



Estado Libre Asociado de Puerto Rico

**COSSEC**


CORPORACIÓN PARA LA SUPERVISIÓN Y SEGURO DE COOPERATIVAS DE PUERTO RICO

Aseguramos sus Acciones y Depósitos hasta \$100,000.00

3 de diciembre de 2008

### Carta Circular 08-02

A todas las cooperativas de ahorro y crédito

  
William Méndez Pagán  
Presidente Ejecutivo

#### CAPITAL INDIVISIBLE - POR CIENTO DE PONDERACIÓN PARA PRÉSTAMOS COMERCIALES

El pasado 21 de diciembre de 2007, la Corporación emitió la Carta Circular 07-04, con el propósito de aclarar a las cooperativas de ahorro y crédito que éstas debían aplicar a los préstamos comerciales, colateralizados con un inmueble, los mismos por cientos de reserva dispuestos para préstamos hipotecarios. No obstante, en dicha comunicación COSSEC, no se pronunció sobre el por ciento de ponderación que aplicaría a los préstamos comerciales colateralizados con un inmueble. Por lo cual, múltiples cooperativas han planteado ante la Corporación esta interrogante. Para aclarar dicha disposición emitimos la presente Carta Circular.

El Artículo 6.02 (d) de la Ley Núm. 255 de 28 de octubre de 2002, según enmendada, conocida como "Ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito" (en adelante Ley 255), dispone, en lo pertinente, que:

"(1) Los siguientes activos se considerarán activos sin riesgo, y por consiguiente, con ponderación de cero por ciento (0%):

- (i) ...
- (ii) ...
- (iii) ...
- (iv) ...
- (v) ...

(vi) Aquellos préstamos, completamente garantizados, por primeras hipotecas sobre propiedades residenciales de una a cuatro familias. Estos préstamos deberán cualificar para ser vendidos en el mercado secundario hipotecario, no mostrar morosidad en exceso de noventa (90) días, y tener una razón de préstamo total a valor de garantía ("Loan to Value"),

máxima de un ochenta por ciento (80%); disponiéndose que, la Corporación podrá, mediante reglamentación o determinación administrativa, autorizar razones de préstamo total a valor de la garantía ("Loan to Value") mayores, que sean cónsonas con los parámetros del mercado secundario.

- (2) ...
- (3) Los siguientes activos se considerarán activos sujetos a riesgo moderado con ponderación de cincuenta por ciento (50%):
  - (i) *Aquellos préstamos completamente garantizados por primeras hipotecas sobre propiedades residenciales que no cumplan con los parámetros del mercado secundario se considerarán como activos sujetos a riesgo moderado, con ponderación de cincuenta por ciento (50%). Disponiéndose que estos préstamos no podrán mostrar morosidad en exceso de noventa (90) días.*
  - (ii) *Aquella inversión que represente una participación en préstamos de los descritos en el subinciso anterior." (Énfasis Nuestro).*
- (4) Se considerarán activos con ponderación de cien por ciento (100%) todos los demás activos no reconocidos en ninguna de las categorías anteriores.
- (5) **La Corporación queda facultada para, mediante reglamentación o determinación administrativa, añadir a las categorías dispuestas aquellos otros activos que ameriten una ponderación de riesgo menor del cien por ciento (100%)."** (Énfasis Nuestro).

La disposición anterior no distingue entre tipos de préstamos, sólo requiere que sean préstamos garantizados por primeras hipotecas sobre propiedades residenciales. Por tanto, los préstamos comerciales garantizados completamente por propiedad residencial, se considerarán activos sujetos a riesgo moderado, con ponderación de cincuenta por ciento (50%), conforme al inciso (d)(3)(i) del Artículo citado. Disponiéndose que estos préstamos no podrán mostrar morosidad en exceso de noventa (90) días. De lo contrario, si presentan una morosidad mayor, se considerarán activos con ponderación de cien por ciento (100%).

En el caso de los préstamos comerciales garantizados por otros tipos de inmuebles *no residenciales*, la Ley 255 no los contempla, ni directa ni indirectamente. En consecuencia, les aplicaría el inciso (d)(4) del Artículo 6.02, el cual requiere que los activos no contemplados en ninguna categoría estén sujetos a un cien por ciento (100%) de ponderación. Sin embargo, la Corporación entiende que esto colocaría a las cooperativas de ahorro y crédito en una posición desventajosa con relación a otras instituciones financieras del País. Se les estaría requiriendo un capital indivisible mayor que aquél que razonablemente se podría considerar con relación a estos préstamos.

En atención a lo anterior, y ejerciendo la facultad preservada a la Corporación en el Artículo 6.02 (d)(5) de la Ley 255, mediante la cual ésta puede hacer una determinación administrativa para añadir otra categoría de activos adicional a los contemplados en la Ley, establecemos que los préstamos comerciales completamente garantizados por primeras hipotecas sobre propiedades inmuebles no residenciales se considerarán como activos sujetos a riesgo moderado, con ponderación de cincuenta por ciento (50%). Disponiéndose que estos préstamos no podrán mostrar morosidad en exceso de noventa (90) días. De lo contrario, si presentan una morosidad mayor, se considerarán activos con ponderación de cien por ciento (100%).

Confiamos que esta aclaración les sea de utilidad y abone a la solidez de sus instituciones.