con base a los criterios establecidos en el artículo 8 de la presente norma y constituir las correspondientes provisiones mínimas de acuerdo al cuadro siguiente:

Dichas provisiones mínimas son sin perjuicio a que cada institución pueda aumentar su monto, si considera que el riesgo de pérdida asumido es mayor a lo determinado conforme al procedimiento señalado.

El porcentaje de provisión deberá aplicarse sobre el saldo neto no cubierto por garantías líquidas elegibles como mitigantes de riesgo, conforme lo establecido en el capítulo XIII de la presente norma.

Adicionalmente, para los deudores que tengan constituidas garantías reales elegibles como mitigantes de riesgo referidas en el numeral 1), literal b) del artículo 30 de la presente norma, cuyo valor de realización tasado, sea igual o superior al cien por ciento (100%) del saldo adeudado, la institución podrá aplicar el porcentaje de provisión que corresponda a la clasificación de menor riesgo inmediata anterior a la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

asignada al deudor, sin cambiar la clasificación que le corresponda.

CAPÍTULO XI
REVISIÓN DE LA CLASIFICACIÓN POR LA SUPERINTENDENCIA

Arto. 17 Revisión de la clasificación de la cartera por la Superintendencia.- El Superintendente podrá revisar en cualquier momento las clasificaciones de la cartera de activos reportadas por la institución financiera, pudiendo tal revisión dar lugar a modificaciones o reclasificaciones totales o parciales de los activos considerados, o a que se ordene una nueva clasificación cuando se observen discrepancias significativas.

La revisión de la clasificación de la cartera podrá efectuarse de la manera siguiente:

a) Para los créditos de consumo, hipotecarios para vivienda y microcréditos, se revisará el cien por ciento (100%) de la cartera en base a la morosidad de la misma.

b) Para los créditos comerciales, la revisión se realizará de la siguiente manera:

1) Utilizando muestras dirigidas de acuerdo con criterios de la Superintendencia (deudores con montos significativos, deudores por sector económico, etc.). En estos casos solamente se constituirán las respectivas provisiones cuando la clasificación determinada por la Superintendencia resulte de mayor riesgo respecto a la clasificación determinada por la institución financiera; y/o

2) Utilizando una muestra representativa determinada en forma estadística y aleatoria. El porcentaje de provisión determinado para dicha muestra, la Superintendencia lo extrapolará sobre el resto de deudores de la población de cartera seleccionada. Si la suma de la provisión determinada para la muestra más la provisión resultante de la extrapolación fuera mayor a la provisión contabilizada por la institución evaluada, ésta deberá proceder a constituir la diferencia. En caso contrario no debe dar lugar a una reducción de provisiones.

Las provisiones resultantes de las evaluaciones efectuadas por el Superintendente deberán constituirse y reflejarse en los estados financieros de la institución financiera a más tardar al cierre del mismo mes en que se determinen.

Arto. 18 Provisión por deficiencia en la gestión del microcrédito. La Superintendencia en sus visitas de inspección, evaluará la actividad de microcrédito de la institución financiera con la finalidad de verificar si existen factores de riesgo de incobrabilidad adicionales por deficiencia en la gestión del riesgo del microcrédito; y, en consecuencia la necesidad de constituir una provisión por riesgo adicional.

A efectos de determinar la provisión por riesgo adicional, la Superintendencia evaluará las políticas, prácticas y procedimientos de concesión y administración de microcréditos, verificando que contemplen como mínimo:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

a) La existencia de una adecuada tecnología crediticia para la selección del prestatario, determinación de su capacidad de pago, administración y recuperación de créditos, así como de un apropiado sistema de control interno;

b) Adecuado sistema de evaluación y calificación de cartera y de mecanismos efectivos para la verificación de su funcionamiento, revisada en forma oportuna según la situación;

c) La existencia de un sistema informático y de procedimientos para el seguimiento a las operaciones de microcrédito. Cuando se determine que las políticas, prácticas y procedimientos de concesión, administración y control de créditos no se ajustan a los lineamientos establecidos en el presente artículo, la institución financiera estará obligada a constituir y mantener una provisión del punto cincuenta por ciento (0.50%) del total de la cartera de microcréditos, adicional a las referidas en los artículos 15 y 17 de la presente norma.

La provisión se determinará, con base a la revisión de una muestra representativa de prestatarios, determinada en forma aleatoria, orientada a lograr un mayor alcance de análisis. La frecuencia de casos en los que existan desviaciones o incumplimientos de las políticas crediticias y procedimientos establecidos y/o de sanas prácticas de otorgamiento y administración de créditos, entre ellas, la falta de cualquiera de las siguientes:

a) Verificación domiciliaria, laboral y ficha de datos actualizada, incluyendo documentos de identidad;

b) Comprobación de la fuente de ingresos y la estimación razonable de la capacidad de pago;

c) Verificación de los antecedentes de pago de deudas en instituciones del Sistema Financiero y con otros acreedores (en caso de tener acceso), cerciorándose que el cliente no mantiene operaciones vencidas, en ejecución o saneados al momento de otorgar el crédito.

d) Verificación de que el fiador del cliente no tiene deudas en mora en las instituciones del Sistema Financiero y con otros acreedores (en caso de tener acceso) al momento de otorgar el crédito;

e) Verificación, cuando corresponda, del perfeccionamiento de las garantías reales, su adecuada valoración y de las medidas adoptadas para su protección;

f) Adecuado sustento, para los clientes seleccionados y aprobados mediante procedimientos automatizados, incluyendo una base de datos histórica adecuada a dichos clientes;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

g) Documentación requerida por su política crediticia, tanto de la solicitud, aprobación, como del contrato y las garantías, si se requieren;

h) Seguimiento, de conformidad con lo establecido en su tecnología crediticia, del domicilio, la situación y actividad del cliente, lo que debe constar en una comunicación del respectivo oficial de crédito; y,

i) Verificación de que estén cumpliendo los demás aspectos de la política o tecnología crediticia.

Cuando la frecuencia de casos con desviaciones o incumplimientos supere el veinte por ciento (20%) de la muestra, la institución financiera deberá constituir y mantener la provisión por deficiencia en la gestión del microcrédito.

Dicha provisión podrá ser eliminada mediante resolución del Superintendente, cuando la siguiente evaluación de la Superintendencia arroje discrepancias en un nivel inferior a los parámetros establecidos; o que a partir de la fecha que concluyó la última inspección transcurran más de doce (12) meses sin la realización de parte de la Superintendencia de la siguiente inspección.

Arto. 19 Provisión por deficiencia en la gestión de clasificación de créditos comerciales.- En el caso que el resultado de la inspección realizada por la Superintendencia con base a una muestra representativa determinada en forma estadística y aleatoria, comparado con las clasificaciones de la institución financiera encontradas en la inspección, indique discrepancias de clasificación que sean iguales o mayores al veinte por ciento (20%) del número de casos o al diez por ciento (10%) de los montos de las provisiones correspondientes, el Superintendente ordenará a la institución una nueva evaluación que deberá efectuarse en un plazo no mayor de noventa (90) días, y simultáneamente ordenará la constitución de una provisión por deficiencia en la gestión de clasificación de crédito, adicional a las aludidas en los artículos 10 y 16 de la presente norma, del punto veinticinco por ciento (0.25%), respecto del valor neto en libros de la cartera de créditos comerciales.

En el caso que el Superintendente ordene a la institución financiera la constitución de la provisión antes referida, el gerente general deberá ponerla en conocimiento de la Junta Directiva a través de su Presidente instando a dicho órgano de dirección superior a tomar las medidas necesarias para corregir las deficiencias en los mecanismos, pautas, procedimientos y políticas dictadas por dicho órgano para la evaluación y clasificación de activos.

Dichas provisiones adicionales podrán ser eliminadas mediante resolución del Superintendente, cuando la siguiente evaluación de la Superintendencia arroje discrepancias en un nivel inferior a los parámetros establecidos; o que a partir de la fecha que concluyó la última inspección transcurran más de doce (12) meses sin la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

realización de parte de la Superintendencia de la siguiente inspección.

Arto. 20 Reclasificación del deudor.- En el caso de reclasificaciones que ordene el Superintendente mediante resoluciones resultantes de inspecciones in situ de la cartera de préstamos para los créditos comerciales, la institución financiera deberá adoptarlas sustituyendo las suyas. Dichas clasificaciones individuales, salvo en el caso de reclasificaciones a categorías de riesgo mayores, no podrán ser modificadas sin previa autorización expresa del Superintendente.

CAPÍTULO XII
ALCANCE Y CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LA CARTERA DE INVERSIONES Y LAS CUENTAS POR COBRAR

Arto. 21 Evaluación y clasificación.- Para efectos de la evaluación y clasificación de las inversiones y las cuentas por cobrar, las instituciones financieras deberán ceñirse a lo establecido en los respectivos Manuales
Únicos de Cuentas y cualquier otra disposición dictada por la Superintendencia.

CAPÍTULO XIII
GARANTÍAS MITIGANTES DE RIESGO

Arto. 22 Garantías elegibles como mitigantes de riesgo.- Se considerarán garantías elegibles como mitigantes de riesgo, todas las garantías líquidas referidas en el artículo 29; y las garantías reales referidas en el numeral 1), literal b) del artículo 30 de la presente norma.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, no impide que las instituciones financieras respalden sus activos de riesgo con el resto de garantías reales no elegibles, garantías fiduciarias o cualquier otro bien susceptible legítimamente de recibirse en garantía referidas en los artículos 30 y 31 de la presente norma.

Arto. 23 Requisitos de las garantías.- Todas las garantías elegibles como mitigantes de riesgo deben reunir los siguientes requisitos:

a) Ejecutable, es decir que estén debidamente constituidas.
b) Enajenable, es decir que existe un mercado que facilite su rápida realización.
c) Valuable, es decir susceptible de medición y tasación.
d) Transferible con costos razonables.
e) Estable en su valor, es decir que se mantenga en el tiempo el valor mínimo de la garantía, y
f) Aseguradas en caso de que por su propia naturaleza así lo requieran.

Arto. 24 Máximo valor aplicable a las garantías líquidas elegibles como mitigantes de riesgo. El valor máximo aplicable a las garantías líquidas elegibles como mitigantes de riesgo, será el siguiente:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

En el caso que un determinado valor no cuente con un mercado activo y líquido, la valoración se determinará conforme lo establecido en la normativa que regula la materia de valoración de carteras.

Arto. 25 Criterios para la valuación.- La valuación de las garantías elegibles como mitigantes de riesgo se basará en el valor de realización conforme lo establecido en la normativa que regula la materia de peritos valuadores que prestan servicios a las instituciones del Sistema Financiero.

Arto. 26 Póliza de seguro.- En el caso de las garantías elegibles como mitigantes de riesgo constituidas por bienes inmuebles, dichos bienes deberán estar asegurados por póliza de seguro a favor de la institución o endosada a favor de la misma. Lo anterior solamente en caso de que el bien inmueble por su propia naturaleza así lo requiera.

Lo anterior sin perjuicio que las instituciones financieras puedan requerir la toma de seguros para bienes no considerados como garantías elegibles como mitigantes de riesgos.

Arto. 27 Periodicidad de las valoraciones.- La institución financiera deberá realizar valoraciones de sus garantías líquidas por lo menos una vez al mes. Se mantendrán a disposición del Superintendente los antecedentes como valoraciones y tasaciones, además de las evaluaciones de la institución financiera que respaldan los importes registrados o contabilizados.

En el caso de garantías hipotecarias, las valorizaciones deberán realizarse por lo menos cada tres (3) años. No se requerirá una nueva valoración cuando el crédito garantizado esté clasificado en las categorías “A” o “B”, siempre y cuando el saldo de principal más intereses de dicho crédito se haya reducido en un porcentaje igual o mayor al cincuenta por ciento (50%), o el valor de realización en el mercado del bien constituido en garantía cubra tres (3) o más veces el monto adeudado.

No obstante lo anterior, la institución financiera deberá realizar nuevas valoraciones cuando se den las siguientes situaciones:

a) Condiciones adversas de mercado y/o caída de precios;
b) Desastres naturales que afecten los bienes en garantía; o
c) El crédito amparado con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles sea objeto de reestructuración.

Arto. 28 Realización de nuevas valoraciones por instrucciones del Superintendente.- Para efectos de cálculo del nivel de cobertura de las obligaciones del deudor, el Superintendente podrá estimar un menor valor de las garantías al informado por la institución financiera, en aquellos casos en que se presuma

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

razonablemente un valor menor por valoraciones o tasaciones deficientes o no confiables, obsolescencia del bien, nuevas condiciones de mercado y de precios de los bienes, pérdidas o gastos relacionados con el proceso de ejecución o liquidación o por difícil enajenación dentro de un plazo prudencial. En cualquier caso, el Superintendente podrá ordenar la realización de nuevas valoraciones por cuenta de la institución financiera.

CAPÍTULO XIV
GARANTÍAS

Arto. 29 Garantías líquidas.- Se consideran garantías líquidas o de rápida realización, las siguientes:

a) Se consideran como garantías líquidas, aquellas que reúnan todos y cada uno los siguientes requisitos:

1) Permitan una rápida realización de la garantía en dinero en efectivo, con el cual se puede cancelar la obligación garantizada, sin costos significativos;

2) Cuenten con documentación legal adecuada;

3) No presenten obligaciones previas que pudieran disminuir su valor o de alguna manera impedir que la institución financiera adquiera clara titularidad;

4) Su valor esté permanentemente actualizado.

b) Se aceptarán como garantías líquidas, entre otras, las siguientes:

1) Valores de Estado: Valores de deuda pública emitidos o garantizados por el Banco Central de Nicaragua o el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

2) Instrumentos emitidos por la misma institución financiera: Certificados de depósitos a plazo.

3) Instrumentos emitidos por instituciones financieras del país: Certificados de depósitos a plazo, garantías, avales, cartas de crédito Stand By y cualquier otro instrumento líquido, avalado, aceptado, afianzado o garantizado por instituciones financieras que durante los doce (12) meses anteriores, hayan cumplido con el coeficiente mínimo requerido de conformidad con la normativa que regula la materia sobre adecuación de capital, no haya mostrado pérdidas operativas ni haya sido sujeto de multa por desencaje.

4) Instrumentos emitidos por instituciones financieras del extranjero: Certificados de depósitos a plazo, garantías, avales, cartas de crédito Stand By y cualquier otro instrumento liquido, avalado, aceptado, afianzado o garantizado por Instituciones

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

Financieras calificadas como de primer orden de conformidad con la normativa que regula la materia sobre límites de depósitos e inversiones.

5) Valores de deuda y acciones de instituciones financieras del extranjero: Valores (Bonos, papel comercial, y acciones) emitidos por bancos e instituciones financieras del extranjero de capital accionariado difundido cuyas acciones se transen en una bolsa de valores o mercado regulado y estén calificadas como instituciones de primer orden de conformidad con la normativa que regula la materia sobre límites de depósitos e inversiones.

6) Valores emitidos y/o garantizados por los Estados con calificación de riesgo país de primer orden.

7) Valores emitidos por empresas extranjeras de primer orden: Valores de deuda y capital de empresas de capital de accionariado difundido cuyas acciones se transen en una bolsa de valores o mercado regulado y que dichas emisiones estén calificadas como inversiones de primer orden de acuerdo a la normativa que regula la materia sobre límites de depósitos e inversiones.

Arto. 30 Garantías reales.- Se consideran como garantías reales o de mediana realización, las siguientes:

a) Se considera como garantías reales, aquellas que reúnan los siguientes requisitos:

1) Permitan una mediana realización de la garantía en dinero en efectivo, con el cual se puede cancelar la obligación garantizada, sin costos significativos;

2) Cuenten con documentación legal adecuada;

3) No presenten obligaciones previas que pudieran disminuir su valor o de alguna manera impedir que la institución financiera adquiera clara titulación; y

4) Su valor esté actualizado de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la presente norma.

b) Se aceptarán como garantías reales, entre otras, las siguientes:

1) Primera hipoteca y/o grado subsiguiente, siempre y cuando esté a favor de la misma institución financiera, sobre bienes inmuebles debidamente inscritos.

Cuando se trate de préstamos puente para la construcción, garantizados por el terreno y el valor de las mejoras en él construidas, se considerará inicialmente el valor del terreno y se aumentará el valor de la garantía considerando los avances de la obra en construcción, certificados por escrito por el inspector de la obra.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

Solo se aceptarán como mitigantes de riesgo las hipotecas de segundo grado o grados posteriores, cuando las precedentes estén registradas a favor de la misma institución financiera que otorga el financiamiento. El valor residual de la garantía deberá cubrir la totalidad del financiamiento. Se considerará el valor residual el que resulte de descontar del valor de realización establecido en el avalúo más reciente, el monto de los saldos de los créditos garantizados con las hipotecas anteriores.

2) Bonos de prenda emitidos por almacenes generales de depósitos que se encuentren bajo la supervisión de la Superintendencia.

3) Garantía prendaria, sobre cosecha, frutos, inventarios, maquinaria, vehículos, enseres, animales o cosas que forman parte de los bienes muebles o inmuebles o derechos reales inscritos.

4) El bien arrendado bajo un contrato de arrendamiento financiero.

5) Primera hipoteca navales o de aeronaves.

6) Joyas, alhajas, artefactos y otros considerados de fácil realización, custodiados por la institución.

Arto. 31 Garantía fiduciaria.- Valuación: Demostrar capacidad de pago y o señalamiento de bienes muebles o inmuebles, que eventualmente sirvan para afrontar la obligación

CAPÍTULO XV
SOBREGIROS

Arto. 32 Sobregiros eventuales.- Se produce un sobregiro en cuenta corriente, cuando la institución financiera autoriza el pago de un cheque emitido por el titular de la cuenta o efectúa un débito sin contar con los fondos necesarios para su pago.

En el caso que la institución financiera no haya formalizado el sobregiro en una línea de liquidez o de sobregiro de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente, o cuando el cliente no haya cubierto dicho sobregiro en un período de treinta y un (31) días contados a partir de la fecha de haberse originado, la institución financiera deberá constituir una provisión del cincuenta por ciento (50%) del monto sobregirado; y del cien por ciento (100%) a los sesenta y un (61) días.

Arto. 33 Sobregiros contractuales.- La institución financiera podrá optar por otorgarle a sus clientes previamente evaluados, las líneas de liquidez o de sobregiros por montos de acuerdo a su capacidad de pago, formalizada mediante contrato de crédito comercial donde se consigne derechos explícitos para la Institución, con plazos, intereses, y medios de cobro con valor judicial. Los sobregiros contractuales se evaluarán y clasificarán conforme a los criterios establecidos para la evaluación de créditos comerciales.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

CAPÍTULO XVI
PRÓRROGAS, REFINANCIAMIENTO Y REESTRUCTURACIONES

Arto. 34 Prórrogas.- Se considerará como prórroga de un crédito la extensión o ampliación, por un período no mayor de seis (6) meses, del plazo originalmente contratado, sin ninguna otra modificación de los términos del contrato, siempre y cuando la prórroga haya sido debidamente tramitada como cualquier otro crédito, y se demuestre la existencia de todos y cada uno de los siguientes factores objetivos de mitigación de riesgo:

a) Que el deudor tenga capacidad de pago, ya sea producto de la actividad financiada o de otras actividades que evidencien el retorno del crédito en un plazo no mayor de seis meses.

b) Que la causa del no pago en la fecha pactada se deba a factores externos transitorios no imputables a acciones u omisiones indebidas del deudor, y que las expectativas de superación de los mismos no sean mayores de seis meses de plazo.

c) Que no haya existido desviación de fondos de la actividad financiada o de la prenda dada en garantía, ni incumplimiento de otras condiciones contractuales orientadas a la protección del acreedor.

d) Que el deudor no haya incumplido indicaciones u orientaciones de los técnicos o funcionarios de la institución financiera acreedora, cuyos efectos pudieran haber ocasionado reducción de su capacidad para el pago de sus obligaciones, o debilitamiento de las garantías.

En caso de no cumplirse con cualquiera de los requerimientos anteriores, se considerará el crédito como vencido conforme a lo establecido en los artículos 44 y 45 de la presente norma. En caso que se haya modificado uno o varios de los términos originales del contrato, distintos del plazo, el crédito se considerará refinanciado o reestructurado, y deberá ser tratado conforme a lo establecido en los artículos 35 y 36 de la presente norma.

Arto. 35 Refinanciamientos.- Se considerarán refinanciamientos, los créditos corrientes con clasificación A y B, que sean objeto de renegociación por cambio o modificación en los términos y condiciones originalmente pactados que no involucran un deterioro en la capacidad de pago del deudor.

Arto. 36 Reestructuraciones.- Se considerará un crédito como reestructurado siempre que un cambio en los términos y condiciones originalmente pactadas sean motivadas por un deterioro en la capacidad de pago de los créditos por parte del deudor.

La reestructuración deberá ser tramitada como cualquier otro crédito y se contabilizará

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

en la cuenta de créditos reestructurados. Además, se deberá demostrar la existencia de todos y cada uno de los siguientes factores:

a) La realización de un análisis previo y la aprobación por la instancia correspondiente de la institución;

b) Que el deudor tenga capacidad de pago, ya sea producto de la actividad financiada o de otras actividades que evidencien la recuperación del crédito en el nuevo plazo y condiciones pactadas;

c) Que no haya existido desviación de fondos de la actividad financiada o de la prenda dada en garantía, ni incumplimiento de otras condiciones contractuales orientadas a la protección del acreedor; y

d) Se mantenga o mejore la proporción de cobertura de la garantía originalmente pactada. En los casos en que la garantía haya sido afectada por causas de fuerza mayor o caso fortuito y el cliente no cuente con bienes susceptibles de ser dados en garantía, la institución financiera podrá proceder a reestructurar, siempre y cuando, mediante la reestructuración, se mejore la posición de recuperación de lo adeudado. Para tales casos, dicha situación deberá quedar debidamente documentada en el expediente del deudor.

Arto. 37 Clasificación de microcréditos reestructurados.- Los microcréditos objeto de una reestructuración, podrán mejorar la clasificación en una sola categoría con relación a la que mantuvieran al momento de la reestructuración, de la siguiente manera: se podrá clasificar a categoría “C” a los clientes previamente clasificados en categorías “D”, siempre que el deudor haya demostrado capacidad de pago respecto al nuevo plan de pagos pactado. Las otras clasificaciones deberán mantenerse en sus categorías originales, con excepción de los deudores clasificados como “A”, los cuales deberán ser reclasificados en categoría “B”. La capacidad de pago podrá ser evidenciada mediante el pago puntual de las cuotas pactadas durante dos trimestres consecutivos; si la periodicidad de pago es mayor de seis (6) meses, después de recibir el primer pago. Así como, con el cumplimiento de las metas del plan de reestructuración luego de transcurrido un periodo igual. Sin embargo, si el deudor muestra incumplimientos en el pago de las cuotas pactadas, incumplimientos de las metas acordadas dentro de un (1) trimestre y/o deterioro en su capacidad de pago, la institución financiera deberá proceder a reclasificar al deudor a una categoría de mayor riesgo.

Arto. 38 Clasificación de créditos comerciales reestructurados.- Los créditos comerciales reestructurados serán clasificados de acuerdo con los criterios enunciados en la presente norma para cada categoría, conforme a la evaluación del deudor inmediatamente antes de la reestructuración. La reestructuración de un crédito no inducirá a que un deudor sea reclasificado automáticamente a una categoría de menor riesgo, a menos que se cumplan las siguientes condiciones:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

a) Podrán ser reclasificados hasta en la categoría “B”, los deudores que cancelen en efectivo los intereses que tuviesen pendientes de pago antes de la fecha de formalizar la reestructuración o los deudores que cuenten con una fuente de pago segura con cobertura del 80% del total de los adeudos (principal e intereses) o que el principal e intereses del crédito reestructurado esté cubierto en un 100% por garantías líquidas.

Dichos deudores podrán ser reclasificados en la categoría A hasta después de transcurridos seis (6) meses posteriores a la reestructuración, observándose un comportamiento normal en sus pagos; si la periodicidad de pago es mayor de seis meses, después de recibir el primer pago. Para efecto de las reclasificaciones referidas anteriormente, las nuevas condiciones crediticias deberán cumplir con los criterios enunciados para dicha categoría. Así mismo, una vez cumplidas las condiciones antes señaladas y se haya y transcurrido un período adicional de seis meses observándose un comportamiento normal en sus pagos, o si la periodicidad de pago es mayor de seis meses, después de recibir el siguiente pago los créditos podrán contabilizarse como vigente, siempre y cuando, en ambos casos se haya pagado un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) del principal del crédito reestructurado.

Se consideran fuentes de pago seguras, las siguientes:

1) Flujos provenientes de una prenda sobre cosecha a favor de la institución financiera acreedora y que haya sido efectivamente entregada a la entidad comercializadora o su equivalente;

2) Flujos provenientes de los pagos de principal e intereses de valores representativos de deuda emitidos por el Banco Central de Nicaragua o el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, debidamente pignorados a favor de la institución financiera acreedor;

3) Valores emitidos por instituciones financieras del país supervisadas por la Superintendencia o por instituciones financieras del extranjero calificadas de primer orden conforme la normativa que regula la materia sobre límites de depósitos e inversiones, debidamente pignoradas a favor de la institución financiera acreedor; y

4) Previa autorización, cualquier otra que a criterio del Superintendente se considere como una fuente de pago segura.

b) Los deudores que no cumplan con lo establecido en el numeral anterior, serán reclasificados hasta en la categoría B, después de transcurrido un período de doce (12) meses o después del primer pago si la periodicidad del pago es mayor de doce meses, observándose un comportamiento normal en sus pagos.

Dichos deudores podrán ser reclasificados en la categoría A después de transcurrido en período adicional de doce (12) meses observándose comportamiento normal en

sus pagos y se haya pagado un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) del principal del crédito reestructurado, y que cualquier otro crédito del deudor con la institución no haya sufrido un deterioro. Para efecto de las reclasificaciones referidas anteriormente, las nuevas condiciones crediticias deberán cumplir con los criterios enunciados para dicha categoría. Así mismo, una vez cumplidas las condiciones antes señaladas, los créditos podrán contabilizarse como vigentes.

CAPÍTULO XVII
EVALUACIÓN DE LOS BIENES ADJUDICADOS

Arto. 39 Alcance.- Los bienes recibidos en pago o adjudicados se evaluarán en su totalidad por lo menos una vez al año. Entiéndase como bienes adjudicados los recibidos por la vía judicial o en dación de pago por recuperación de obligaciones crediticias.

Arto. 40 Criterios para la evaluación.- La evaluación de dichos activos deberá realizarse sobre la estimación del valor de realización de conformidad con la normativa que regula la materia de peritos valuadores que prestan servicios a las instituciones del Sistema Financiero. Todos los bienes cuyo valor contable sea mayor al equivalente en moneda nacional o moneda extranjera de cien mil dólares (US$100,000.00), deberán contar con valoraciones realizadas por peritos valuadores independientes de la institución financiera, debidamente inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, con excepción de los bienes ubicados fuera del país.

La evaluación de las acciones y derechos en sociedades y, en general, de instrumentos financieros que se hayan recibido en dación en pago o adjudicados, se realizará conforme los criterios definidos en la normativa que regula la materia de peritos valuadores que prestan servicios a las instituciones del Sistema Financiero.

Arto. 41 Constitución de provisiones.- En el caso de una nueva adjudicación de bienes recibidos en recuperación de créditos, la institución financiera deberá trasladar las respectivas provisiones del crédito a provisiones para bienes recibidos en recuperación de créditos hasta tanto no se realice la cancelación por la venta del bien. En todo caso, la provisión contabilizada no podrá ser menor que los siguientes porcentajes del valor del bien que registre en los libros:

30% Desde su registro hasta los 12 meses de la adjudicación del bien.
60% Después de 12 meses y antes de 24 meses desde la adjudicación.
75% Después de 24 meses y antes de 36 meses desde la adjudicación.
100% Después de 36 meses.

Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de lo establecido en el respectivo Manual Único de Cuentas (MUC).

Arto. 42 Reversión de provisiones constituidas.- Las provisiones constituidas

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

podrán revertirse una vez que se efectúe la venta del bien que corresponda, considerando previamente contra estas provisiones, las posibles pérdidas que se determinen por efecto de disminución del valor del bien al momento de la venta. Si el bien de que se trate se vende por mayor valor, tanto el exceso del valor de la venta, como las provisiones constituidas deberán registrarse como ingreso.

Arto. 43 Retención de valoraciones y antecedentes de respaldo.- Las valoraciones y antecedentes de respaldo de las evaluaciones realizadas deberán estar a disposición de la Superintendencia para su revisión. La institución financiera deberá informar, mediante listado detallado, la totalidad de los bienes recibidos en pago o adjudicados y sus respectivos montos contabilizados, con la misma periodicidad establecida para el envío de las clasificaciones de cartera e inversiones financieras.

CAPÍTULO XVIII
CONTABILIZACIÓN DE PRÉSTAMOS VENCIDOS, RECONOCIMIENTO Y/O REVERSIÓN DE INTERESES DE LOS MISMOS, SANEAMIENTO DE SALDOS

Arto. 44 Cartera de microcrédito vencida.- Los microcréditos, independientemente de la modalidad de pago, que no hubieran sido pagados en su fecha de vencimiento, se trasladarán a vencidos a los treinta y un (31) días calendario, contados desde la fecha de vencimiento.

Arto. 45 Créditos de consumo, hipotecarios para vivienda y comerciales vencidos.- Para la contabilización de créditos de consumo, hipotecario para vivienda y comerciales vencidos, se procederá de la siguiente manera:

a) Préstamos de un solo vencimiento.

Los créditos que no hubieran sido pagados en su fecha de vencimiento, se trasladarán a vencidos a los treinta y uno (31) días calendarios, contados desde la fecha de vencimiento.

b) Préstamos pagaderos en cuotas.

Los créditos pagaderos en cuotas mensuales, trimestrales, semestrales, anuales etc., que no hubieran sido pagados en su fecha de vencimiento, se trasladarán a vencidos a los (91) días calendarios, contados desde la fecha de vencimiento de la primera cuota no pagada.

Arto. 46 Suspensión y reversión de rendimientos financieros.- La causación de los rendimientos financieros se efectuará y/o suspenderá el día que se traslada el crédito a situación de vencido, simultáneamente se sanearán los intereses acumulados a esa fecha. Para aquellos deudores que se clasifiquen en categorías D o E, aunque no posean créditos vencidos, éstos dejarán de reconocer ingresos por concepto de intereses y comisiones devengadas y efectuar el saneamiento de los intereses y/o comisiones acumulados hasta ese momento.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

Arto. 47 Saneamiento.- Todos los créditos deberán ser saneados conforme a lo establecido en el respectivo Manual Único de Cuentas (MUC), en los días de mora detallados a continuación:

a) Los créditos de consumo y microcréditos el día de mora número ciento ochenta (180).

b) Los créditos hipotecarios para vivienda y los comerciales el día de mora número trescientos sesenta (360).

Para efectos de control, la Institución Financiera deberá mantener por un período no menor de cinco años, registros en Cuentas de Orden de los saldos originados por los saneamientos efectuados.

CAPÍTULO XIX
INFORMACIÓN MÍNIMA DE DEUDORES

Arto. 48 Requerimiento de información de los deudores.- La institución financiera deberá requerir a sus clientes desde el momento que estos soliciten sus créditos y antes de aprobar la operación, la información necesaria de acuerdo al formato de "Información Mínima de Clientes Deudores de la Institución Debidamente Actualizada" expuesto en el Anexo 1 de la presente norma, el cual es parte integrante de la misma.

Arto. 49 Actualización y análisis de información.- La información requerida para los créditos debe estar permanentemente actualizada y analizada, con mayor razón cuando haya variaciones.

Arto. 50 Identificación de personas vinculadas a deudores.- Es responsabilidad de la institución financiera identificar a las personas naturales o jurídicas vinculadas con sus deudores, debiendo completar la información del Anexo 2-A y 2-B "Partes Vinculadas", el cual es parte integrante de la presente norma.

Arto. 51 Modificaciones.- Se faculta al Superintendente para modificar la información solicitada en los Anexos 1 y 2-A 2-B de la presente norma, en la medida que su aplicación así lo requiera.

Asimismo, se faculta al Superintendente para cambiar la periodicidad de la aplicación de la clasificación de mayor riesgo asignada al deudor en el Sistema Financiero, para la evaluación y clasificación de los créditos de consumo, hipotecario para vivienda y microcrédito, referida en literal a) del artículo 11 de la presente norma, en la medida que la aplicación de la misma así lo requiera.

CAPÍTULO XX
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

Arto. 52 Transitorio.- Se establecen las siguientes disposiciones transitorias para la aplicación de los nuevos criterios de evaluación y clasificación de activos contenidos en la presente norma:

a) Las instituciones financieras tendrán noventa (90) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma, para adaptar sus sistemas contables, de control, informáticos y otros necesarios para el registro de las operaciones y demás disposiciones contenidas en la presente norma.

b) El criterio de evaluación sobre la relación máxima del treinta por ciento (30%) entre el servicio de la deuda y los ingresos del deudor referidos en el artículo 6 de la presente norma, se aplicará para los nuevos créditos de consumo e hipotecarios para vivienda que otorguen a partir de los noventa días de la entrada en vigencia de la presente norma.

c) Respecto a lo establecido en el Anexo No. 1, de la presente norma, sobre al requerimiento de estados financieros certificados o auditados para créditos comerciales otorgados a personas naturales o jurídicas, el primer período a considerarse serán los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2008 o 30 de junio de 2009 o según el régimen fiscal aprobado.

d) Respecto lo establecido en literal a) del artículo 11 de la presente norma sobre la aplicación de la clasificación de mayor riesgo que el deudor tenga asignada en cualquier otra institución financiera del Sistema Financiero, la primera aplicación se realizará en junio de 2009 utilizando la información en el Sistema de la Central de Riesgos de la Superintendencia de Bancos correspondiente al primer trimestre calendario de 2009.

e) Las instituciones financieras que como resultado de la aplicación de los criterios establecidos en la presente norma requieran constituir provisiones específicas adicionales, podrán solicitar al Superintendente autorización para graduar la constitución las mismas, ajuntando un Plan de Graduación con la respectiva justificación.

f) Las instituciones financieras que como resultado de la aplicación de los criterios establecidos en la presente norma, requieran menos provisiones específicas que las constituidas, deberán contabilizar el excedente como provisiones genéricas, de manera que no afecten los resultados del período. Dichas provisiones genéricas no podrán ser consideradas como componentes de capital secundario en el cálculo de adecuación de capital. Estas provisiones genéricas podrán disminuirlas afectando el resultado del período, hasta que la Superintendencia en inspección in situ, evalúe los activos de la institución conforme las disposiciones establecidas en la presente norma.

CAPÍTULO XXI
DISPOSICIONES FINALES

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

Arto. 53 Derogación.- Deróguese después de transcurridos los noventa días referidos en el artículo 52 que antecede, la Norma Prudencial sobre Evaluación y Clasificación de Activos, contenida en Resolución CD-SIB185-2-Nov9-2001, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº 13 y 14, del 21 y 22 de enero del 2002, y sus reformas contenidas en las siguientes resoluciones:

a) Reforma del artículo 43 contenida en Resolución CD-SIBOIF-199-3ABR10-2002 del 10 de abril de 2002;
b) Reforma de los artículos 11, 12, 36 y 45, contenida en Resolución CDSIBOIF-205-1-MAY29-2002 del 29 de de mayo de 2002;
c) Reforma del artículo 45 contenida en Resolución CD-SIBOIF-220-5SEP11-2002 del 11 de septiembre de 2002;
d) Reforma del artículo 37 contenida en Resolución CD-SIBOIF-222-1OCTU2-2002 del 2 de octubre 2002;
e) Reforma del artículo 45 contenida en Resolución CD-SIBOIF-232-1ENE17-2003 del 17 de enero de 2003;
f) Reforma del artículo 6 contenida en Resolución CD-SIBOIF-239-1MAR25-2003 del 25 de marzo de 2003;
g) Reforma del artículo 37 contenida en Resolución CD-SIBOIF-266-2OCTU27-2003, del 27 de octubre 2003;
h) Reforma del artículo 45 contenida en Resolución CD-SIBOIF-283-1FEB12-2004, del 12 de febrero de 2004;
i) Reforma del artículo 4 contenida en Resolución CD-SIBOIF-285-1MAR1-2004, del 1 de marzo de 2004;
j) Reforma del artículo 5 contenida en Resolución CD-SIBOIF-296-1- MAY12-2004, del 12 de mayo de 2004;
k) Reforma del artículo 10 y 31 contenida en Resolución CD-SIBOIF318-2-OCTU6-2004, del 6 de octubre de 2004;
l) Reforma del artículo 45 contenida en Resolución CD-SIBOIF-328-1NOV24-2004, del 24 de noviembre de 2004;
m) Reforma de los artículos 6, 10, 31, y 37 de contenida en Resolución CD-SIBOIF-369-1-Agos3-2005, del 3 de agosto de 2005;
n) Reforma del artículo 7 contenida en Resolución CD-SIBOIF-515-1DIC17-2007, del 17 de diciembre de 2007

Arto. 54 Vigencia.- La presente norma entrará en vigencia a partir de su notificación, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Anexo 1

INFORMACIÓN MÍNIMA QUE DEBEN CONTENER LOS EXPEDIENTES DE LOS DEUDORES DE LA INSTITUCIÓN DEBIDAMENTE ACTUALIZADA

INFORMACIÓN LEGAL Y ECONÓMICA FINANCIERA:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

En todos los casos de préstamos otorgados por la institución, deberá existir en el respectivo expediente la propuesta de crédito elevada a las instancias resolutivas (comité de crédito), así como la resolución donde se exponga las condiciones exigidas por dicho comité o el Consejo Directivo.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA, CRÉDITO DE CONSUMO Y FIADORES SOLIDARIOS:

1) Generales. (Nombre, dirección, teléfono, Cédula de Identidad)
2) Centro de trabajo, cargo.
3) Constancias salariales
4) Estado de situación económica o declaración patrimonial.
5) Avalúos de las garantías ofrecidas.
6) Libertad de Gravamen
7) Informes de inspección y constatación de las garantías ofrecidas
8) Evidencia de haber consultado la Central de Riesgo de la Superintendencia.

MICROCRÉDITO

1) Dirección del negocio y domiciliaria, incluyendo documentos de identidad, evidenciada por la institución financiera;

2) La actividad del cliente y su situación en el mercado que atiende, evidenciada por la institución financiera;

3) Fuente de ingresos con el respaldo correspondiente, cuando lo hubiera, evidenciada por la institución financiera;

4) Estados financieros pro-forma (balance general y estado de ganancias y pérdidas) y flujos de caja proyectados, levantados por el analista de crédito de la institución financiera, que evidencie el patrimonio y la capacidad de pago del deudor

5) Antecedentes de pago de deudas con proveedores y otros acreedores;

6) Solicitud de crédito en la que deberá constar el monto, plazo y forma de pago;

7) La documentación donde conste que las garantías reales están perfeccionadas y adecuadamente valoradas, cuando corresponda;

8) Cualquier otra documentación que exija la política o tecnología crediticia, la cual dependerá de la actividad económica del deudor (comercial, servicios, agropecuaria e industrial) y su mercado objetivo (exportación, mercado interno, mayorista o minorista).

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

9) Evidencia de haber consultado la Central de Riesgo de la Superintendencia.

10) Reportes de visita al negocio del deudor que efectúe el analista de crédito, el supervisor y/o personal de recuperaciones de la institución financiera.

CRÉDITOS COMERCIALES OTORGADOS EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA POR MONTOS IGUALES O MENORES DEL EQUIVALENTE DE CIEN MIL DÓLARES.

1) Dirección del negocio y domiciliaria, incluyendo documentos de identidad;

2) La actividad del cliente y su situación en el mercado que atiende;

3) Fuente de ingresos con el respaldo correspondiente, cuando lo hubiera;

4) Antecedentes de pago de deudas con proveedores y otros acreedores si lo hubiesen;

5) Solicitud de crédito en la que deberá constar el monto, plazo y forma de pago;

6) La documentación donde conste que las garantías reales están perfeccionadas y adecuadamente valoradas, cuando corresponda;

7) Flujo de efectivo proyectado en base al plazo y forma de pago solicitado, debiendo incluir los adeudos con el Sistema Financiero y soportado con su respectiva memoria de cálculo.

8) Cualquier otra documentación que exija la política o tecnología crediticia, la cual dependerá de la actividad económica del deudor (comercial, servicios, agropecuaria e industrial) y su mercado objetivo (exportación, mercado interno, mayorista o minorista).

9) Evidencia de haber consultado la Central de Riesgo de la Superintendencia.

CRÉDITOS COMERCIALES OTORGADOS EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA POR MONTOS MAYORES DEL EQUIVALENTE DE CIEN MIL DÓLARES.

Personas Naturales:

1) Generales. (Nombre, dirección, teléfono, Cédula de Identidad, ocupación)

2) Actividad

3) Estados financieros certificados por contador público autorizado (CPA), para créditos otorgados en moneda nacional o extranjera por montos iguales o mayores al equivalente de trescientos mil dólares (US$300,000.00).

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

4) Flujo de efectivo proyectado en base al plazo y forma de pago solicitado, debiendo incluir los adeudos con el Sistema Financiero y soportado con su respectiva memoria de cálculo.

5) Avalúos de las garantías ofrecidas.

6) Libertad de gravamen de las garantías ofrecidas.

7) Informes de inspección y constatación efectuado por la institución financiera, tanto de la operatividad del negocio como de las garantías ofrecidas.

8) Evaluación económico-financiera del proyecto o actividad a financiarse.

9) Informes técnicos de producción, costos, ventas, precios, según sea el caso, pero debidamente sustentados.

10) Evidencia de haber consultado la Central de Riesgo de la Superintendencia.

Personas Jurídicas:

1) Escritura de constitución y estatutos de la sociedad.

2) Poderes de administración y generales de ley de los representantes.

3) Certificación de accionistas.

4) Certificación de junta directiva.

5) Detalle de principales funcionarios de la empresa (incluido auditor Interno).

6) Participación de accionistas, directivos y funcionarios en otras empresas.

7) Matrícula del negocio y No. RUC.

8) Copia de la declaración del impuesto sobre la renta del último ejercicio fiscal.

9) Estados financieros más recientes y de los dos últimos períodos fiscales.

a) Balance General.
b) Estado de Resultados.
c) Flujo de efectivo proyectado en base al plazo y forma de pago solicitado, debiendo incluir los adeudos con el Sistema Financiero y soportado con su respectiva memoria de cálculo.
d) Estados financieros:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

i. Se requerirá de estados financieros certificados por contador público autorizado (CPA) para los créditos otorgados en moneda nacional o extranjera por montos iguales o mayores al equivalente de trescientos mil (US$300,000.00) a setecientos cincuenta mil dólares (US$750,000.00).

ii. Se requerirá de estados financieros auditados para los créditos otorgados en moneda nacional o extranjera por montos mayores al equivalente de setecientos cincuenta mil dólares (US$750,000.00).

10) Avalúos de las garantías ofrecidas.

11) Evidencia de haber consultado la Central de Riesgo de la Superintendencia.

12) Libertad de gravamen de las garantías ofrecidas.

13) Informes de inspección y constatación efectuado por la institución financiera, tanto de la operatividad de la empresa como de las garantías ofrecidas.

14) Evaluación económico-financiera del proyecto a financiarse.

15) Informes técnicos de producción, costos, ventas, precios, según sea el caso, pero debidamente sustentados.

16) Para analizar la situación económico-financiera se utilizarán como mínimo los indicadores siguientes:

a) Utilidad operacional / ventas
b) Utilidad neta / activo total.
c) Utilidad neta / capital contable.
d) Activo circulante / pasivo circulante.
e) Activo circulante-inventario / pasivo circulante.
f) Capital de trabajo = activo circulante – pasivo circulante.
g) Pasivo total / capital contable.
h) Pasivo circulante / deuda de largo plazo.
i) Flujo de caja operacional histórico/ servicio de la deuda.
j) Flujo de caja operacional histórico / pasivo circulante.
k) Rotación de inventario.
l) Rotación de cuentas por pagar.
m) Rotación de cuentas por cobrar.

INFORMACIÓN RELATIVA A LAS GARANTÍAS

En el caso de activos crediticios con garantías reales constituidas sobre bienes inmuebles, las instituciones financieras deberán mantener, como mínimo, la siguiente documentación en sus respectivos expedientes:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

1) Certificado de propiedad emitido por el Registro Público, en donde conste cualquier gravamen o limitación sobre el bien.

2) Avalúos e informes de actualización de los mismos.

3) Fotocopia de las pólizas de seguro vigentes, con las condiciones y coberturas que se hayan requerido, cuando proceda.

4) Informes de las inspecciones efectuadas a las garantías reales recibidas por la entidad bancaria, para préstamos clasificados en cualquier categoría, así como para aquellos con reestructuraciones.

OTRA INFORMACIÓN

1) Solicitud de crédito.

2) Contrato de crédito o instrumento de crédito con fuerza ejecutiva.

3) Estudio de viabilidad crediticia realizada al deudor, que sirvió de base para la aprobación del crédito, el cual debe incluir al menos capacidad de pago, situación financiera, comportamiento de pago del deudor, clara identificación del destino de los fondos y fuentes originales de repago.

4) Resolución aprobatoria del crédito.

5) Correspondencia debidamente seccionada y archivada en forma cronológica y ascendente respecto a la fecha.

a) Documentación legal de la empresa.
b) Garantías.
c) Información financiera.
d) Análisis y resoluciones de créditos vigentes.
e) Correspondencia enviada.
f) Correspondencia recibida.
g) Ficha del deudor.
h) Soportes de pagos y/o cancelaciones.

6) En el caso de créditos agropecuarios:

a) Carta de Venta.
b) Actas de marcado.
c) Recibos finales de cosecha.
d) Contratos de fijación de precios.
e) Estructura de costos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

f) Informes de inspección de la cosecha.

7) En el caso de créditos para el sector construcción, el expediente deberá contener:

a) Los permisos necesarios para la realización del proyecto, tales como: (citar los diferentes permisos que se requieren para el desarrollo del proyecto y la entidad que los extiende).

b) Los avances de la obra elaborado por técnico de la institución financiera otorgante, relacionados con los desembolsos del crédito.

c) Informe anual de avance de la obra elaborado por un perito independiente.

d) Informes de preventa y reservación de viviendas, cuando aplique.

8) Para el caso de las instituciones que realicen operaciones de arrendamiento financiero, la información sobre posición del cliente e informes del funcionario de crédito deberá incluir los siguientes datos:

a) Identificación del bien arrendado.
b) Costo y ubicación del bien.
c) Monto registrado en libros, tasas de depreciación y valor residual.
d) Monto asignado de alquileres.

9) Para activos crediticios en proceso de cobro judicial:

a) Constancia de entrega de documentación y/o expediente del abogado que tiene a su cargo el proceso de cobro judicial;

b) Fotocopia de la demanda presentada por el abogado ante los tribunales correspondientes, con su respectivo sello y firma de recepción; e

c) Informe detallado de un abogado sobre la situación del proceso, que permita evaluar la recuperabilidad del activo crediticio. Dicho informe deberá ser actualizado anualmente.

10) Informes permanentes que evidencien, entre otros aspectos, los siguientes:

a) Cumplimiento de las condiciones generales del crédito u operación y evaluación del propósito de cada préstamo u operación, como base para determinar el repago del mismo.

b) Exposición a aspectos tributarios y legales que afecten la posición del deudor.

c) Condiciones económicas generales del sector y región en que opera el deudor.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

d) Consideraciones sobre competidores más importantes y posición en el mercado de competencia.

e) Capacidad administrativa y organizacional del deudor.

f) Situación de las acciones adoptadas para asegurar la recuperación de los créditos o cuotas que se encuentren en situación de vencidos o en cobranza judicial.

PARTES QUE CONFORMAN EL EXPEDIENTE DE CRÉDITO DEL DEUDOR

a) Información general.
b) Documentación legal.
c) Estados financieros y solicitud del crédito.
d) Garantías, inscripciones, avalúos e inspecciones.
e) Historial del deudor y documentación relativa a la capacidad de pago.
f) Propuesta para aprobación y autorización del crédito.
g) Reestructuraciones y prórrogas.
h) Informes de inspección y/o seguimiento.
i) Ficha de evaluación del deudor.

INFORMACIÓN QUE DEBE CONTENER EL EXPEDIENTE DE LOS ACTIVOS RECIBIDOS EN PAGO

1. Punto de acta de la junta directiva u órgano equivalente donde se acordó recibir el bien.

2. Estado de cuenta del préstamo antes y después de su liquidación.

3. Categoría de riesgo del préstamo liquidado.

4. Saldos contables del préstamo liquidado que incluyan: capital pendiente de pago, intereses registrados en cuentas de activo, reservas de saneamiento e intereses registrados en cuentas de orden, incluyendo las referencias de los créditos cancelados y los nombres de los deudores.

5. Copias de facturas o créditos fiscales y cheques por pagos a terceros en concepto de honorarios, derechos de inscripción, impuestos por transferencia y otros gastos relacionados con la adquisición del bien.

6. Instrumento notarial o resolución Judicial, que demuestre la adquisición del activo recibido en pago.

7. Certificación extractada que demuestre la propiedad del inmueble por parte del banco, cuando sea aplicable.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810

8. Informe de valuación del bien emitido por un valuador autorizado cuando corresponda.

9. Registros contables sobre la adquisición del activo, el valor razonable del activo, la constitución de reservas, la liquidación del bien y los registros contables relacionados con el activo recibido en pago.

10. En los casos que la liquidación del préstamo hubiese sido parcial, se documente el saldo pendiente del mismo y se soporte la política a seguir con relación al referido saldo.

11. Peticiones realizadas por el sujeto obligado al organismo supervisor, relacionadas al activo recibido en pago y sus resoluciones.

12. Gestiones de comercialización realizadas por la entidad.

13. Publicación de las subastas.

14. Ofertas de compras presentadas por los clientes y justificación de la entidad sobre su resolución.

15. Acta sobre la realización de la subasta.

16. Copia del cheque recibido por la venta del bien si fue al contado; o copia del documento notarial cuando la venta sea con financiamiento.

Documentos notariales y partidas contables que soporten la venta parcial del bien.

(f) Antenor Rosales B. (f) V. Molina H. (f) Gabriel Pasos Lacayo (f) Roberto Solórzano Ch. (f) A. Cuadra G. (f) U. Cerna B. (f) URIEL CERNA BARQUERO, Secretario Consejo Directivo SIBOIF.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16810