



Trasfondo de la Banca

Jorge A. Meléndez Valentín

Trasfondo de la banca

Años 80

- La Banca en los años 80 era conservadora y estricta con su propia política de crédito
- Durante los años, cada banco se ha enfocado en mercados diferentes y decide qué financiar
- Incursiona la Banca Española contribuyendo al crecimiento de la economía de la isla. También entra Banco Central Hispano, Santander y Bilbao Vizcaya
- Términos a 15 años y Tasas de Intereses de 2% y 3% sobre “Prime Rate” a clientes triple A
- Colateral hipotecaria con LTV mínimo de 80%

Años 80

- Aportación mínima de 20% en compraventa y 30% en la compra de equipos y maquinaria
- Énfasis en los depósitos promedios mantenido.
- Análisis intensos, profundos y detallados
- Se hacían valer las 5 C's de crédito
- Mejor calidad del crédito y mejor estructurado
- Fuentes de pago definidas
- Cliente llegaba al Banco buscando financiamiento
- Comienza la década con tasas de 21% y culmina con 10.50%

Años 90 y Primera Década 2000

- Comienza un proceso de consolidaciones:
 - Popular adquiere Banco de Ponce
 - Bilbao Vizcaya adquiere Comercial de Mayagüez
 - Popular adquiere a Roig Commercial Bank
 - Santander adquiere al Banco Central Hispano
- Comienza desregulación de la Banca
- Las Cooperativas entran al mercado
- Incursionan al Área Metropolitana Oriental Bank y Westernbank, este último revolucionando la industria con un estilo agresivo y creativo
- Menos profundidad en los análisis de crédito

Años 90 y Primera Década 2000

- Bancos tradicionales ofrecen términos de repago de 30 años, Westernbank llega a 40
- Se comienza a utilizar la tasa LIBOR
- Tasas de intereses agresivas bajo “Prime Rate”
- Márgenes de Crédito individuales
- Surgen muchos desarrolladores
- 100% de financiamiento y reserva de intereses
- Los Banqueros buscaban a los clientes
- La Banca en los años 90 y principios de 2000 fue una más liberal, agresiva, competitiva y creativa
- Se hacían excepciones a las políticas de crédito

Mediados Década 2000 al Presente

- Cierre del Gobierno
- Problemas Financieros con la Banca Europea y Estadounidense
- Sector Financiero sufre la Quiebra de Grandes Corporaciones
- La Banca entra en Crisis llevando a pérdidas en sus operaciones, obligando a la gran mayoría de los bancos a revisar sus estados financieros anteriores
- Comienza regulación a la industria por parte de las Agencias Federales
- Eliminación de márgenes prestatarios y centralización de actividades de crédito comercial

Mediados y finales 2000

- Incrementa la delincuencia en los préstamos
- Incrementa la Reserva para préstamos fallidos
- Incrementa los préstamos no productivos
- Histórica intervención del FDIC en Puerto Rico llevando al cierre de R&G Financial, Eurobank y Westernbank. Transacción fue asistida por Scotiabank, Oriental Bank y Banco Popular respectivamente. Estas consolidaciones llevó a la reducción en alternativas bancarias a solo 7 Bancos en P.R.
- La Banca presenta cambios significativos

Mediados y finales 2000

- La Banca Comienza a refinanciar, reestructurar, modificar, ventas cortas y mitigación de pérdidas
- Se crean los TDR (Trouble Debt Restructuring)
- Toma posición conservadora
- El crecimiento pasa a otro plano, la prioridad es el cobro
- Tasas de interés son a base de 3%, 4% y mayores
- Términos de amortización no mayor de 25 años
- Fuentes de pago definidas y evidenciables con cobertura (DSCR) mínima de 1.25:1

Documentos Necesarios Proceso de Préstamo

- Para el inicio de trámite de un préstamo al presente es necesario los siguientes documentos:
 - Estados Financieros del Negocio y personales
 - Plan de Negocio incluyendo viabilidad y mercadeo
 - Resume de su principal(es)
 - Proyecciones de ingresos y gastos y flujo de efectivo por tres años
 - Identificar la colateral para garantizar el préstamo
 - Certificado de “goodstanding”, copia de patente, certificación de IVU
 - Últimos 6 meses de estados de cuenta bancario
 - Copia de Contratos de arrendamiento (si aplica)

Tipos de Préstamos Comerciales

- Préstamos Comerciales:
 - Préstamo a Término
 - Línea de Crédito
 - Revolvente (Capital Operacional)
 - No Revolvente (Compra de Equipo o mejoras)
- Préstamos de Construcción:
 - Línea de Crédito Interina de Construcción
 - Conversión de la Línea a Permanente

Tipos de negocios

- Existen distintos tipos de negocios en distintos tipos de industrias.
 - Tipos de Negocios
 - DBA / Individuo
 - Corporación
 - Sociedad Especial
 - Gobierno
 - Sociedades Limitadas
 - Tipos de Industrias
 - Servicios incluye profesionales
 - Manufactura
 - Agricultura
 - Construcción
 - Tecnología/ Comunicaciones
 - Finanzas
 - Retailing
 - Wholesaling
 - Otros

¿Qué miran o buscan los analistas?

- Tipo de Industria
- Tipo de Negocio
- Operaciones Internas
- Competidores
- Ventajas Competitivas
- Ambiente en la industria
- Mercado
- Área geográfica a la que sirven
- Compromiso con el negocio
- Cumplimiento con Leyes Federales, Estatales y Municipales
- Cumplimiento con los reglamentos y ordenanzas
- Cantidad del Recursos Humanos que cuentan
- Capacidad de la Gerencia
- Planta física
- Estrategias de mercado

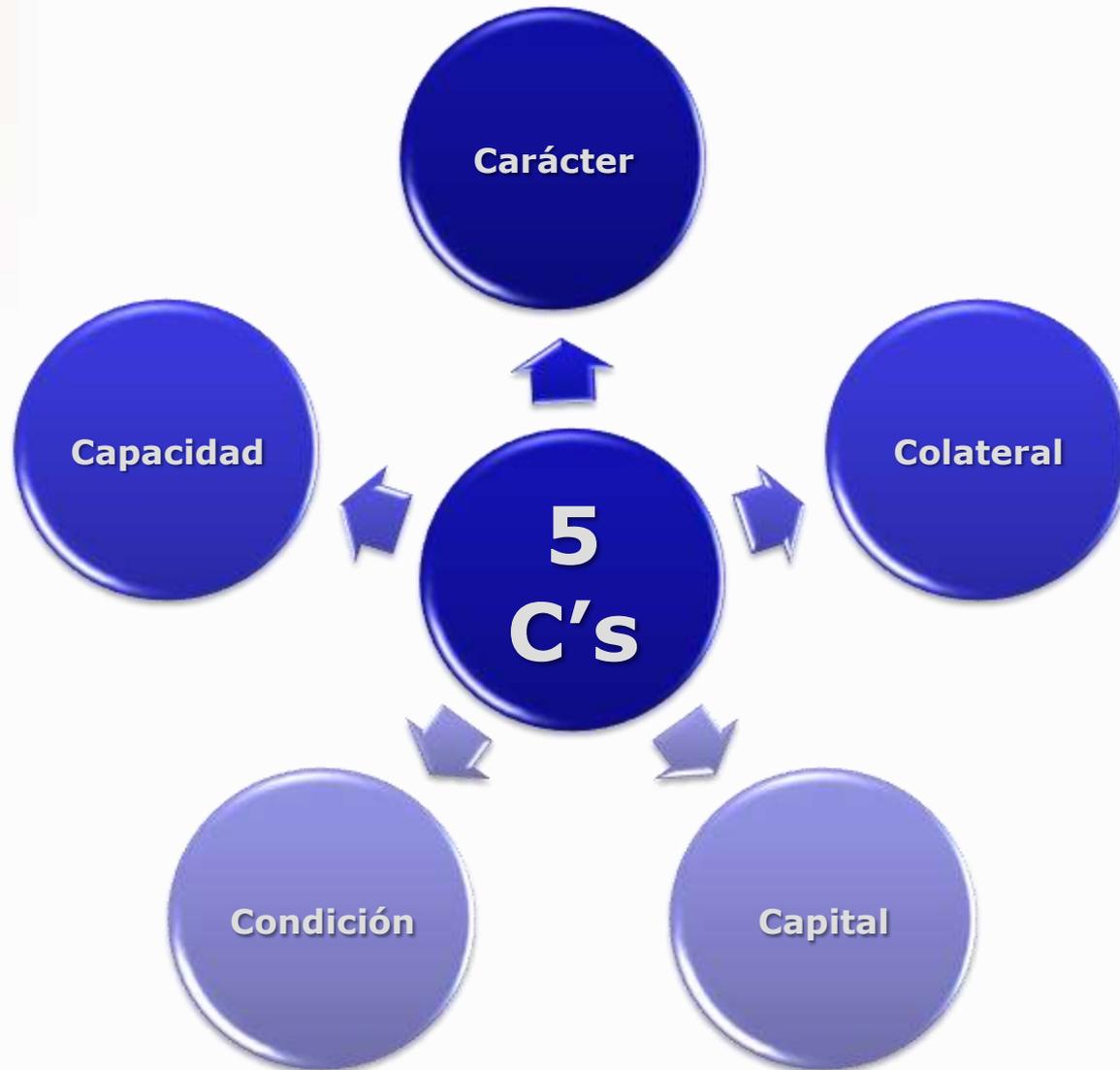
Banderas Rojas

- Deterioro de las relaciones con los suplidores
- Tendencias especulativas
- Precios no acorde con la industria a la que se dedica
- Pérdida de productos claves
- Cambios drásticos en el tiempo de pedir prestado
- Tardanza en reaccionar a la competencia
- Falta de enfoque y compromiso del dueño de la empresa
- Mal manejo de inventario
- Tardanza en cobrar
- Cancelación de seguros
- Pérdida de clientes grandes o de varios clientes
- Tardanza a reaccionar a los cambios del mercado y/ o condiciones económicas
- Continuidad del negocio
- Persona encargada de mover el negocio – una sola persona
- Cambios frecuentes de contables
- Descuido de las facilidades físicas de la propiedad

Proceso de Préstamos Comerciales



Primer Criterio del Análisis 5 “C” de Crédito:



Carácter

- Es la capacidad de la persona de administrar u operar el negocio adecuadamente y su reputación.
 - Conocimiento de la Industria a la cual se dedica.
 - Experiencia en la industria
 - Historial de crédito muestra su responsabilidad y seriedad
 - Compromiso con el negocio
 - Reputación dentro de la sociedad

Condición

- Se analiza la condición financiera de la empresa que incluye:
 - Sus activos
 - Sus deudas
 - Sus ingresos
 - Su flujo de efectivo
 - Sus índices de solvencia y liquidez

Capacidad de Pago

- Existen tres tipos de fuentes de pago:
 - **Primaria:** ingresos del negocio - ganancias netas o flujo de efectivo.
 - **Secundaria:** Liquidación de activos del negocio- efectivo, cuentas a cobrar, inventario, bienes raíces.
 - **Terciaria:** Ingresos de activos personales de los socios y/o principales de la empresa.

Capacidad de Repago

- Capacidad de Repago: Corto Plazo
 - Línea de Crédito- se repagan con el flujo de efectivo del negocio y/o la conversión de cuentas a cobrar y el inventario.
- Capacidad de Repago: Largo plazo
 - Se repaga con el EBIDA de la empresa representado por las ganancias netas del negocio, ajustada para incluir intereses, depreciación y amortización, ahorro en rentas en caso de que se esta comprando una propiedad y pague renta y gastos no recurrentes.

Capital

- Se analiza el capital tangible del negocio y de sus principales el cual proviene del resultado de los activos al restarle los pasivos y los activos intangibles como por ejemplo valor de “goodwill” o llave del negocio.
- En el análisis el capital es visto como una fuente alterna de repago del financiamiento.

Colateral

- La colateral o garantía es lo que asegura una fuente de pago secundaria. Esta puede ser un bien mueble o inmueble.
 - Un Inmueble está representado por propiedades y se establece una hipoteca y es presentada en el Registro de la Propiedad.
 - El pagaré puede ser en primera o segunda hipoteca según sea el caso determinando el orden de rango sobre la propiedad.
 - Primer rango: Posee prioridad en caso de liquidación contra otros acreedores.
 - Segundo rango: Es el segundo acreedor que tiene derecho a cobrar del producto de la venta en caso de liquidación.

Colateral

- Muebles: Se crea un Acuerdo de Gravamen Mobiliario sobre un bien inmueble y es presentado en el Departamento de Estado.
- Ejemplo: Certificado de depósito, Cuentas de ahorro, Acciones, Maquinaria y Equipo, Bote, Carro, Avión, Tecnología, etc.

Términos y condiciones

- Términos y Condiciones:
 - Vencimiento:
 - Corto plazo: 12 meses
 - Mediano plazo: 1 a 5 años
 - Largo plazo: Sobre 5 años hasta 20 años y por excepción 25. Se establece “balloon” a 5 años.
 - Interés:
 - Fijo por el término del préstamo
 - Fluctuante: Índices de Intereses fluctuantes.
 - PRIME

Términos y condiciones

- Condiciones:
 - Someter estados financieros anuales no más tarde de 120 después de cierre de año fiscal.
 - Los estados financieros deberán ser auditados si las ventas sobrepasan \$1MM.
 - Penalidad por prepago: X % del balance de principal de la deuda al momento de cancelar con fondos provenientes de otra institución financiera o casa de corretaje.
 - Mora: 2%
 - Late Fee: 5% / 10 días
 - Garantía personal y solidaria del garantizador.

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Jorge Meléndez

Prime Consulting Group

jorge.melendez11@yahoo.com

Tel. 787-374-5065

