

Supuestos del Caso:

-Sector del Préstamo: Empresa

-Saldos y valores considerados:

Descripción	Valor US\$
-Saldo del capital adeudado del Préstamo	7,700,000.00
-Intereses al 31.12.2017 registrados en cuentas de orden (Cuenta Contable 9150) (Debido a que el deudor supera los 90 días de mora)	18,800,000.00
-Valor de la garantía hipotecaria inscrita a favor de la entidad (el valor menor entre el valor pericial y el contractual). (Bajo el supuesto que es Primera hipoteca sobre bien inmueble, debidamente inscrita (Art. 15 de la NCB-022) y que ésta garantía está garantizando únicamente esta obligación)	15,600,000.00

-Avalúo actualizado con antigüedad no mayor a 36 meses para empresa, realizado por un perito valuador inscrito en el Registro que para tal efecto lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de lo contrario no podría deducirse.

-Categoría de riesgo “E” asignada conforme los criterios establecidos en el Anexo No. 3 de la norma NCB-022

Cálculo de la reserva de saneamiento:

Descripción	Valor US\$
Saldo de capital	7,700,000.00
(-) Garantía hipotecaria (US\$15,600,000.00*50% de Avalúo Pericial o Contractual el menor) ^{1/}	7,800,000.00
=Riesgo Neto de la entidad (Art. 18 de la norma NCB-022)	0.00
Reserva de saneamiento a constituir	0.00

^{1/} El valor de la garantía hipotecaria del préstamo informado por el señor Flamenco se ha establecido con base al Art. 15 de la Norma NCB-022 que dispone que para los créditos en categoría de riesgo “E”, la citada garantía debe ser considerada al 50%.

Asimismo, los supuestos establecidos para el cálculo de reservas de saneamiento anterior, se han tomado de base los requisitos que deben cumplir las garantías hipotecarias, siguientes:

- a) El valor del inmueble a restar del saldo de las obligaciones será el menor entre el valúo pericial actualizado y el valúo pericial contractual;
- b) La valoración pericial de la garantía deberá efectuarse por un perito independiente, debidamente registrado en la Superintendencia, siempre y cuando el saldo total de las obligaciones, en créditos para empresas, sea igual o mayor a doscientos mil dólares (US \$200,000.00), y en créditos para vivienda, igual o mayor a setenta y cinco mil dólares (US \$75,000.00). Para créditos menores a dichos saldos, los valúos podrán ser efectuados por peritos empleados de las entidades.
- c) La valoración pericial de las garantías hipotecarias no deberá tener una antigüedad superior a 36 meses en créditos para empresa y 48 meses en créditos para vivienda ya sea que la realice un perito independiente o un perito empleado de la entidad financiera.