

METODO DE CALIFICACION Y PROVISIONAMIENTO APLICABLE A LOS CREDITOS PARA PROYECTOS DE INVERSION CON FUENTE DE PAGO PROPIA

El presente Anexo es aplicable para calificar aquellos créditos otorgados a proyectos de inversión cuya fuente de pago esté constituida únicamente por los ingresos o derechos de cobro que deriven de la realización, puesta en marcha o explotación del proyecto. Lo anterior, sin perjuicio de que dichos proyectos cuenten con garantías específicas para el pago de los créditos.

El presente Anexo consta de dos secciones, el apartado A.1 que corresponde a los factores a evaluar en los créditos otorgados a proyectos que se encuentren en la etapa de construcción o desarrollo y, el apartado A.2, relativo a la etapa de la operación o generación de ingresos de dichos proyectos.

Los créditos a ser calificados conforme al presente Anexo deberán dar cumplimiento a todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- El proyecto debe estar representado por proyectos de infraestructura de obras de servicios públicos o desarrollo de inmuebles para su posterior venta o arrendamiento, en las que una vez terminadas, generen flujos de efectivo.
- Identificar claramente el flujo de efectivo derivado del proyecto que actuará como fuente de pago del crédito.
- Que la administración del proyecto se efectúe a través de un fideicomiso, una sociedad mercantil, u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo de dicho proyecto.
- Para el caso de concesiones gubernamentales, que el plazo de la concesión no sea menor al plazo del crédito y que el plazo de generación de flujos para cubrir el crédito no sea mayor al plazo del mismo. Para el caso de los demás proyectos, el tiempo estimado inicialmente para la generación de los flujos de efectivo para cubrir el crédito, debe corresponder con el esquema de amortizaciones del crédito en cuestión, no debiendo ser estos flujos posteriores al plazo del crédito.
- Contar con la supervisión permanente de obra y, en su caso, operación por parte de uno o más evaluadores externos especialistas en el proyecto materia del crédito; y/o contar para este mismo propósito con mecanismos de supervisión de obra y/u operación diseñados por la propia Institución.
- Que el fideicomiso, sociedad mercantil, u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo de dicho proyecto, cuente con un comité técnico o con un órgano administrativo integrado de tal manera que se asegure que la toma de decisiones se dará de manera objetiva e imparcial.

A.1 RIESGO EN LA ETAPA DE CONSTRUCCION

El nivel de riesgo en esta etapa está determinado por dos factores a evaluar:

1. El sobrecosto de la obra que puede repercutir en la Institución de que se trate (exposición de la Institución), y
2. El análisis de la corrida financiera.

El nivel de reservas preventivas correspondientes a la etapa de construcción o desarrollo se determinará con base en el factor que represente mayor riesgo.

I. Análisis de los factores de riesgo

Factor 1: Cálculo del sobrecosto que repercute a la Institución.

I.1 Sobrecosto total de la obra.

El sobrecosto total de obra será el que presente el supervisor externo de la obra, al comité técnico u órgano administrativo del fideicomiso, sociedad mercantil, u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo del proyecto. Dicho sobrecosto se deriva del presupuesto ejecutivo a precios de origen y deberá considerar los incrementos a la línea original del crédito.

En su caso, el sobrecosto total de obra, deberá considerar el sobrecosto originado por retrasos en la obra o desarrollo, derivado de penalizaciones establecidas como consecuencia del retraso; servicios de deuda derivados del retraso del contrato, así como cualquier costo adicional generado por el retraso en la obra. Para efectos de lo anterior, se deberán determinar las causas del retraso, debiendo detallar los costos que tengan un impacto en la obra. Cuando existan garantías a favor de la Institución acreedora para hacer frente a los costos derivados del retraso

de obra, de tal forma que la Institución no haga frente a dicho costo, se podrá restar el monto de la garantía al sobrecosto por retraso en obra.

I.2 Cálculo del sobrecosto del proyecto que corresponde a la Institución (Exposición de la Institución).

Exposición de la Institución = (Sobrecosto total de la obra – Monto cubierto por terceros)

En donde:

Sobrecosto total de la obra: Al definido en I.1, y

Monto cubierto por terceros: Es el monto erogado por un tercero, que pudiera ser el mismo constructor, es decir por alguien ajeno a la Institución. Para fines del cálculo de este sobrecosto, este monto será substraído hasta el momento en que efectivamente se erogue.

En los casos en los que se agote el patrimonio del fideicomiso, sociedad mercantil, u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo del proyecto, previamente a la conclusión de la etapa de construcción del proyecto, se considerará que todo el costo es asumido por la Institución de que se trate, por lo que ésta deberá considerarlo para la determinación del nivel de provisionamiento del crédito.

Posteriormente se determina el porcentaje de exposición de la Institución con respecto a la línea original del crédito:

(Monto de Exposición de la Institución / Línea original del crédito)

En el caso de que dicho porcentaje represente más del 20% de la línea de crédito original, el grado de riesgo por sobrecosto se determinará de acuerdo con el porcentaje del costo descubierto, según lo establece el numeral 1.3 de este Anexo.

Cuando dicho porcentaje se encuentre dentro de un margen del 20%, o no se presente un sobrecosto conforme al proyecto original, el porcentaje de reservas preventivas será de 0.5% sobre el saldo insoluto del crédito.

I.3 Cálculo del porcentaje del costo descubierto.

(Monto de Exposición de la Institución/ Saldo insoluto del crédito)*100= Porcentaje del crédito descubierto

Factor 2: Cálculo de la corrida financiera

Se analiza la corrida financiera, la cual se determina mediante el cálculo del flujo de efectivo esperado del proyecto con base en el entorno económico al momento de la evaluación. La Comisión podrá verificar que dicho cálculo se apegue a la realidad, lo anterior a fin de determinar la inclusión de este dato dentro del análisis para la determinación de riesgo.

El procedimiento para obtener la corrida financiera es el mismo que se utiliza en la etapa de operación, el cual se describe en el apartado A.2 de este Anexo.

II. Porcentaje de provisionamiento

Una vez evaluados los dos factores de riesgo, se constituirán las reservas preventivas equivalentes al porcentaje que resulte mayor de la comparación entre el cálculo del sobrecosto y el derivado del análisis de la corrida financiera.

III. Grado de riesgo

Al porcentaje de reservas preventivas deberá asignarse un grado de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E de conformidad con la tabla prevista en el Artículo 131 de las disposiciones a las que se adjunta el presente anexo.

IV. Reservas preventivas a constituir en la transición entre la etapa de construcción y la etapa de operación

Las reservas constituidas durante el último período de la construcción se considerarán como reservas en la primera calificación de la etapa de operación.

La Comisión, previo análisis, podrá determinar la liberación de reservas en los casos en los que la evaluación del crédito en la etapa de operación implique una menor constitución de reservas, que

aquéllas constituidas durante la etapa de construcción. Solamente en los casos en que la última calificación de la etapa de construcción sea A-2 y la primera de la etapa de operación, sea A-1, la Institución de que se trate podrá liberar automáticamente el exceso de reservas.

A.2 EVALUACION DEL RIESGO EN LA ETAPA DE OPERACION

El nivel de riesgo en esta etapa está determinado mediante la evaluación de la corrida financiera. Se calculará el nivel de reservas preventivas correspondientes a la etapa de operación con base en el porcentaje descubierto del crédito.

I. Cálculo de la corrida financiera

Paso 1: Cálculo del flujo de efectivo generado por el proyecto

El flujo de efectivo se obtiene proyectando los flujos a futuro que genera el proyecto de inversión con base en el plazo del crédito o, en su caso, el plazo al que se encuentran afectados en el fideicomiso, sociedad mercantil u otro tipo de instrumento legal cuyo objeto sea el desarrollo del proyecto, los derechos al cobro que constituyen la fuente de pago.

- Se calculan los ingresos propios del proyecto con base en el precio de los servicios para cada período. Podrán considerarse como parte de los ingresos el monto erogado por fuentes alternas de pago o facilidades de liquidez especificadas en los diversos contratos, siempre y cuando no se refieran a líneas de crédito adicionales otorgadas por la Institución al mismo acreditado.
- Los gastos a considerar, entre otros, son los siguientes: gastos de operación, conservación y mantenimiento, las comisiones financieras y los gastos de colocación, contraprestación, honorarios fiduciarios, entre otros.
- A esto se incorpora el impacto fiscal (Impuesto sobre la Renta) según el régimen de depreciación del proyecto conforme a lo que determine la Secretaría.
- En su caso, deberán considerarse todos los costos adicionales que se generen como resultado del retraso de la obra o desarrollo, así como los que se deriven de un retraso en la operación o puesta en marcha del proyecto. Para dichos efectos, se deberá considerar el sobrecosto originado por retraso en la obra, al que se refiere el segundo párrafo del numeral I.1 "Sobrecosto total de la obra", de la sección A.1 del presente Anexo.

Paso 2: Cálculo del déficit

Se determina la capacidad de pago con base en el flujo de efectivo, incorporando los términos y condiciones a los que se haya otorgado el crédito.

Los flujos proyectados deberán presentarse a valor presente descontados a la tasa de interés del crédito o a una tasa de interés equivalente que la Institución aplicaría, a la fecha de realización del cálculo, para un proyecto con los mismos riesgos y características que el que se está calificando. Dichos flujos descontados se compararán con el saldo insoluto del crédito. En caso de que el resultado de esta comparación sea negativo, dicho monto será el déficit.

Paso 3: Cálculo del porcentaje del crédito descubierto

$(\text{Déficit} / \text{Saldo insoluto del crédito}) * 100 = \text{Porcentaje del crédito descubierto}$

II. Porcentaje de provisionamiento

Se constituirán las reservas preventivas correspondientes al porcentaje descubierto del crédito. En caso de presentarse un superávit el monto de reservas a constituir será del 0.5% sobre el saldo insoluto del crédito.

III. Grado de riesgo

Al porcentaje de reservas preventivas deberá asignársele un grado de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E de conformidad con la tabla prevista en el Artículo 131 de las disposiciones.
