

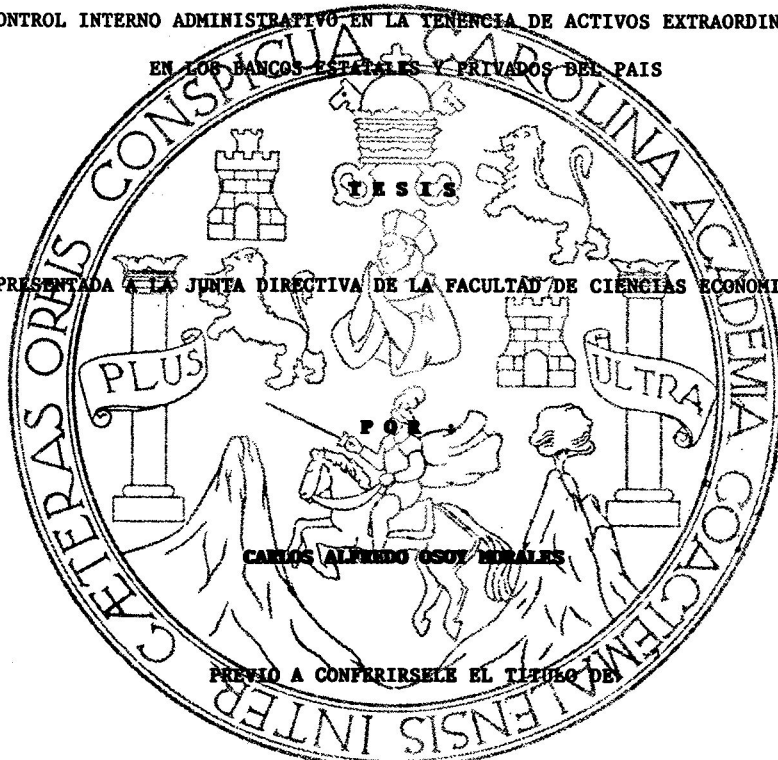
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO EN LA TENENCIA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

EN LOS BANCOS ESTATALES Y PRIVADOS DEL PAIS

PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS



CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR

En el Grado de

LICENCIADO

Guatemala, mayo de 1995

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL

03

T(1660)

MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

DECANO: Lic. Gilberto Batres Paz
SECRETARIO: Lic. Manuel de Jesús Zetina Puga
VOCAL I: Lic. Tristán Melendreras Soto
VOCAL II: Lic. Josué Efraín Aguilar Torres
VOCAL III: Lic. Víctor Manuel Rivera Barrios
VOCAL IV: Sr. Oswaldo Ciriaco Ixcayau López
VOCAL V: Sr. Fredy Orlando Mendoza López

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
GENERAL PRIVADO

Lic. Luis Alfredo Monzón
Lic. Roberto Salazar Casiano
Lic. Oscar Enrique Tenes
Lic. Julio Nery Alvarado Mérida
Lic. Luis Felipe Calderón Portocarrero

ABRAHAM M. TOLEDO DE LEON
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 1401

Guatemala,
1 de febrero de 1993

Licenciado
Gilberto Batres Paz
Decano, Facultad de
Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos
Ciudad Universitaria
Guatemala

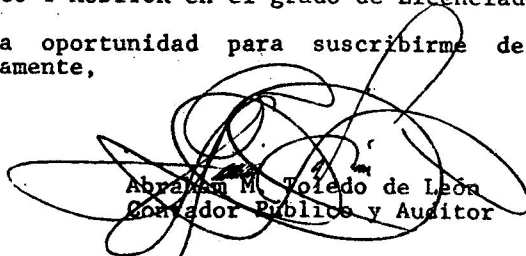
Señor Decano:

En atención al nombramiento respectivo, para asesorar el trabajo de Tesis del estudiante CARLOS ALFREDO OSOY MORALES, sobre el tema "CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO EN LA TENENCIA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS EN LOS BANCOS ESTATALES Y PRIVADOS DEL PAIS", me es grato manifestar que procedí a su análisis y discusión, introduciendo algunos cambios que a mi criterio eran necesarios, para mejorar los conceptos iniciales.

El contenido del citado trabajo refleja la experiencia del autor, adquirida como funcionario bancario, lo que constituye un aporte importante a la bibliografía tanto para los estudiantes como para todas las personas que estén interesadas en este tema.

Quiero dejar constancia de mi felicitación, por el esfuerzo realizado en la preparación de este valioso trabajo, recomendando su autorización para continuar los trámites respectivos para su publicación, previo a optar el título de CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR en el grado de Licenciado.

Aprovecho la oportunidad para suscribirme del señor Decano, muy atentamente,



Abraham M. Toledo de León
Contador Público y Auditor

AMTD/
cc Archivo.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONOMICAS

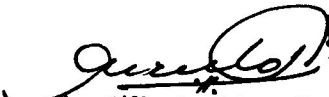
Edificio "S-8"
Ciudad Universitaria, Zona 18
Guatemala, Centroamérica

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS: GUATEMALA,
TRECE DE ENERO DE-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.

Con base en el dictamen emitido por el Licenciado ABRAHAM
M. TOLEDO DE LEON, quien fuera designado Asesor y la opinión
favorable del Director de la Escuela de Auditoría, se acepta el
trabajo de Tesis denominado: "CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO EN
LA TENENCIA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS EN LOS BANCOS ESTATALES
Y PRIVADOS DEL PAIS", que para su graduación profesional
presentó el señor CARLOS ALFREDO OSOY MORALES, autorizándose su
impresión.


Lic. Manuel de Jesús Zetina Puga
SECRETARIO




Lic. Gilberto Batres Paz
DECANO



PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DEDICATORIA

A DIOS TODO PODEROSO

A MIS PADRES

**Blanca Berta Morales de Osoy
(Gratitud Eterna)
Carlos Sotero Osoy Dávila**

A MI ESPOSA

Violeta Marilu Lemus de Osoy

A MIS HIJOS

**Glenda Mariel Osoy Lemus
Erick Alfredo Osoy Lemus
Carlos Alejandro Osoy Lemus**

A MI HERMANA

Zoila Delia Osoy de De Paz

A LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

A MIS FAMILIARES Y AMIGOS

3.2	Clasificación de los Activos Extraordinarios	64
-----	---	----

CAPITULO IV

TOMA DE POSESION DE LOS ACTIVOS

4.1	Voluntaria	67
4.2	Judicial	69

CAPITULO V

CONTROL INTERNO

5.1	Control Interno Administrativo	73
5.2	Aplicación del Control Interno Administrativo al Procedimiento Utilizado para el Análisis del Crédito del Solicitante	73
5.3	Control Interno Administrativo, Aplicado al Procedimiento Utilizado para la Práctica de Avalúo de Garantías Reales	75

CAPITULO VI

MEDIDAS CORRECTIVAS

	CONCLUSIONES	81
--	--------------	----

	RECOMENDACIONES	83
--	-----------------	----

	BIBLIOGRAFIA	84
--	--------------	----

INDICE

INTRODUCCION	No. de PAGINA
CAPITULO I	
SISTEMA BANCARIO	1
1.1 Autorización	1
1.1.1 Autorización del Funcionamiento de un Banco	2
1.1.2 Constitución de un Banco	2
1.2 Bancos que funcionan en Guatemala	3
1.3 Operaciones que realizan los Bancos	4
1.4 Definición de Crédito	7
1.5 Contrato de Mutuo Bancario	12
CAPITULO II	
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	15
2.1 Origen de los Activos Extraordinarios	16
2.2 Legislación que rige a los Activos Extraordinarios	17
2.3 Reglamentación de los Bancos del Sistema sobre Activos Extraordinarios	30
2.4 Bancos que poseen Reglamento para la Administración de Activos Extraordinarios	32
CAPITULO III	
ADJUDICACION Y CLASIFICACION DE LOS ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	
3.1 Adjudicación de Activos Extraordinarios	62

para asegurarse el pago de un crédito, en aceptación de cancelación total o parcial de créditos a favor de los propios bancos, cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor o bien para la seguridad de su propia acreeduría; o bien cuando le son adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra los deudores.

Es importante destacar, que la legislación que regula las operaciones activas del sistema bancario de Guatemala y específicamente las que se refieren al campo de las inversiones en créditos que se conceden, crean la obligación de realizar previamente a la autorización de los mismos, un análisis de crédito del solicitante, identificación plena y avalúo cuando se trata de garantías reales. Esta regulación de acuerdo a lo que permite observar la realidad que presentan las cifras, hace suponer que se cumple en forma más estricta por parte de los Bancos Nacionales Privados del país, si se toma en cuenta los pocos Activos Extraordinarios que manejan.

Se considera de mucha importancia para el Contador Público y Auditor, la investigación y estudio del "Control Interno Administrativo en la Tenencia de Activos Extraordinarios en los Bancos Estatales y Privados del País", pues sus conocimientos en aspectos de Control Interno Administrativo, permitirán establecer las causas de su origen, siendo este el objetivo primordial de este trabajo de investigación.

Con el respeto debido se presenta a las autoridades de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, el presente trabajo de Tesis, con el mejor propósito de que el mismo llene en alguna manera el objetivo fundamental fijado.

INTRODUCCION

Se estima que la desproporción que se observa entre el número y valores de los Activos Extraordinarios que poseen los Bancos Nacionales Estatales y los Bancos Nacionales Privados, es un asunto que vale la pena analizar cuidadosamente bajo normas técnicas que permitan establecer conclusiones válidas y beneficiosas que se consideren necesarias sobre este particular. El objetivo primordial de este estudio es señalar las causas por las que los Bancos Estatales poseen un número mayor de Activos Extraordinarios y que las mismas sirvan para la toma de soluciones efectivas que permitan combatir el crecimiento de este rubro en las Instituciones Bancarias del Estado.

Todos los Bancos del sistema, dentro de sus operaciones activas realizan inversiones a corto, mediano y largo plazo, tal es el caso de la concesión de préstamos en las diversas modalidades y tipos de garantía. Para la atención de las solicitudes de crédito los Bancos tienen procedimientos establecidos para analizar la capacidad financiera del deudor; en los casos de garantías reales, practican avalúo de las mismas, requieren referencias de crédito del solicitante, todo con el objeto de cerciorarse razonablemente de la calidad y capacidad del prestatario.

No obstante el cuidado que tienen los Bancos previo a la concesión de los créditos, normalmente tienen que enfrentarse a situaciones que los obligan a recibir Activos Extraordinarios, tales como bienes raíces, establecimientos comerciales, mercaderías, acciones, documentos de crédito, valores, prendas y bienes de toda clase, como garantía adicional

1.1.1. Autorización del funcionamiento de un Banco:

De conformidad con el Acuerdo Gubernativo del 22 de noviembre de 1,963 que contiene el Reglamento para la autorización y Constitución de Bancos Nacionales, Sucursales de Bancos Extranjeros y Sucursales y Agencias de Bancos ya establecidos, la solicitud para la autorización del funcionamiento de un Banco, tiene que presentarse ante el Superintendente de Bancos, y le corresponde a la Superintendencia de Bancos, establecer la exactitud de la información que se proporciona para el efecto. Las personas que solicitan la autorización y las que tendrán bajo su responsabilidad el funcionamiento del banco, deben de poseer honorabilidad y sentido de responsabilidad. Efectuadas las investigaciones correspondientes, al Superintendente de Bancos, trasladará al conocimiento de la Junta Monetaria un informe detallado de la solicitud de autorización para su resolución. Si ésta fuere favorable pero condicionada a cumplir previamente con ciertos requisitos, la Superintendencia de Bancos, velará por su cumplimiento antes que el expediente se traslade al Organismo Ejecutivo, quien por intermedio del Ministerio de Economía emite el Acuerdo de Autorización.

1.1.2 Constitución de un Banco:

La legislación que norma la creación y funcionamiento de las instituciones de Crédito, establece que los Bancos nacionales, privados o mixtos, deberán constituirse en forma de sociedades por acciones de responsabilidad limitada.

Los Bancos Nacionales del Estado se constituirán en la forma que establezcan las leyes que regulen su organización. Los Bancos extranjeros

C A P I T U L O I

SISTEMA BANCARIO DE GUATEMALA

El sistema bancario tiene dos funciones fundamentales, la administración de los medios de pago y la intermediación de fondos prestables. En los países con mercados de capitales escasamente desarrollados, el segundo rol adquiere una importancia superlativa dado que constituye la fuente más importante de obtención de fondos para el financiamiento de la inversión. El grado de eficiencia con el que se lleva a cabo esta intermediación es, por tanto, un factor condicionante del crecimiento económico.

La historia del Sistema Bancario de Guatemala, empieza el 23 de marzo de 1,874, porque es, en esa fecha, cuando a través del Decreto del Ejecutivo 121, se fundó el Banco Nacional de Guatemala, el cual fue inaugurado por el Presidente de la República, General Justo Rufino Barrios, el 1 de Julio de 1,874. En la actualidad las operaciones que realizan los Bancos, están normadas por el Decreto del Congreso de la República No. 315, emitido con fecha 30 de noviembre de 1,946 y sus principales reformas contenidas en el Decreto del Congreso No. 1315, por los reglamentos que emitiere la Junta Monetaria y en lo que fuere aplicable por las disposiciones de la Ley Monetaria y de la Ley Orgánica del Banco de Guatemala.

Corresponde a la Superintendencia de Bancos, bajo la dirección general de la Junta Monetaria, velar por el debido cumplimiento del régimen legal, aplicable a los Bancos.

1.1. Autorización y Constitución de Bancos:

Estas instituciones de crédito dedican su actividad a la emisión de títulos de capitalización y reciben primas de ahorro con el objeto de utilizar su producto en la inversión de distintas operaciones activas, cuyo plazos están íntimamente ligados a las condiciones de las primas de capitalización y obligaciones que aceptan.

d) Bancos Comerciales e Hipotecarios:

Los Bancos autorizados para operar como tales, deben contar con dos departamentos totalmente independientes y separados, por medio de los cuales efectuarán las operaciones que correspondan a la banca hipotecaria y a la banca comercial.

1.3. Operaciones que realizan los Bancos:

Se llaman operaciones bancarias todas aquellas que realizan las entidades de esta clase, estando dentro de las disposiciones legales, forman parte de su plan de acción.

Por su índole pueden dividirse en: generales, es decir las comunes a todos ellos; y las particulares o especiales o sea aquellas que efectúan algunos Bancos en virtud de autorización expresa de los organismos de Gobierno.

Estudiando desde un aspecto económico, las operaciones bancarias pueden ser: de Crédito, Especulativas y de Servicios a Clientes.

Dentro del primer grupo se encuentran todas aquellas operaciones relativas a los préstamos, depósitos, cuentas corrientes, etc.

Las especulativas son realizadas por un banco llevando como fin obtener un beneficio, tales como la compra venta de valores.

Las de servicios a clientes, son realizadas como mandatarios de éstos,

podrán operar en la República mediante sucursales o agencias legalmente establecidas.

Los interesados en la constitución de un nuevo banco, al obtener el Acuerdo Gubernativo por conducto del Ministerio de Economía que les apruebe su Personería Jurídica, están obligados a principiar operaciones dentro de los seis meses siguientes a la fecha de publicación del Acuerdo en el Diario Oficial, a menos que la Junta Monetaria, conceda un plazo mayor en vista de las circunstancias.

1.2 Bancos que funcionan en Guatemala:

Al revisar como se encuentra integrado el Sistema Bancario en Guatemala, se puede observar que de acuerdo al origen de su capital, los bancos pueden ser privados, estatales o mixtos.

Privados, cuando el capital es aportado por el sector privado; Estatales, cuando el mismo es aportado por el Estado y; Mixtos, cuando participan ambos, por ejemplo:

Privados: Banco de Exportación , Continental, Industrial, de Occidente, etc.

Estatales: Crédito Hipotecario Nacional (C.H.N), Banco de Desarrollo Agrícola (BANDESA), Banco Nacional de la Bivienda (BANVI).

Mixto: Banco de los Trabajadores.

También dependiendo de si el capital de los bancos es aportado con recursos internos o provenientes de otros países, estos pueden clasificarse en nacionales y extranjeros. En Guatemala operan actualmente bancos extranjeros de carácter privado que son el City Bank y el Lloyds Bank PLC.

Por otra parte, dentro de la técnica bancaria se habla de bancos de desarrollo, cuando se refiere aquellos bancos que han sido creados por el Estado para fomentar actividades específicas consideradas de interés para el desarrollo económico y social del país, tal es el caso del Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANDESA), que fue creado para atender preferentemente la demanda de crédito de pequeño y mediano agricultor que generalmente no tiene acceso a los otros bancos, por falta de garantías aceptables. Asimismo, está el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), cuya función principal es la construcción y financiamiento de viviendas para personas de escasos recursos.

De acuerdo a la actividad a que se dedican y tomando en cuenta la Ley de Bancos, el sistema bancario nacional está integrado por: Bancos Comerciales, Bancos Hipotecarios, de Capitalización y Comerciales Hipotecarios.

a) Bancos Comerciales:

Son las instituciones bancarias que tienen como objeto principal la recepción de depósitos monetarios y depósitos a plazo menor, con el objeto de orientar la inversión de su producto principalmente en operaciones activas de corto plazo.

b) Bancos Hipotecarios:

Son Bancos Hipotecarios las instituciones bancarias que obtienen recursos de la emisión de bonos hipotecarios y prendarios, de la recepción y depósitos de ahorro y de plazo mayor, con el objeto de orientar su producto principalmente en operaciones activas de mediano y largo plazo.

c) Bancos de Capitalización:

mediante el cobro de una cantidad determinada en concepto de comisión; entre ellas se encuentran el alquiler de cajillas de seguridad, los cobros por cuenta ajena, etc.

Desde el punto de vista contable, la complejidad de las operaciones propias de la banca la imprescindible estadística que hay que llevar, para conocer en todo momento la marcha y el resultado de las operaciones, se hace necesario el empleo de varios registros auxiliares en los que verdaderamente aparece el detalle de las operaciones, centralizándose en los libros que exige el Código de Comercio de una manera resumida.

Los fines de la contabilidad de un Banco son: en primer lugar, el normal o sea el registro de las operaciones para su debida constancia y para conocer la marcha del negocio y poder realizar las modificaciones que se estime convenientes de acuerdo con los resultados; y en segundo término, la estadística para poder llevar el necesario control y conocer la situación tanto económica como financiera del Banco.

Derivado del Desarrollo de la tecnología, la mayoría de empresas bancarias han implementado sistemas computarizados para la operatoria de su contabilidad, obteniendo como resultado el contar con información contable, ágil y actualizada. Contablemente las operaciones de los bancos se clasifican en Activas Pasivas e Indiferenciadas.

Operaciones Activas: Son aquellas de las cuales surge un derecho a ejercer por parte del banco contra terceros; son operaciones activas, la concesión de préstamos, la constitución de depósitos en otros bancos, ya sean locales o del exterior, el descuento de documentos, la compra de valores o títulos emitidos por otras empresas y entidades, ya sean

a) Clasificación del Crédito:

La clasificación de los créditos, puede darse de conformidad con los grupos que se detallan a continuación:

a.1. Por el Sujeto:

Crédito Concedido a Deudor Unipersonal:

Es el tipo de crédito que se otorga a una sola persona, su destino puede ser para consumo o para realizar un proyecto de inversión determinado. Se conceden a Corto, Mediano y Largo Plazo, con garantía Fiduciaria, Prendaria o Hipotecaria.

Crédito Concedido a Deudor Pluripersonal:

Es crédito que se le concede a más de una persona individualmente o a personas jurídicas.

a.2 Por el Destino:

Crédito para la Producción:

Este tipo de créditos están orientados al fomento y desarrollo de actividades fundamentalmente productivas. El aprovechamiento en forma adecuada de este financiamiento hace posible alcanzar mejores rendimientos en la producción, a través de la aplicación de tecnología más avanzada, que a su vez se traduce en una mejor oportunidad para el prestatario, de poder cumplir con el pago del crédito con sus respectivos intereses y obtener una utilidad que le permite incrementar su patrimonio.

Una de las modalidades del financiamiento que se ha identificado más con la actividad productiva que involucra a la agricultura, ganadería, industria, comercio y servicios, es el Crédito de Avío, el cual puede

bancarias y no bancarias e inversiones.

Operaciones Pasivas: Son aquellas de las cuales nace mediata o inmediatamente una obligación para el banco, esto es, una exigibilidad a la vista o a plazos. Son operaciones pasivas, la aceptación de toda clase de depósitos, la contratación de un empréstito, ya sean en el interior o en el exterior, la emisión de cartas de crédito, el redescuento de documentos, la emisión de bonos y otros títulos similares.

Operaciones Indiferenciadas: Son aquellas que ni dan origen a un derecho ni crean una obligación para el banco, más bien se traducen en cambio o traslación de valores, ejemplo: la compra-venta de moneda extranjera, la venta de otros activos, la adquisición al contado del equipo y otros activos, la situación de fondos y otros activos en sus propias agencias, la custodia de valores, etc.

Cada Banco establece el número de cuentas que necesita para que sus apuntes tengan la debida claridad; y este número depende principalmente de la importancia de la entidad, así como del número y clase de las operaciones que realiza. En todo caso es cualidad indispensable que las cuentas utilizadas tengan una ordenada clasificación y sus títulos den una idea clara de su cometido dentro del sistema contable adoptado y de las operaciones que cada una comprende.

1.4. Definición de Crédito:

Desde el punto de vista jurídico la legislación la conceptúa como: "El contrato por medio del cual una persona entrega dinero y otras cosas fungibles, con el encargo de que se le devuelva igual cantidad de la misma especie y calidad". (1)

(1) Código Civil, Decreto Ley 106, Art. 1942

a.4 Por la Garantía:

a.4.1 Crédito Real:

Es el que está garantizado con gravamen sobre bienes muebles o inmuebles y están divididos en:

Crédito Prendario: Es aquel que se garantiza con la constitución de prenda en primer lugar y privilegiada sobre un bien mueble. Entendiéndose por contrato de prenda aquel a través del cual el deudor de una obligación presente o futura, grava a favor del acreedor una cosa mueble o un crédito, en garantía de su cumplimiento. El Código Civil en su Artículo 880 define a la prenda así: "Es un derecho real que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación". Este tipo de garantía es de uso corriente en el contrato de mutuo bancario.

Según el Artículo 885 del Código citado, los bienes pignorados al constituirse la garantía prenda, deben ser depositados en el acreedor o en un tercero designado por las partes, o bien en el propio deudor, si el acreedor conciente en ello. En un contrato de mutuo, si el deudor faltare a su cumplimiento, el acreedor puede hacerse pago del crédito con el precio que produzca la venta, en remate público de la cosa dada en prenda, procediendo previamente por el proceso de ejecución en la vía de apremio que se encuentra regulado, en el Libro Tercero del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107.

Crédito Hipotecario: el crédito hipotecario, es el que se encuentra garantizando una operación a través de la constitución de hipoteca sobre bienes inmuebles, por lo que resulta también importante definir que

ser garantizado con bienes muebles que ya existan en el momento de celebrarse el contrato, o bien con lo que serán comprados con el monto prestado.

Crédito para el Consumo: Este tiende a satisfacer la necesidad que afecta al solicitante, de manera temporal originadas por: Gastos Médicos, pago de deudas, compra de útiles escolares, gastos de graduación, instalaciones de clínicas, bufetes, oficinas, gastos funerarios, etc. Este tipo de financiamiento normalmente es solicitado, para cubrir erogaciones extraordinarias, que el sujeto de crédito no puede responder en forma inmediata por ellas y necesita disponer de un período de tiempo para poder efectuar el pago.

a.3 Por el Plazo:

Crédito a Corto Plazo: Los créditos a corto plazo, están destinados a la atención de necesidades de financiamiento de operaciones de un período no mayor de un año y la garantía que se exige normalmente es fiduciaria.

Crédito a Mediano Plazo: Los créditos a Mediano Plazo, están destinados a la atención de necesidades de financiamiento de operaciones de un período mayor de tres años y para su otorgamiento normalmente se exige garantía prendaria o en algunos casos garantía hipotecaria.

Crédito a Largo Plazo: Los créditos a Largo Plazo, como su nombre lo indica son otorgados para la atención de proyectos cuyo desarrollo requiere de tales plazos para su ejecución, el plazo máximo al que puede concederse este tipo de préstamos es de veinticinco años. Generalmente se requiere garantía hipotecaria.

315 del Congreso de la República, Artículo 89, se refiere a la garantía fiduciaria en el sentido de que es una garantía que consiste en la firma solidaria de dos personas naturales o jurídicas solventes o de una sola firma de entidades de amplias e indiscutibles responsabilidades.

El crédito personal o fiduciario puede dividirse en: Unilateral o Simple, cuando es garantizado por una sola persona y Bilateral o Complejo cuando es garantizado por dos o más personas.

Este tipo de Créditos son concedidos por los bancos comerciales dentro del desarrollo de sus operaciones de corto plazo, con la firma solidaria de una o dos personas naturales o jurídicas solventes; siendo los deudores y fiadores entre sí y unos con otros solidariamente responsables de la obligación, acción que permanece vigente hasta el efectivo y total pago de la deuda, o sea que ambos tienen la responsabilidad de pagar el crédito que le sea otorgado.

Las instituciones bancarias; normalmente consideran al fiador como solidario codeudor, ya que es la persona con que otra y otras personas participan de una obligación, en forma solidaria.

1.5. Contrato de Mutuo Bancario:

De acuerdo a la definición de mutuo, es una acción que se refiere a la entrega de dinero y otras cosas fungibles de una persona a otra, pero en el caso del mutuo bancario se transmite solamente dinero.

La formalización del contrato de mutuo puede hacerse por medio de títulos de crédito como: Letras de Cambio, Pagarés o por medio de Escritura Pública.

a) Aspectos importantes del Contrato de Mutuo Bancario:

se entiende por hipoteca.

Según el Código Civil en su Artículo 822, hipoteca es: "Un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación".

Casi siempre el inmueble es propiedad del deudor, pero puede darse el caso de una persona que no sea la deudora constituya hipoteca sobre un bien de su propiedad para así responder por la deuda de otra persona. Sea cual sea el supuesto, el bien hipotecado no sale del dominio del propietario hasta el momento de serle adjudicado al acreedor. Si el deudor no paga, el acreedor tiene derecho de obtener el pago de la obligación que garantiza el inmueble hipotecado, promoviendo su venta judicial, con el importe de la venta del bien hipotecado se cubrirá la deuda principal, los intereses y las costas y si hubiere remanente éste será para el deudor, después de haberse efectuado la distribución de pagos en la escala que establece el Artículo 850 del Código Civil. La obligación garantizada con hipoteca prescribe a los diez años, contados desde el vencimiento de la obligación o de la fecha en que se tuviere como vencido en virtud de lo pactado.

a.4.2 Crédito Personal o Fiduciario:

Como su nombre lo indica, la garantía ofrecida para respaldar un crédito es el propio sujeto de crédito, atendiendo a su solvencia moral y económica, así como a su capacidad de pago. La forma como más se usa la garantía personal es la fiduciaria, que es aquella que respalda créditos concedidos por los Bancos a toda persona individual o jurídica basándose en la buena fé del prestatario; la Ley de Bancos en su Decreto

El contrato de mutuo, es bilateral, porque para que exista es necesaria una parte que la otorga y la otra es quien lo recibe o a quien se le concede, conocidos como acreditante y acreditado o mutuante y mutuario.

b.2 Consensual:

Porque su perfeccionamiento nace del simple consentimiento de las partes.

b.3 Real:

Porque se debe dar la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

b.4 Principal:

Porque subsiste por sí solo.

b.5 Oneroso:

Porque se indica en él, beneficios y gravámenes que se compensan unos con los otros.

b.6 Absoluto:

Porque su realización es totalmente independiente de toda condición.

b.7 Conmutativo:

Porque las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato.

a.1 Identifica plenamente a las personas que celebran el contrato y la calidad con que actúa cada una de ellas.

a.2 Determina las cantidades mutuadas, el plazo y su forma de pago, tasa de intereses que devengarán.

a.3 Establece que los intereses caídos en mora, serán objeto de un recargo, cuyo cobro se hará de acuerdo a lo que disponga la Junta Directiva de cada Institución Bancaria.

a.4 Las partes contratantes pueden convenir que, la prórroga del crédito que conceda la Institución, puede hacerse constar por simple razón puesta al pie del testimonio del contrato Mutuo.

a.5. Los préstamos tienen que hacerse efectivos en moneda nacional. Toda operación de crédito origina la obligación de pago para el deudor y el derecho de cobro para el acreedor. Dicho en otras palabras, cuando una persona presta dinero o vende algo que será pagado a un plazo previamente establecido, lo hace con la confianza de que dicho compromiso será cumplido en la forma que previamente ha sido convenida y estipulada en el contrato respectivo. Jurídicamente nacen obligaciones y derechos para las dos partes, porque el acreedor está en condiciones de poder exigir el pago del valor de lo entregado, en el plazo que se convino al celebrarse el contrato, ya que es en ese momento cuando se establece y determina la cantidad, la garantía, el plazo, la forma de pago, intereses y en general las condiciones que regirán el mutuo, en la fecha del vencimiento, el pago o la cosa a su acreedor.

b. Aspectos Generales del Contrato de Mutuo:

b.1. Bilateral:

específica a la administración de éstos por lo poco representativo que son sus cifras.

Sin embargo, al observar el comportamiento de este mismo rubro en los Bancos Nacionales Estatales, se puede percibir que éstos manejan valores y cantidades muchos más elevadas, si se les compara con las realidades que presentan los Bancos Privados Nacionales del país; lo que implica que tengan unidades específicas para su administración.

Es importante destacar, que la legislación que regula las operaciones activas del Sistema Bancario de Guatemala y específicamente las que se refieren al campo de las inversiones en créditos que se conceden, crean la obligación de realizar previamente la autorización de los mismos, un análisis de crédito del solicitante, identificación plena y avalúo cuando se trata de garantías reales.

El rubro de Activos Extraordinarios en los Bancos Nacionales Estatales, en su mayoría está integrado por adjudicaciones voluntarias o judiciales, resultantes del incumplimiento de pago de créditos concedidos con garantía reales (Prendarios e Hipotecarios). Es oportuno señalar un detalle muy importante y que se refiere a que las Instituciones Financieras del Estado, en su mayoría han sido creadas para cumplir y atender programas de desarrollo y beneficio social, orientadas a la población de escasos recursos económicos que ocasionalmente están más expuestos a caer en incumplimiento de las obligaciones que adquieren.

2.1 Origen de los Activos Extraordinarios:

Concepto General:

Activo: "Es el importe total de los valores efectivos, créditos

CAPITULO I I

ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Todos los Bancos del sistema, dentro de sus operaciones activas realizan inversiones a corto, mediano y largo plazo, tal el caso de la concesión de préstamos en las diversas modalidades y tipos de garantía. Para la atención de las solicitudes de créditos los Bancos tienen procedimientos establecidos para analizar la capacidad financiera del deudor; en los casos de garantías reales practican avalúo de las mismas, requieren referencias del crédito del solicitante, todo con el objeto de cerciorarse razonablemente de la calidad y capacidad del prestatario. No obstante el cuidado que tienen los Bancos previo a la concesión de los créditos, normalmente tienen que enfrentarse a situaciones que los obliga a recibir Activos Extraordinarios, tales como bienes raíces, establecimientos comerciales, mercaderías, acciones, documentos de crédito, valores, prendas y bienes de toda clase; como garantía adicional para asegurar el pago de un crédito, en aceptación de cancelación total o parcial de créditos, a favor de los propios bancos, cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor o bien para la seguridad de su propia acreeduría, o bien cuando le son adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra los deudores.

Al observar el comportamiento del rubro de Activos Extraordinarios en los Bancos del sistema, se puede apreciar que los Bancos Nacionales Privados y las Sucursales o Agencias de Bancos Extranjeros, manejan saldos muy bajos en valores y cantidad de esta clase de activos y existen algunos que no cuentan ni siquiera con una unidad que le preste atención

fijado en el contrato".

Los Bancos pueden acogerse a lo que establece el artículo antes citado, específicamente en lo que se define en los incisos 3o. y 4o., cuando un bien mueble o inmueble le es adjudicado en pago por mandato judicial y el mismo se encuentra afectado por las anotaciones que se indican en los números antes referidos, puede solicitar el Registrador General de la Propiedad que dichas anotaciones se cancelen, haciendo valer la propiedad que le asiste.

También en el Libro " V del Derecho de Obligaciones, SEGUNDA PARTE, de los contratos en particular, Título IV DE LA COMPRAVENTA, Capítulo II Obligaciones del Vendedor, el Código Civil en el Artículo 1823 dice: "Si un inmueble se ha vendido determinando expresamente sus linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que está comprendido dentro de dichos linderos, aunque hay exceso o disminución en las medidas indicadas en el contrato".

Los bancos cuando por alguna circunstancia no pueden establecer las medidas exactas del bien inmueble que les ha sido adjudicado como activo extraordinario, para efectos de realizar la venta de éste tal y como lo establece y obliga la ley, acogiéndose para el efecto a lo que norma el artículo antes referido.

b) Ley de Bancos:

El Decreto 315 que contiene la Ley de Bancos, fue aprobada por el Congreso de la República de Guatemala, el día 5 de diciembre de 1946, su promulgación tuvo como objetivo fundamental atender la necesidad que existía en aquella época de contar con un instrumento legal que

y derechos que tiene una persona a su favor". (2)

Concepto Contable:

"Estan constituidos por aquellos bienes que el banco se ve obligado a aceptar en cancelación total o parcial de créditos a su favor, o bien los que por el mismo concepto le sean adjudicados, en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores. (3)

La adjudicación de activos extraordinarios es fiel reflejo de las consecuencias y riesgos a los que están expuestas todas las instituciones bancarias, cuando efectúan la concesión de créditos, como parte de sus operaciones activas.

2.2. Legislación que rige a los Activos Extraordinarios:

a. Código Civil:

El Código Civil, en el Artículo 1170, dice: "El registrador, a solicitud escrita de parte interesada cancelará:

- 1o. Las inscripciones de derechos sobre inmuebles con plazo inscrito, cuando hubiere transcurrido diez años del vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos;
- 2o. Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo de la prórroga inscritos;
- 3o. Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y
- 4o. La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo

(2) Diccionario Enciclopédico Ilustrado Sopena, Editorial Ramón Sopena, S.A. Provenza 95. Barcelona T.I., Página 68.

(3) Manual de Instrucciones Contables para Bancos del Sistema, Aprobado por Acuerdo No. 8-77, del 27 de abril de 1,977, de la Superintendencia de Bancos.

propio banco, resultantes de operaciones legalmente efectuadas en el curso de sus negocios;".

Esto quiere decir que si al agotarse las acciones de cobro administrativas, se comprueba que el deudor está imposibilitado de poder pagar y, se determina a la vez, que por la vía judicial los resultados positivos son poco probables de lograr, el banco está en condiciones de poder aceptar el activo propuesto para pagar total o parcialmente la deuda a su favor. Este procedimiento es aplicable también para créditos sin garantía real, ya que para estos casos, el deudor ofrece cualquier otro bien de que dispongan como medio de pago, por no tener efectivo.

b.3 "Cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor, o bien para la seguridad de su propia acreeduría;".

Esto se explica en la forma siguiente: Aunque se aplican extremas restricciones al respecto, con alguna frecuencia se han dado casos en los que la garantía real es de valor elevado y por esa razón el banco otorgante del crédito acepta una segunda posición con respecto al gravamen (segunda hipoteca) del bien ofrecido, es decir, que ya existía otro gravamen que legalmente tiene preferencia para efectos de pago si llegare a practicar el remate de la garantía.

Esta situación representa alto riesgo, pues aunque la deuda (o saldo) que garantiza el primer gravamen sea bajo y vencido el plazo, el deudor no pudiera cancelarlo, con absoluto derecho el acreedor primario estará facultado para solicitar la adjudicación de la garantía.

Ante esta eventualidad y después de sopesar las ventajas y desventajas

permitiera realizar las reformas monetarias y bancarias, que el momento y las circunstancias requieran, así como dictar nuevas normas que regularan las actividades de las instituciones de crédito y que les permitirían a éstas servir con más eficiencia los aspectos de fomento a la producción y de la misma manera proteger y asegurar los intereses del público usuario de las mismas.

Esta ley está formada por trece Títulos, siendo el Título VII, Capítulo VI, el que contiene todo lo que corresponde a la regulación de los Activos Extraordinarios; y el Artículo 93 indica lo siguiente:

"ADQUISICION" No obstante las prohibiciones o limitaciones impuestas por otros artículos de esta ley, los bancos podrán aceptar toda clase de garantías y adquirir bienes raíces, establecimientos comerciales, mercaderías, acciones, documentos de crédito, valores, prendas y bienes de toda clase, siempre que tal aceptación o adquisición sea de buena fé en los casos siguientes:

b.1 Como garantía adicional, a la falta de otra mejor, cuando fueren indispensables para asegurar el pago de créditos a su favor, resultantes de operaciones admisibles efectuadas con anterioridad;"

Esto permite definir que el banco en un momento determinado puede establecer que un crédito manifiesta índices de amortización altamente dudosa por parte del deudor, en tales condiciones puede y tiene permitido aceptar otra clase de bienes por concepto de garantía adicional, con el propósito de asegurar por esa vía el pago total del crédito concedido.

b.2 "Cuando, a falta de otros medios para hacerse pago, tuvieren que aceptarlos en cancelación, total o parcial de créditos a favor del

ejecutar la obligación.

Normalmente el saldo adeudado está integrado por el capital, intereses pactados o legales, recargos o sea el cálculo de intereses sobre los intereses caídos en mora pactados y las costas judiciales, ésta liquidación tiene que ser presentada por el banco y debe ser aprobada por el Juez que conoce del caso.

La Ley de Bancos en el Artículo 94, establece que los activos extraordinarios deben venderse dentro de un plazo de dos años que empiezan a contarse a partir de la fecha de la escritura traslativa de dominio o de adjudicación, período durante el cual la venta la puede realizar en forma voluntaria, es decir en la forma que mejor le convenga al banco propietario, siempre teniendo como objetivo fundamental la recuperación del crédito concedido, los gastos ocasionados para lograr su mantenimiento y conservación y desde luego tratar de obtener el mejor margen de utilidad que sea posible. En relación a las utilidades, el Artículo 95 de la citada ley dice: "Las utilidades netas que produzcan los activos extraordinarios que posean los bancos, deberán aplicarse en su totalidad a la constitución y aumento de una reserva especial para cubrir pérdidas posibles en la realización de tales activos. Esta reserva no se computará como parte de la reserva de capital, para fines de esta ley, pero su saldo eventual pasará a utilidades generales una vez terminada completamente la liquidación de los activos extraordinarios de que se trate".

Al respecto de este artículo es oportuno indicar que si se trata de un bien que fue adjudicado al banco el pago total del capital, intereses devengados, recargo de intereses, gastos y costas judiciales y su venta se logra realizar por un monto que supera el valor de la adjudicación,

principalmente en cuanto a realizar, el banco tendrá la alternativa de adquirir mediante compra, el bien teniendo la seguridad de que en esa forma se recuperará el monto del crédito y al mismo tiempo la suma adicional invertida.

Además puede darse el caso de que el gravamen a favor del banco está en primer lugar, pero vencido el plazo de la obligación, el deudor está imposibilitado de cancelar el crédito y conviene con la institución bancaria para que le compre el bien dado en garantía y de esa manera ambas partes evitarán las molestias y gastos de un cobro judicial. Desde luego, a través de dicha operación el banco deducirá del precio a pagar, el saldo del crédito pendiente de pago.

b.4 "Cuando le fueren adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores;"

Esto ocurre cuando al banco le son adjudicados bienes, después de haber agotado los requerimientos y gestiones puramente administrativas y en virtud de acción judicial promovida en contra de sus deudores.

Estas adjudicaciones pueden darse por medio de dos procedimientos:

Primero: Si el crédito está garantizado con hipoteca, se procederá a la ejecución del bien gravado, con cuya adjudicación no queda saldo insoluto; y,

Segundo: Si el crédito no está garantizado con garantía real, previamente a iniciar la demanda judicial, el banco debe establecer de qué bienes dispone el deudor, ya que de lo contrario el juicio resultará infructuoso, aumentará los gastos del crédito y al indentificar bienes, entonces puede

voluntaria, la misma Ley de Bancos indica el procedimiento a seguir por medio de subastas obligatorias indicando el Artículo 96 lo siguiente:

"Si la liquidación de los activos extraordinarios no fuere realizada voluntariamente dentro de los plazos especificados, los bancos estarán obligados a ofrecerlos en pública subasta, inmediatamente después de la expiración de dichos plazos.

La Base de la primera subasta deberá ser el valor real de los activos; el valor real se determinará por una comisión compuesta de dos miembros, nombrados el primero por el Superintendente de Bancos y el segundo por el banco respectivo. Tales personas deberán ser de reconocida capacidad en la valuación de la correspondiente clase de activos.

En caso de que no se pusieren de acuerdo sobre el avalúo, nombrarán un tercero que dirima la discordia y si tampoco se pusieren de acuerdo en este nombramiento, la Junta Monetaria designará la personas que habrá de practicar el avalúo.

En caso de que no hubiere postores, la subasta habrá de repetirse cada seis meses y la base de las subastas subsiguientes deberá ser un precio que cada vez será menor que el anterior, en un monto igual al 10% de la base de la primera licitación.

En tiempos de depresión económica la Junta Monetaria podrá suspender las licitaciones o extender los plazos a que hace referencia el párrafo anterior y el Artículo 94, por términos fijos no mayores de seis meses. Todos los gastos que ocasione la subasta correrá por cuenta del banco vendedor. La Junta Monetaria podrá reglamentar las operaciones a que se refiere este artículo".

se debe pensar que se están alcanzando dos objetivos importantes como lo son: Recuperar totalmente el crédito concedido y agregado a ello, obtener una ganancia en la operación, la cual de conformidad con el texto del artículo citado, deberá constituir parte de una reserva especial del banco. La reserva especial es la diferencia favorable al banco, que resulta de restar del valor de venta del activo extraordinario la suma del monto por el cual fue adjudicado, más los gastos ocasionados en su mantenimiento, custodia y promoción hasta el momento de su venta. Otro aspecto importante que vale la pena comentar de la norma ya citada, es que crea la obligación para los bancos de contabilizar por separado e independiente la reserva especial, buscando de esta manera que la misma no se involucre dentro de las utilidades que generan otros rubros dentro de las operaciones de estas entidades, con ello la legislación pretende los aspectos siguientes:

Primero: Que los bancos que funcionan en Guatemala no obtengan beneficios derivados de la venta de los denominados activos extraordinarios, pues con ello se desvirtuaría la función social que toda institución de este tipo está obligada a cumplir en el desarrollo de la actividad económica de la sociedad; y

Segundo: Queda claramente establecido que la reserva especial que se constituye, servirá para cubrir las eventuales pérdidas que puedan ocurrir durante el período que el banco tiene en administración y realiza la venta de estos activos.

Luego de transcurridos los dos años que la ley determina y que en la práctica se le conoce como período de tiempo del cual disponen los bancos para poder realizar la venta de los activos extraordinarios en forma

en la subasta y otros. Los gastos correspondientes a escrituración, alcabala y registro, o sea los que corresponden propiamente a la formalización de la venta, no se imputarán como gastos de la subasta, sino que al contrato de compraventa propiamente dicho y corresponden al comprador, de conformidad con nuestro Código Civil.

c. Ley Orgánica de El "Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala":

El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, rige sus operaciones por medio del Decreto del Congreso de la República 25-79, aprobado el día 3 de Mayo de 1979, que contiene su Ley Orgánica, la cual lo define como una institución bancaria del Estado, descentralizada y autónoma, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

Respecto a los activos extraordinarios la Ley Orgánica en su Artículo 53, dice: "El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, estará sujeto a las disposiciones de la Ley de Bancos en lo que se refiere a activos extraordinarios, excepto en cuanto a la liquidación de los activos que posea a la fecha en que entre en vigor la presente ley, cuya liquidación se regirá por un reglamento específico que emitirá la Junta Directiva con aprobación de la Junta Monetaria". La Ley Orgánica de El Crédito Hipotecario Nacional, cobró vigencia el día 20 de junio de 1979, habiendo cumplido con la elaboración del reglamento específico para la liquidación de todos los activos extraordinarios que poseía hasta esa fecha. En la actualidad en base a información adquirida, son muy pocos de estos activos que se encuentran pendientes de ser liquidados.

Al igual que la obligación que fija la ley en el Artículo 94, para la venta de los activos extraordinarios en la etapa voluntaria, durante los dos primeros años posteriores a la adjudicación de los bienes, así también, los bancos están obligados a vender dichos activos en pública subasta, por lo que los riesgos de la operación aumentan considerablemente. En la práctica la venta de un activo extraordinario puede requerir la realización de varias subastas, ya sea porque el precio fijado al bien lo hace poco atractivo para la compra, o bien, porque las condiciones de ubicación son tan determinantes que no permiten su realización. Es también dable que un activo se ofrezca a un precio bastante bajo, pero que aun así no se pueda vender y en estas condiciones la obligatoriedad de cumplir con la ley, origina gastos de promoción de venta para cada subasta, que de hecho los tiene que absorber el banco como una verdadera pérdida.

En el lapso de tiempo que fija la ley para cada subasta, el banco podrá promover y efectuar voluntariamente la venta de los activos, por medio de dos vías: Interesando a algún comprador particular o bien realizando otras subastas, sin embargo, en ambos casos debe prevalecer el precio base de la subasta anterior. Una excepción a la obligación antes indicada, es la que permite a la Junta Monetaria suspender las subastas o ampliar los plazos de las mismas, a términos fijos y no mayores de seis meses, pero exclusivamente en época de depresión económica.

Los gastos que ocasionen las subastas obligatorias deben ser cubiertas por el banco vendedor, como por ejemplo: Publicaciones, honorarios de expertos valusadores, honorarios del notario que participe directamente

los activos extraordinarios que tienen los bancos, se rige por otras disposiciones de carácter específico, como las que a continuación se indican:

- d.1 Resolución de la Junta Monetaria del 23 de Junio de 1948, contenida en el Punto Quinto del Acta 115, que define que la venta a plazos de los activos extraordinarios con garantía hipotecaria del respectivo inmueble, no es una operación de crédito bancario, si no un acto de compraventa y que su realización le está permitida a los bancos, como un mecanismo que les facilite el cumplimiento de la obligación que tienen para efectuar la liquidación de estos bienes y de esa manera que los precios de venta sean castigados en exceso.
- d.2 Resolución de la Junta Monetaria del 10 de Septiembre de 1948, contenida en el Punto Tercero del Acta 127, la cual establece que solo son a cargo de los bancos, los gastos de las subastas obligatorias a que se refiere el artículo 96 de la Ley de Bancos, no así los de escrituración, ni los de las subastas voluntarias.
- d.3 Resolución de la Junta Monetaria del 11 de Enero de 1950, contenida en el punto Sexto del Acta 201, que se refiere a que los bancos deben crear una reserva general para activos extraordinarios, pero descompuesta en tantas partes como activos hayan intervenido en su constitución.
- d.4 Resolución 157-72 del Superintendente de Bancos, de fecha 4 de Julio de 1972, por medio de esta resolución se faculta

Con la puesta en vigencia de la nueva Ley Orgánica de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, nació también un derecho y privilegio de gran beneficio para los expropietarios que por una u otra causa pierden sus bienes y éstos le son adjudicados en pago al banco, el que aparece contenido en el Artículo 53, que dice: "Dentro del lapso de un año después de otorgada la escritura de adjudicación o cesión en pago, si El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala no hubiere dispuesto de los bienes, el anterior propietario o sus herederos tendrán el privilegio de recuperar dichos bienes, mediante pago a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, del capital adeudado, más los intereses calculados al mismo tipo que regía para la deuda y gastos que correspondan incluyendo en estos los de inversión, administración y conservación de la propiedad y deduciendo el importe de los productos, si los hubiere".

En el cumplimiento de la norma legal antes citada, el banco realiza una verdadera y loable función social, orientada a la protección del patrimonio familiar de los expropietarios, toda vez que antes de disponer la liquidación de los activos extraordinarios, por medio de los procedimientos que establece la Ley de Bancos, atiende las gestiones de recuperación que presentan los anteriores propietarios o sus herederos.

d. Resolución de la Superintendencia de Bancos, Junta Monetaria y otras disposiciones Legales:

Además de las leyes que ya han sido citadas, el control de

de todas las operaciones que realizan las instituciones bancarias, incluyendo el manejo de activos extraordinarios en todas sus fases: Adquisición, administración, venta y liquidación.

2.3 Reglamentación de los Bancos del Sistema, sobre Activos

Extraordinarios:

Como resultado del trabajo de investigación realizado en varios Bancos que integran el sistema Bancario de Guatemala, sobre la existencia de un reglamento que contenga las normas y procedimientos que siguen estas instituciones, para la adquisición, administración, venta y liquidación de los activos Extraordinarios, se concluye en lo siguiente:

Bancos Nacionales Estatales:

En los Bancos Nacionales Estatales, se comprobó que cuentan con el Reglamento respectivo para la adquisición, administración control y venta de activos extraordinarios. Así también se pudo comprobar que estos bancos manejan existencias más elevadas de este tipo de activos; considerándose que esto es derivado de las acciones que cada Gobierno, la mayoría de veces por razones de orden político, pone en vigencia programas diferentes de desarrollo económico y social, orientados a la vivienda, agricultura, comercio e industria, etc., normalmente tratando de favorecer a la población media o de escasos recursos económicos, buscando darles oportunidad para que tengan acceso al crédito, permitiendo algunas veces que para la atención de

a los bancos, para que en la etapa obligatoria de liquidación de los activos, las subastas obligatorias que establece la Ley de Bancos se puedan realizar antes de que transcurran los seis meses y en el momento que más convenga a los intereses del Banco, siempre que no se reduzca la suma que sirvió de base a la subasta anterior, ya que bien podría sostenerse que la reducción del diez por ciento solo procede hasta que haya transcurrido el lapso legal.

- d.5 Resolución número 352-73 del Superintendente de Bancos del 12 de Diciembre de 1973, esta se refiere a que los bancos, no están facultados para cobrar comisión por apertura y administración de cuenta, en las operaciones de compraventa de activos extraordinarios que sean de su propiedad.
- d.6 Resolución número 9305 de la Junta Monetaria, del 30 de Enero de 1981, establece que los bancos están obligados a registrar contablemente las ventas de activos extraordinarios, inmediatamente de efectuado el remate y fincado al mejor postor. Así también los activos extraordinarios adjudicados a favor de los bancos, deben registrarse como tales desde el momento en que se otorgue la escritura traslativa de dominio.
- d.7 Manual de Instrucciones Contable para Bancos del Sistema, aprobado por Acuerdo Número 8-77, de fecha 27 de abril de 1,977, de la Superintendencia de Bancos, que norma y establece procedimientos contables uniformes para el registro y control

específica a la administración de éstos por lo poco representativo que son sus cifras. Sin embargo, al igual que los Bancos Nacionales Estatales, estos bancos también conceden préstamos con garantía prendaria, hipotecaria, fiduciaria y mixta; eso, si, operan con un número mucho menor de clientes aunque con niveles mayores en cantidad e inversión, acción que puede considerarse como la razón que les permite realizar un estudio e investigación más profunda de las condiciones del solicitante, así como de la inversión que el interesado pretende realizar con los recursos del crédito que solicita, lo que reduce considerablemente el riesgo que representa toda inversión y consecuentemente las ejecuciones judiciales cuya conclusión es la adjudicación de activos extraordinarios en pago de los adeudos.

Bancos Nacionales Mixtos:

Tomando en cuenta que el capital del Banco de los Trabajadores, es aportado por el Estado y los Trabajadores, se le clasifica como un Banco Mixto; al igual que los Bancos Nacionales Estatales, cuenta con un Reglamento respectivo para la adquisición, administración, control y venta de activos extraordinarios. Así como también se pudo comprobar que maneja una suma representativa de este tipo de activos.

2.4 Bancos que poseen Reglamento para la Administración de Activos Extraordinarios:

a. Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala:

El reglamento para la liquidación de los Activos Extraordinarios existe al 20 de junio de 1979, que fué

este tipo de financiamiento el Banco o los Bancos Estatales, no cumplan o descuiden la exigencia de los requisitos que de conformidad con la Ley de Bancos, debe cumplir todo solicitante de crédito.

Es importante y debe tomarse muy en cuenta, que por el origen de los proyectos de desarrollo económico y social, que se ven obligados a atender las instituciones financieras Estatales como ya se dijo antes, son dirigidos a personas de medianos o escasos recursos, que ocasionalmente están más expuestos a caer en incumplimiento de las obligaciones que adquieren. Sin perder de vista que los Bancos Nacionales Estatales, en número atienden a una mayor cantidad de solicitantes, lo que en un momento determinado puede aceptarse como una razón valedera, que les imposibilita la realización de un estudio e investigación más profunda de las condiciones del solicitante, así como de la inversión que el interesado pretende realizar con los recursos del crédito que solicita, tal como lo hacen los Bancos Nacionales Privados.

Bancos Nacionales Privados:

Se involucra en este apartado los Bancos Nacionales Privados y los Bancos Extranjeros, cuyas agencias operan en el país, llegándose a establecer que no cuentan con reglamentación para este tipo de operaciones y que manejan saldos relativamente bajos en valores y número de esta clase de activos y existen algunos que no cuentan ni siquiera con una unidad que les preste atención

los activos extraordinarios, incluyendo en su Artículo 4o. como sea formalizada la adjudicación, la cual se lleva a cabo de la siguiente forma: Se presenta testimonio de la escritura traslativa de dominio registrada a favor del banco, incluyendo los avisos notariales y certificación del registro de la propiedad, documentación que será revisada por el Departamento Jurídico, el que lo traslada al Departamento de Bienes, para su incorporación al patrimonio del Banco y toma posesión; así mismo regula que se hará cuando el Banco no pudiéese tomar posesión de un activo extraordinario; y se establecen normas para el control y custodia de los activos extraordinarios, según la naturaleza de los mismos, incluyéndose la de los títulos que acrediten el dominio de los bienes adjudicados y los documentos de los valores que corresponden a los mismos; indica que el Departamento responsable de la conservación de los activos extraordinarios es el Departamento de Bienes, que también está facultado para atender cualquier asunto relativo a los activos extraordinarios que no está contemplado en este Reglamento.

El Tercero, trata del procedimiento de venta, indicando que el Departamento de Bienes efectuará la liquidación de los activos extraordinarios durante los dos primeros años de adquiridos por medio de una única subasta; la Junta Directiva establecerá el valor que servirá de base en el remate, tomando en cuenta para determinarlo, no solo los datos proporcionados

autorizado por la Junta Monetaria, según Resolución No. 9616, inserta en el Punto Tercero del Acta 2976, de la sesión celebrada el 10 de febrero de 1982; y el Reglamento para control y liquidación de los activos extraordinarios que posee El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, adquiridos con posterioridad al 20 de junio de 1979, el cual fue autorizado mediante el Acuerdo número 9-83, de la Junta Directiva.

La existencia de dos Reglamentos se debe a que con fecha 20 de junio de 1979, entró en vigor la nueva Ley Orgánica de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, contenida en el Decreto del Congreso de la República 25-79, aprobado el día 3 de mayo de 1979, la cual en el Artículo 53, regula de manera específica lo relativo a los activos extraordinarios, haciendo necesario que el control y liquidación de éstos, se dividiera en antes y después de la fecha en que cobrara vigencia dicha ley.

Este Reglamento está dividido en seis capítulos, de los cuales: El Primero, señala lo relativo a la aplicación del reglamento, indicando su campo de aplicación; lo relativo al control de estos bienes y establece que el Departamento al que corresponde el control, administración, conservación y liquidación será el de BIENES, quien actuará a ese respecto como unidad ejecutora.

El Segundo, se refiere a la adquisición y control de

inscribibles en el Registro de la Propiedad, con prenda especial y privilegiada de los mismos.

Al tratarse de bienes no inscribibles en el Registro de la Propiedad la venta se debe hacer sólo al contado.

En caso de efectuarse la venta a plazos, el saldo deberá pagarse en un plazo máximo de 10 años, por medio de amortizaciones mensuales, semestrales o anuales, fijando el monto de acuerdo al saldo y a la forma de pago escogida, lo que será convenido en el momento de la adjudicación.

Este Capítulo se refiere además a los intereses, seguro, garantía, recargos por mora y otras condiciones, que serán las mismas que rigen para las demás operaciones de crédito que otorga la institución; se incluye también la realización de las subastas, funcionarios que deberán estar presentes en la misma, siendo éstos, las personas encargadas de velar por que se levante el acta y que el remate sea realizado de conformidad con la Ley y además los que tienen facultad para tomar las decisiones que sean necesarias, cuando se presente algún problema en la realización del remate.

El Cuarto, trata de la venta directa de los activos extraordinarios y al respecto establece que en caso que no se realice la venta del bien en pública subasta se deberá liquidar a través del procedimiento de venta directa, la que será propuesta por el Departamento de Bienes a la Junta Directiva a través de la Gerencia General, que es la encargada

por el Departamento de Bienes y el valor en libros, sino también en avalúo comercial del bien, cargándole los gastos del avalúo del activo de que se trate, salvo cuando no se pueda efectuar el avalúo, en cuyo caso sólo se tomará en cuenta el valor en libros; para la venta fraccionada de un activo extraordinario, indica que el valor base, se estimará de acuerdo al valor que se fije para cada fracción; además contiene lo relativo a la venta en pública subasta, señalando que para realizar esta venta deberá efectuarse, con 15 días de anticipación por lo menos, una publicación en el Diario Oficial y en uno de mayor circulación en el país y establece los siguientes requisitos para la subasta:

Para ser postor deberá depositar previamente en la Institución bancaria, el 10% del precio base a subastarse; la venta preferentemente será al contado, monto que el adquirente deberá pagar dentro de las horas hábiles de mismo día del remate restándole el valor de la adjudicación el 10% que previamente ha depositado.

En caso de no realizarse la venta al contado, se podrá aceptar que sea a plazos, en cuyo caso el adquirente deberá pagar dentro de las horas hábiles del mismo día del remate, el 25% del valor de la adjudicación, restándole el 10% que previamente ha depositado en esa Institución, garantizando el pago del saldo con hipoteca en primer lugar del propio bien si se trata de inmuebles; y si se trata de bienes muebles

en esa forma, podrá efectuarse a plazos.

- Todas las ventas de bienes muebles o inmuebles, que sean a plazos, deberán ser consideradas por la Junta Directiva.

Además indica que para la venta a plazos serán aplicables los principios contenidos en las disposiciones sobre ventas por subasta pública, en lo que sean aplicables.

El Quinto, trata de las ventas obligatorias y manifiesta que, transcurridos dos años de su adquisición, el activo que no haya sido realizado en forma que dispone ese reglamento, deberá ser liquidado de conformidad con lo que al respecto establece la Ley de Bancos; además en casos especiales o cuando así convenga a los intereses de El Crédito, éste podrá solicitar a la Junta Monetaria la suspensión de subasta o la extensión del plazo obligatorio de la misma.

El Sexto; contiene disposiciones generales, entre las cuales se encuentran: Que cuando se trate de venta a plazos, ya sea producto de subasta voluntaria, subasta obligatoria o venta directa, el adquirente queda obligado a elevar a escritura pública en contrato en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de adjudicación, debiendo cubrir todas las condiciones pactadas en el acta de remate o en las negociación efectuada, así como los requisitos legales reglamentarios para esta clase de operaciones. De no cumplir con tales condiciones, la subasta de que se trate o la venta celebrada, quedará sin efecto y

de fijar el precio en el cual se puede enajenar el bien de que se trate, tomando en cuenta el avalúo comercial practicado y el valor en libros, luego de efectuada esta decisión, será el Departamento de bienes el encargado de realizar los activos extraordinarios en venta directa, efectuando la promoción por medio de publicaciones comerciales y de adjudicar el bien, lo cual hará por la mayor oferta, pero si no hubiere ofertas que cubran el precio base o mayor de éste y las que fuesen por menor valor del precio base, se trasladará a la Junta Directiva con un informe circunstanciado del total de ofertas, para que sea esa Junta Directiva la que decida en definitiva sobre la venta. El Departamento de Bienes deberá informar en un plazo que no exceda de dos meses, contados a partir de la fecha en que se ordenó la enajenación del bien, sobre las actividades realizadas por la consecución del fin, en todo caso, sobre la forma en que fue liquidado el activo de que se trate; además, señala que la venta directa de los activos extraordinarios se realizará así:

- Si se trata de bienes muebles, se venderán únicamente al contado, exceptuándose aquellos bienes muebles inscribibles en el Registro de la Propiedad, los cuales sí podrán ser vendidos a plazos.
- Si se trata de bienes inmuebles, la venta deberá hacerse preferentemente al contado, ahora bien, de no lograrse

ordenados de los Activos Extraordinarios; proponer nombramientos de depositarios, administradores, interventores, bodegueros, guardianes y vigilantes; comunicar a través de la Subgerencia de Servicios Generales a la Superintendencia de Bancos, con diez días de anticipación, lo relativo a los bienes que se van a subastar; y llevar registros y control de los activos extraordinarios.

El Segundo; dá las normas para la venta de activos extraordinarios, así establece que la Gerencia General, a propuesta de la Subgerencia de Servicios Generales, autorizará en cada caso la venta de estos activos. La venta podrá hacerse mediante el procedimiento de venta directa o por pública subasta; teniendo disposiciones distintas para los bienes cuya venta se hace dentro de los dos años después de adjudicados y para los otros, cuya realización es posterior a este lapso. Señala que los primeros podrán venderse en forma directa cuando hayan propuestas que cubran totalmente el crédito, intereses, costas, honorarios y gastos, fijando plazos de pago máximo de diez años para inmuebles y tres años para muebles. En esta venta, las adjudicaciones se harán a través de la Subgerencia de Servicios Generales, a propuesta de la Oficina de Activos Extraordinarios y con opinión de la Asesoría Jurídica y Auditoría debiendo ser aprobado por la Gerencia General. Respecto a la venta por pública subasta, indica que la misma será presidida por una comisión nombrada

las sumas entregadas a El Crédito pasarán a su favor por concepto de daños y perjuicios; así mismo señalan los documentos que el adjudicatario debe presentarse para acreditar la formalización del contrato y que de no presentarlos, El Crédito podrá exigir dicha documentación por la vía legal respectiva; y que los casos no previstos serán resueltos por la Junta Directiva

b. Banco Nacional de Desarrollo Agrícola, "BANDESA:

Cuenta con su Reglamento para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios , Bancarios y de los Fideicomisos que administra, el cual esta formado por seis capítulos, distribuidos de la siguiente manera:

El Primero, trata de la Oficina de Activos Extraordinarios de dicho banco, de su función; señala cuáles son los Activos Extraordinarios, atribuciones de esta oficina, entre las cuales indica: velar por la conservación de estos bienes y activar la venta en pública subasta de los mismos; publicar listas de los activos extraordinarios que saldrán a pública subasta; velar por la vigencia de las pólizas de seguro que los cubren, solicitar avalúos; ejercer control sobre los activos; informar mensualmente a la Subgerencia de Servicios Generales y a la Auditoría Interna, sobre el movimiento ocurrido en la administración y venta de esos activos; colaborar en la elaboración de actas que levante la comisión nombrada para la venta; mantener expedientes completos y

Generales para decidir sobre la venta del mismo, según el avalúo que se practique. Continúa el capítulo, regulando lo relativo a la práctica de la venta de activos, así indica que, previamente a ésta, se deberán hacer publicaciones anunciando la venta y condiciones; estableciéndose en los artículos ocho y nueve el contenido y periodicidad de las mismas; se detalla, luego, el procedimiento de las subastas, las formas de pago que se aceptan, los plazos en las ventas al crédito, las tasas de interés a aplicar, llamando la atención a que se le de un tratamiento especial a los bienes provenientes de la Reforma Agraria, ya que en estos casos, se fija el 8% de interés anual sobre saldo y en los demás casos el 11% o la tasa que se encuentra en vigor al realizarse la venta; las garantías y trámites para la formalización de la venta y entrega de los bienes.

El Tercero, considera lo relativo a disposiciones especiales, como: Bienes inmuebles que pueden ser considerados de provecho para la Reforma Agraria nacional para negociarlos directamente con el Instituto de Transformación Agraria INTA, en base al Artículo 6o., del Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria; la venta de bienes invadidos y proindivisos, (copropiedad); de como los activos extraordinarios pueden pasar a activos fijos de la Institución según su conveniencia y de los requisitos de quienes participen como postores de la subasta de bienes que se consideren adecuados para la Reforma Agraria.

por la Gerencia General, compuesta por delegados de la Asesoría Jurídica, Auditoría Interna y activos Extraordinarios, y con la participación de la Superintendencia de Bancos. El precio base del remate se determinará mediante avalúo del Banco y para participar en él los interesados deberán depositar previamente el 10% del precio base.

Para los bienes sujetos al artículo 96, de la Ley de Bancos, establece que los mismos deberán sacarse a la venta por pública subasta con un precio base fijado por la Superintendencia de Bancos y BANDESA conjuntamente; y que en caso no comparezcan postores, las subastas se repetirán cada seis meses, los bienes podrán venderse directamente por el precio base del avalúo y luego por el último precio del remate declarado desierto. Se indica que al antiguo propietario los bienes únicamente pueden venderse al contado y con la opinión de la Gerencia General.

Las adjudicaciones de bienes vendidos, de conformidad con lo anterior indicado, se harán a propuesta de la Oficina de Activos Extraordinarios, a través de la Subgerencia de Servicios Generales, con la opinión de la Asesoría Jurídica y de la Auditoría Interna y deberán ser aprobados por la Gerencia General. En este mismo capítulo, se autoriza la venta al contado de los bienes muebles con valor hasta de Q 500.00, sin necesidad de subasta y con base en el avalúo. Para el caso del ganado, recomienda evitar prolongar el mantenimiento y autoriza a la Subgerencia de Servicios

del Banco. El Artículo 6o., establece que la venta de los Activos Extraordinarios se hará a través de Venta Directa y Subasta Pública.

Del Artículo 7o. al 19o., se regulan las ventas Directas y al respecto señalan qué Activos Extraordinarios deberán ser vendidos por el procedimiento de venta directa, que son los contemplados en los Artículos 93 y 94 de la Ley de Bancos; quien efectuará el avalúo de los referidos activos y que dicho avalúo servirá de base para determinar el precio de la venta; que este precio lo propondrá la Vicepresidencia Bancaria, tomando en cuenta el valor asignado al bien en los registros y controles contables, avalúos, venta y entrega de los activos, este valor se comparará con el avalúo practicado y se optará por el más alto; establece asimismo, que la Vicepresidencia Bancaria podrá recomendar precios más bajos para la venta cuando se esté dificultando la misma, o tomando en cuenta el precio del mercado imperante en función de la oferta y la demanda, presentando las justificaciones del caso, éste y las bases para la venta directa serán sometidos a la Junta Directiva para su aprobación; las bases deberán contener como mínimo, la descripción detallada del activo, el precio base, el depósito obligatorio para poder participar en la misma, plazo para el pago del saldo, el cual podrá ser hasta de 20 años, la tasa de interes anual y la garantía real.

Desarrollando las bases, se indica que los oferentes para poder

El Cuarto, trata de los Fideicomisos señala que los activos extraordinarios provenientes de operaciones de éstos, están sujetos en cuanto a su administración y venta, a las disposiciones generales de este reglamento, dando al mismo tiempo las especiales que los rigen.

El Quinto, se refiere a disposiciones transitorias, como lo concerniente a la venta de bienes propios.

El Sexto, trata de la vigencia del Reglamento.

c. Banco Nacional de la Vivienda, "BANVI".

Este se rige en este campo por el Reglamento para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios, el cual fue aprobado por la Junta Directiva de dicha institución bancaria, en la Resolución número 1804, contenida en el Acta número 582 de la sesión celebrada en 18 de abril de 1986.

Consta de treinta y ocho artículos, los cuales se encuentran distribuidos en la forma siguiente:

Del artículo 1o. al 5o., se refiere al objeto del Reglamento; de la definición de Activos Extraordinarios, estableciendo que la Vicepresidencia Bancaria, a través de la Sección de Cartera, es la responsable de la recepción de dichos activos, en la que intervendrá un delegado de Auditoría Interna de esa Institución. Regula lo concerniente a gastos por reparaciones de bienes que forman parte de los Activos Extraordinarios; que será la Presidencia Ejecutiva la que autorice los trabajos de reparación, los cuales serán llevados a cabo por la sección de Mantenimiento

favorecido deberá depositar en las cajas del BANVI, el valor total de la compra, dentro de un plazo de cinco días, contados a partir de la fecha de notificado de la adjudicación, si no cumple este requisito, el valor depositado para tener derecho a participar en la venta directa pasará a favor del Banco y podrán darle preferencia al que ocupó el segundo lugar, si la venta es a plazos, se exigirá al favorecido un enganche del 10% del precio de adjudicación del cual formará parte el depósito que efectuó para poder participar y además deberá presentar la documentación que se requiere para el tratamiento de préstamos hipotecarios corrientes, debiendo resolver el Banco en un término de quince días cuando la venta es al contado, el bien se entrega por medio de acta después de que el comprador haya cancelado el valor total de la compra, debiendo formalizar y entregar el testimonio debidamente registrado en un plazo no mayor de sesenta días contados a partir de la entrega; y, al ser la venta a plazos se le dará posesión del activo al comprador cuando entregue el testimonio registrado de la escritura traslativa de dominio, donde conste la garantía debidamente inscrita en primer lugar a favor del Banco, plazo que estará contenido en la resolución de mérito; si el favorecido no cumpliera con entregar el testimonio y certificación del Registro de la Propiedad al BANVI en el plazo estipulado para las ventas a plazos, se resolverá de conformidad con

participar como tales, deberán depositar el 10% del precio base en las cajas del BANVI en efectivo o con cheque certificado; que al plazo de la compraventa lo fijará el BANVI en cada caso tomando en cuenta la capacidad de pago del comprador, que el depósito será devuelto a los no favorecidos en un término de cinco días, a partir de la fecha de la adjudicación y que tal depósito no devengará intereses; que la tasa de interés será la vigente en el sistema bancario, que la garantía consistirá en primera hipoteca o prenda sobre el bien objeto de la compra u otra que designe el BANVI que cada participante deberá presentar sus ofertas desde la fecha de la primera publicación hasta una hora antes de iniciarse la apertura de ofertas; además estipula que los avisos se deberán publicar tres veces en cada uno de los diarios de mayor circulación, en un tiempo no menor de ocho días ni mayor de treinta días hábiles de la fecha del evento, los cuales deberán contener un resumen de las bases; que las ofertas serán abiertas por un delegado de la Vicepresidencia Bancaria y uno de Auditoría Interna. Un Notario del Departamento Jurídico, levantará el Acta correspondiente. Después las ofertas serán trasladadas a la Sección de Análisis del Departamento de Créditos para su estudio, la cual las calificará tomando en cuenta primero las ofertas al contado y luego las a plazos.

Será la Junta Directiva la que apruebe los precios ofertados de los activos extraordinarios; si la venta es al contado, el

Banco.

Esta Comisión tendrá facultades para resolver por mayoría simple, cualquier problema que surja en la realización de la subasta, lo que hará constar en el acta y lo que resuelva no podrá ser impugnado.

El día y hora señalado para la subasta, el pregonero anunciará la venta e invitará a los postores para que hagan pujas y tomará nota de las posturas que se hagan, principiando con las que sean para pagar al contado y de no haberlas se seguirá con las que sean para pagar a plazos. Al ya no haber ofertas, el pregonero anunciará tres veces la oferta de mayor valor, adjudicará el activo subastado y declarará cerrada la subasta. La formalización de la venta se hará de conformidad, con la forma de pago, al contado o a plazos y la entrega del bien llenando los mismos requisitos de la venta directa, ya sea si se trata de venta al contado o de venta a plazos, también regula lo que se hará en caso de incumplimiento, que será igual procedimiento a lo establecido en el caso de la venta directa.

Del Artículo 31 al 38, trata las disposiciones generales, entre las que regula: El derecho de recuperación, o sea que dentro de los seis meses contados a partir de la fecha de la escritura de adjudicación otorgada por el Juez a favor del Banco, éste podrá venderlo a la persona que haya sido su propietaria, o a sus herederos, mediante pago al contado

lo que determine la resolución del préstamo y el valor depositado para tener derecho a participar en la venta directa pasará a favor de la institución, con lo cual el banco se resarcirá de los gastos incurridos.

Los artículos del 20 al 30, regulan la venta en subasta pública y al respecto manifiestan: Qué activos serán vendidos en subasta pública, señalando como tales a los indicados en el primer párrafo del Artículo 96 de la Ley de Bancos, cómo deberá ser el avalúo; qué el precio de venta será determinado en base al avalúo practicado; que será la Junta Directiva la que apruebe el precio y las bases de la venta, las que deberán contener como mínimo descripción detallada del activo, el precio base, el plazo para el pago del saldo que podrá ser hasta de 20 años, la tasa de interés anual, constitución de garantía real en ventas a plazos; que las pujas deberán ser de Cien Quetzales o sus múltiplos; deberán hacerse tres publicaciones en el Diario Oficial y en otro de mayor circulación, describiendo el contenido de las bases que regirán la subasta.

Para llevar a cabo las subastas se integrará una comisión compuesta por un delegado de la Vicepresidencia Bancaria, quien actuará como pregonero; un delegado de Auditoría Interna y un delegado de la Superintendencia de Bancos, levantando el acta respectiva un Notario del Departamento Jurídico del

funciones las realizará sujeta a este reglamento y a las demás leyes de la materia; también le asigna las atribuciones de: Recibir, administrar, conservar, mantener y vender los bienes que el Banco adquiera por virtud de sus propias operaciones y en cumplimiento del Artículo 93, de la Ley de Bancos.

También le asigna funciones específicas a la Sección tales como: Constatar que los bienes recibidos por el Banco estén de conformidad

con las especificaciones descritas en la escritura correspondiente; debiendo hacer constar el estado en que se reciben en el momento de la adjudicación. Velar por la conservación de los bienes a fin de mantenerlos en buen estado. en los casos de reacondicionamiento de activos extraordinarios, debe solicitarse un nuevo avalúo, antes de sacarse a subasta pública; activar la venta en subasta pública, de los activos extraordinarios, así como la de los productos de los bienes que se exploten; publicar con la autorización de la Gerencia y de acuerdo con la Ley, listas de los activos extraordinarios que el Banco sacará a subasta pública, indicando los pormenores que se relacionan con cada bien, es decir, estado actual que guardan, ubicación, marca, valor, lugar donde se encuentran, etc., e indicación del sitio en donde se puede proporcionar mayor información. Estas publicaciones deben hacerse también en el interior del país, especialmente cuando los bienes se encuentran fuera de la ciudad capital; velar por la vigencia

del precio de compraventa que fije el banco, que comprenderá capital, intereses, costas, gastos de administración y mantenimiento; los gastos de honorarios que se deriven del contrato de compraventa será a cargo del comprador; le es prohibido a los miembros de la Junta Directiva, los funcionarios, directores, empleados presupuestados o por contrato y mandatarios del banco que hayan tenido relación con el procedimiento de valuación o adjudicación de activos, participar o adquirir bienes que se vendan por medio de venta directa o por medio de subasta pública, prohibición que se hace extensiva a los que en alguna ocasión hayan adquirido un activo extraordinario al BANVI. También establece que la Presidencia Ejecutiva, será la encargada de velar por la aplicación y cumplimiento del Reglamento de Activos Extraordinarios y que los casos no previstos en el referido Reglamento serán resueltos por la Presidencia Ejecutiva y lo relativo a Activos Extraordinarios ya registrados.

d. Banco de los Trabajadores:

El Reglamento para la Administración, Venta y Realización de Bienes Propios y Activos Extraordinarios, está contenido en el Acuerdo Número 27, aprobado por la Junta Directiva del Banco de los Trabajadores, el 17 de septiembre de 1974. Este reglamento está dividido en tres Capítulos, de los cuales:

El Primero, se refiere a la creación de la Sección de Activos Extraordinarios la cual depende directamente de Gerencia. Las

de activos extraordinarios se realizará por medio de la Gerencia, con el visto bueno de Presidencia, mediante resolución escrita y a propuesta del Jefe de la Sección, quien autorizará a cada caso la venta, nombrando para el efecto una comisión compuesta de tres miembros pertenecientes a Asesoría Jurídica, Auditoría Interna y el Jefe de la Sección de Activos Extraordinarios, quienes representan a su respectiva dependencia y de su actuación serán responsables ante Gerencia. La venta de activos extraordinarios se anunciará en publicaciones de prensa, por medio de edictos que contendrán como mínimo, los requisitos siguientes: La información precisa de los bienes y de las condiciones de pago; la obligación de hacer el depósito del 10% del precio base en las cajas del banco. Para el caso de los bienes que se encuentran dentro del término de dos años que indica la Ley de Bancos, si no se hubiere hecho la adjudicación el día de la subasta a la que se hace referencia, se procederá como sigue: Los inmuebles que se encuentran en el período voluntario de dos años, podrán ser vendidos directamente a los interesados por el precio base del avalúo. En lo que respecta a los bienes cuya liquidación debe hacerse obligatoriamente por estar sujetos al Artículo 96, de la Ley de Bancos, también se les aplicará el mismo procedimiento, con la única salvedad que, en el período de los seis meses entre subasta y subasta, el precio de venta bajará del consignado en el último remate declarado desierto; la venta de bienes muebles quedará abierta con la base del avalúo;

de las Pólizas de Seguros que cubran los activos propios y extraordinarios, solicitando los endosos correspondientes a la compañía aseguradora para la inclusión o exclusión de los bienes y llevar un registro de los mismos; solicitar a la Superintendencia de Bancos, nuevo avalúo conforme al párrafo 3o. Artículo 96, de la Ley de Bancos, cuando el banco reciba ofertas de compras de bienes que ya tienen más de dos años de haber sido adquiridos y la oferta no llegue al valor del avalúo original, menos las rebajas sucesivas del 10%; ejercer un adecuado control sobre los inventarios; registrar los títulos de pajas de agua propiedad del Banco en la cuenta de "Valores propios en Custodia"; informar a Gerencia y Auditoría Interna a principios del mes el detalle de los activos a realizarse y al final del mismo mes elaborar un listado con las ventas efectuadas y las existencias de dichos activos. La venta de bienes inmuebles y aquellos cuyo monto exceda de Q 1,000.00 debe ser reportada a Gerencia en forma inmediata.

El Segundo, se refiere al personal que integra la Sección de Activos Extraordinarios, la que esta integrada por un Jefe, un Auxiliar y un Bodeguero, así como de los Administradores, Interventores y Guardianes que sean necesarios para la adecuada protección de los bienes, definiendo también las funciones que le corresponde realizar a cada uno de ellos.

El Tercero, define el procedimiento que se tiene que seguir para la venta y realización de los bienes, indicando que la venta

de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación respectiva, salvo motivos de fuerza mayor o causa no imputable al comprador, en cuyo caso la Gerencia podrá conceder plazos adicionales para dicha formalización. Cumplido este requisito y entregado el testimonio de la escritura debidamente inscrita, con una copia simple que incluya transcripción de la razón del Registro, se dará posesión inmediata del bien o bienes enajenados, levantándose para el efecto el acta respectiva.

Cuando a una venta en pública subasta concurra como postor una persona a quien el Banco le hubiere rematado judicialmente los bienes objeto de la venta y otros distintos y que en los registros del Banco esté calificado como "mal sujeto de crédito", el Banco se reserva el derecho de no aceptarlo como comprador, salvo que ofrezca pagar al contado y en el mismo acto de la subasta. La calificación la hará la Gerencia, el Banco de los Trabajadores se reserva el derecho de adjudicar o no los bienes rematados, según convenga a sus propios intereses, condición que deberá expresarse en los edictos de publicación.

2.4. Análisis Estadístico sobre los Activos Extraordinarios:

a. Serías Históricas:

En los cuadros del No. 1 al 5, se presentan las cifras cuya información presenta el comportamiento de los Activos Extraordinarios durante el período de los años de 1987 a 1991, tanto en los Bancos Nacionales Estatales, como en los Bancos Nacionales Privados, relacionándoles también con los activos

queda autorizada la venta al contado de bienes (unidades, piezas sueltas, respuestos, etc.) cuyo valor no exceda de Q 500.00 únicamente con base en el avalúo practicado sobre los mismos, sin necesidad de subasta pública; para el caso de venta del ganado, debe evitarse el mantenimiento del mismo por tiempo prolongado. La Gerencia queda facultada para decidir sobre las ventas, con base en avalúo reciente. La forma de pago establecida es del 25% como mínimo del valor de la subasta el cual se hará efectivo por el comprador en el mismo acto del remate. El depósito del 10% a que se ha hecho referencia antes, constituirá parte del pago inicial; el plazo máximo para la cancelación del saldo, será hasta de diez años para los inmuebles y hasta de tres años para los bienes muebles, contados a partir de la fecha en que se suscribe el contrato de compraventa; la tasa de interes será del 8% anual, o aquella que se fije por las autoridades competentes; la escritura de venta a plazos que se suscribe, será garantizada con primera y única hipoteca a favor del Banco, si son bienes inmuebles y con pacto de reserva de dominio si se trata de bienes muebles o semovientes, de manera que mientras tales bienes no estén totalmente pagados, el comprador no podrá enajenarlos ni gravarlos a no ser con autorización previa del Banco, quien podrá promover la acción correspondiente, a efecto de recuperarlos en cualquier momento, por incumplimiento en el pago del precio convenido. Hecha la adjudicación por la Gerencia General, la venta deberá formalizarse dentro del término

mismo procedimiento, se establece que en el caso de los Bancos estatales, se observa un decremento en esos activos del 30.19%, puesto que de Q 4,921.00 miles en 1987, bajaron en 1991 a Q 3,412.00miles. En lo que respecta a los bancos privados, el alza fue del 99.47%, en cifras absolutas, ello significó un crecimiento equivalente a Q 13,171.00 miles.

b.4 El decremento que se observa en los activos extraordinarios de los bancos estatales, es producto de su baja participación en el crecimiento observado en las operaciones de inversión en préstamos y descuentos por garantía ya que en cifras absolutas apenas alcanzan Q 166,875.00 miles y comparada con la cantidad alcanzada por los bancos privados que es de Q 1,733.033.00 miles, permite establecer que la participación es 10 veces inferior, sin perder de vista también el crecimiento en número de bancos privados que se ha observado por el surgimiento de nuevos bancos.

A lo anterior debe agregarse, que los bancos privados en los años 1987 a 1991, incrementaron la concesión de préstamos con garantía hipotecaria un 84.66%, ya que para 1987 la suma era de Q 369.530.00 miles y para 1991 la cifra llegó a Q 682,292.00 miles de Quetzales.

totales y con los préstamos y descuentos por garantía, reflejando en estas cifras todas las operaciones de inversión que han realizado los Bancos del sistema, durante los años ya indicados.

b. Comentarios:

Del análisis practicado a la información que se presenta en los cuadros estadísticos, se estima necesario resaltar las variables siguientes:

- b.1 En los años comprendidos de 1987 a 1991, se observa que las operaciones de inversión en préstamos y descuentos por garantía, que realizaron los banco del sistema sufrieron un incremento equivalente al 72% y en cifras absolutas de Q 1,899,921.00 miles de Quetzales.
- b.2 Separando el incremento entre bancos estatales y bancos privados, se determina que para los primeros el aumento fué de 48.3% que equivale a la cantidad de Q 166,875 miles de Quetzales y para los segundos su crecimiento fué de 75.8% o sea la suma de Q 1,733.033 miles de Quetzales;
- b.3 Es importante señalar, que los activos Extraordinarios también reflejaron incremento durante el período, aunque la tendencia observa alguna forma irregular año con año. Estos activos para el conjunto de bancos, pasaron de Q 18,162.00 miles en 1987 a Q 29,824.00 miles, es decir sufrieron un aumento del 64.2%. utilizando el

CUADRO 2
BANCOS ESTATALES

PRESTAMOS Y DESCUENTOS POR GARANTIA, AL FINAL DE CADA PERIODO

CIFRAS EN MILES DE QUETZALES

C O N C E P T O	1987 DICIEMBRE	1988 DICIEMBRE	1989 DICIEMBRE	1990 DICIEMBRE	1991 DICIEMBRE
<u>PRESTAMOS:</u>					
Fiduciarios	27,706	45,561	47,800	39,645	31,511
Prendarios-Fiduciarios	7,102	9,280	8,739	9,862	11,160
Hipotecario-Fiduciarios	55	45	40	31	30
Prendarios	25,833	33,989	33,310	56,001	68,686
Hipotecarios-Prendarios	14,618	19,240	17,508	16,456	15,316
Hipotecarios	175,006	211,388	246,604	286,280	269,675
Con Bonos de Prenda	14,185	16,688	15,077	18,457	2,360
Con Seguro de Hipoteca F.H.A.	-----	8	7	7	-----
Con Garantía de Obligaciones Propias	-----	-----	-----	-----	-----
Hipotecario-Prendario-Fiduciario	-----	-----	-----	-----	-----
Préstamo en Lotes y Viviendas	70,048	76,505	85,958	103,386	110,949
<u>DESCUENTOS:</u>					
Documentos Descontados	11,880	12,483	11,897	12,759	11,633
Documentos a cobrar en Moneda Extranjera	-----	-----	-----	-----	-----
T O T A L :	345,500	426,709	468,153	544,256	512,375

FUENTE Boletín de Estadística Bancarias IV Trimestre 1,991
Superintendencia de Bancos de Guatemala. Estadística Bancaria Unificada de Centro América, (EBUCA)

CUADRO 1
SITEMA BANCARIO

PRESTAMOS Y DESCUENTOS POR GARANTIA, AL FINAL DE CADA PERIODO

CIFRAS EN MILES DE QUETZALES

C O N C E P T O	1987 DICIEMBRE	1988 DICIEMBRE	1989 DICIEMBRE	1990 DICIEMBRE	1991 DICIEMBRE
<u>PRESTAMOS:</u>					
Eiduciarios	1,217,292	1,447,652	1,612,589	1,812,830	2,265,558
Prendarios-Fiduciarios	25,446	41,965	39,886	49,269	45,625
Hipotecario-Fiduciarios	13,288	13,420	11,230	21,924	24,588
Prendarios	133,991	143,213	141,679	148,391	164,390
Hipotecarios-Prendarios	72,846	78,206	98,111	94,728	93,123
Hipotecarios	544,536	605,320	750,098	863,436	952,068
Con Bonos de Prenda	439,839	520,825	547,022	667,220	646,374
Con Seguro de Hipoteca F.H.A.	1,453	1,322	1,231	1,081	944
Con Garantía de Obligaciones Propias	450	2,227	2,074	27,028	178
Hipotecario-Prendario-Fiduciario	-----	-----	4,261	9,283	7,855
Préstamo en Lotes y Viviendas	70,048	76,505	85,958	103,386	108,965
<u>DESCUENTOS:</u>					
Documentos Descontados	96,703	98,787	84,335	97,141	176,304
Documentos a cobrar en Moneda Extranjera	14,434	15,509	16,368	31,827	44,475
T O T A L :	2,630,526	3,044,961	3,394,842	3,927,544	4,530,447

FUENTE Boletín de Estadística Bancarias IV Trimestre 1,991
Superintendencia de Bancos de Guatemala. Estadística Bancaria Unificada de Centro America. (EBUCA)

CUADRO 4

SISTEMA BANCARIO

ACTIVOS TOTALES AL FINAL DE CADA AÑOS, 1987/1991

(En Miles de Quetzales)

AÑO	BANCOS ESTATALES	BANCOS PRIVADOS	TOTAL
1987	600,815	4,248,966	4,849,781
1988	717,826	4,816,748	5,534,574
1989	811,953	5,442,719	6,254,672
1990	921,155	6,312,106	7,233,261
1991	1,120,389	10,154,612	11,275,001

FUENTE" Boletín de Estadísticas Bancarias IV Trimestre 1,991, Superintendencia de Bancos de Guatemala, C.A. Estadísticas Bancaria Unificada de Centro - América, (EBCA)

CUADRO 3
BANCOS PRIVADOS

PRESTAMOS Y DESCUENTOS POR GARANTIA, AL FINAL DE CADA PERIODO

CIFRAS EN MILES DE QUETZALES

C O N C E P T O	1987	1988.	1989	1990	1991
	DICIEMBRE	DICIEMBRE	DICIEMBRE	DICIEMBRE	DICIEMBRE
<u>PRESTAMOS:</u>					
Eiduciarios	1,190,785	1,402,092	1,564,791	1,773,186	2,234,047
Prendarios-Fiduciarios	18,343	32,685	31,146	39,406	34,464
Hipotecario-Fiduciarios	13,233	13,375	11,189	21,893	24,558
Prendarios	108,159	109,223	108,370	92,389	95,704
Hipotecarios-Prendarios	58,228	58,966	80,603	78,272	77,806
Hipotecarios	369,530	393,932	503,495	577,157	682,392
Con Bonos de Prenda	425,654	504,146	531,945	648,763	644,014
Con Seguro de Hipoteca F.H.A.	1,453	1,314	1,224	1,074	944
Con Garantía de Obligaciones Propias	450	2,227	2,074	27,028	178
Hipotecario-Prendario-Fiduciario	-----	-----	4,261	9,265	7,855
Préstamo en Lotes y Viviendas	-----	-----	-----	-----	-----
<u>DESCUENTOS:</u>					
Documentos Descontados	84,823	86,304	72,439	84,383	164,671
Documentos a cobrar en Moneda Extranjera	14,367	13,987	15,155	30,474	43,420
T O T A L :	2,285,025	2,618,251	2,926,692	3,383,290	4,018,069

FUENTE Boletín de Estadística Bancarias IV Trimestre 1,991
Superintendencia de Bancos de Guatemala. Estadística Bancaria Unificada de Centro América, (EBUGA)

CUADRO 5
SISTEMA BANCARIO
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS AL FINAL DE CADA AÑO
1987/1991
(En miles de Quetzales)

AÑO	BANCOS ESTATALES	BANCOS PRIVADOS	TOTAL
1987	4,921	13,241	18,162
1988	5,438	9,774	15,212
1989	4,782	35,141	39,923
1990	5,013	20,712	25,725
1991	3,412	26,412	29,824

FUENTE: Boletín de Estadísticas Bancarias IV Trimestre 1,991
 Superintendencia de Bancos Guatemala, C.A. Estadísticas
 Bancaria Unificada de Centro América (EBUCA).

se solicita el remate del mismo, este bien puede ser que en el remate que realiza el juzgado le sea vendido a persona distinta o bien que se le adjudique en pago al banco demandante. En general, el monto demandado se integrará así: El capital adeudado, intereses pendientes de pago, gastos y costas judiciales. Es entendido que el banco está obligado a presentar una propuesta de liquidación, la que de conformidad con la Ley tiene que ser aprobada por el Juez. Con la liquidación aprobada y si el bien le es adjudicado en pago al banco, éste procedera a la cancelación total de adeudo, si se trata de un crédito con garantía hipotecaria. En un crédito con garantía no real puede suceder que el monto del bien adjudicado, no sea suficiente para la cancelación total, en cuyo caso procede reclamar la parte no cancelada que se identifica como saldo insoluto.

b. Por Dación Voluntaria:

Es una manera de como un banco luego de considerar que la amortización total de un crédito a su favor, es en alto porcentaje dudosa, puede y es permitido que acepte otra clase de bienes en concepto de garantía adicional, con el objeto fundamental de lograr la cancelación total del crédito otorgado.

Un banco también esta en condiciones de aceptar en pago los bienes que por ese concepto le sean entregados, ya sea porque han sido agotadas las acciones administrativas y normales de cobro, porque se prevee que por la vía judicial no se tendrán mejores resultados, o bien porque el propio

CAPITULO III

ADJUDICACION Y CLASIFICACION DE LOS ACTIVOS EXTRAORDINARIOS:

En general, son las operaciones activas las que dan origen a los Activos Extraordinarios para las instituciones bancarias, tanto por personas naturales o individuales o por personas jurídicas.

3.1 Adjudicación de Activos Extraordinarios:

Se pueden definir dos formas por medio de las cuales, los bancos del sistema pueden adquirir o aceptar activos; que por su origen se identifican como activos extraordinarios, siendo:

a. Adjudicación por Vía Judicial:

Esto ocurre cuando al banco le son adjudicados bienes (Activos Extraordinarios), en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores; luego de haber agotado los requerimientos y las acciones que establece la vía administrativa.

La acción de adjudicación puede darse por medio de dos procedimientos:

a.1. Si se trata de un crédito cuya garantía no es real, el banco previo a iniciar la demanda judicial, debe establecer los bienes de los que es propietario el deudor, pues de lo contrario se estaría iniciando una acción legal cuyos resultados se anticipan negativos y generaría únicamente gastos que aumentarían el monto del crédito.

a.2 Si se trata de un crédito con garantía hipotecaria, se procederá al embargo del bien gravado y como paso siguiente,

permanente;

- 4o. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble.
- 5o. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- 6o. Los muelles, los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- 7o. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

El Artículo 451 del Código Civil, dice que son bienes muebles los siguientes:

- 1o. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos, ni del inmueble donde están colocados;
- 2o. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- 3o. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- 4o. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aún cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación y otro comercio sobre esta clase de bienes;
- 5o. Los derechos de crédito referente a muebles, dinero o servicios

deudor en forma voluntaria propone la entrega, porque estima no poder responder a la obligación contraída.

El banco acreedor podrá aceptar el activo que se le propone, para cancelar o amortizar total o parcialmente la deuda a su favor. Dicho procedimiento es aplicable aún en los créditos sin garantía real, ya que en estos casos, el deudor a falta de efectivo ofrece cualquier otro bien como medio de pago.

3.2. Clasificación de los Activos Extraordinarios:

De la misma forma como se clasifica el crédito en el Capítulo I, cuando se hace referencia que la garantía del préstamo prendario es la continuación de prenda sobre bienes muebles y que el préstamo hipotecario se garantiza con bienes inmuebles, esta misma clasificación es aplicable a los Activos Extraordinarios, que se encuentran en poder de los Bancos del Sistema, la integración de ellos está formada por bienes muebles e inmuebles.

El Artículo 445 del Código Civil, dice que son bienes inmuebles los siguientes:

- 1o. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2o. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;
- 3o. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y

personales; y

60. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

pago a los bancos, se tiene que hacer por la vía judicial, cuando el expropietario del mismo no hace entrega voluntaria del bien.

Esto hace necesario que el Mandatario Legal de la institución bancaria, presente un escrito dirigido al Juez del juzgado en donde fue llevado el Ejecutivo común que concluyó con la adjudicación en pago del activo, solicitandole que con base en las fotocopias del testimonio de la escritura pública traslativa de dominio, las cuales deben adjuntarse, se sirva fijar un término de diez (10) días para que la parte ajeutada de posesión de los bienes adjudicados, bajo apercibimiento de que sí dentro del término que se le fije no lo efectuare, se ordenará el LANZAMIENTO a su costa. Por la cantidad de Activos Extraordinarios que manejan los Bancos Nacionales Estatales del país, constantemente tienen que afrontar problemas que surgen cuando se tiene que tomar posesión física de los bienes que son adjudicados en pago, porque en ese momento es cuando se establece en qué condiciones se encuentra el activo que pasa a ser propiedad del Bancos, pues es común que cuando se trata de inmuebles ubicados en el área urbana (casas), los mismos se encuentren totalmente desmantelados y si se trata de fincas rústicas que se localizan en Municipios o Departamentos del país, se determina que son terrenos que han sido invadidos, también existen casos en donde es difícil o no se puede realizar la localización de los inmuebles, porque en el momento de practicar el avalúo inicial que sirvió de base para la concesión del crédito, el Experto Valuador no identificó bien el inmueble o porque existió engaño premeditado del deudor del préstamo.

CAPITULO IV

TOMA DE POSESION DE LOS ACTIVOS EXTRAORDINARIOS:

Es la acción física que se da cuando el expropietario de un bien mueble o inmueble, hace entrega del mismo a la persona que la institución bancaria ha designado para recibir el bien que pasa a formar parte de los Activos Extraordinarios que le han sido adjudicados, ésta puede hacerse en forma voluntaria o judicial.

4.1 Voluntaria:

La toma de posesión de los bienes que le han sido adjudicados en pago a los bancos, se da en forma voluntaria cuando el expropietario del mismo procede a entregarlo sin hacer ninguna resistencia para tal efecto. Si la toma de posesión se realiza por esta vía la persona que actúa en representación del banco, levantará un acta donde quede la constancia de la entrega que se hace, trasladando a las bodegas de su representada los bienes muebles que así lo permitieren.

En la práctica se han presentado inconvenientes con los bienes muebles formados por unidades industriales de gran tamaño, porque el bien inmueble donde están instalados no ha formado parte de la garantía del crédito originalmente concedido. En el caso de los bienes inmuebles de los cuales se toma posesión, se procede a nombrar a un guardián quien será responsable de su cuidado y conservación.

4.2 Judicial:

La toma de posesión de los bienes que le han sido adjudicados en

La atención de los problemas generados por los Activos Extraordinarios adjudicados a los Bancos Nacionales Estatales del país, los obliga a la creación de unidades específicas que tengan bajo su responsabilidad la corrección y solución de éstos, requiriendo a la vez también disponer del elemento humano necesario para realizar esta tarea.

La Ley de Bancos establece la obligatoriedad para todos los Bancos del Sistema, de vender los activos extraordinarios que posean dentro de un plazo de dos años contados a partir de la fecha de cesión en pago o adjudicación. Sin embargo, los inconvenientes que generan los problemas antes comentados, hace bastante difícil el cumplimiento de esta norma legal y en algunos casos extremos, los Bancos tienen que registrar pérdidas parciales o totales en su liquidación.

Como ya se comentó antes estas realidades en su mayoría les toca vivirlas a los Bancos Nacionales Estatales.

programación del trabajo de auditoría, por esta razón, el grado de control existente en cada caso, será sumamente importante para el auditor. Por otro lado, de conformidad con las normas de Auditoría generalmente aceptadas, relativas al campo de trabajo del auditor, no puede iniciarse una intervención sin haber realizado previamente un estudio y evaluación del sistema de control interno existente, como base para determinar la amplitud de las pruebas a las que se ajustarán los procedimientos de auditoría.

Para la evaluación del sistema de control interno, existen básicamente tres métodos, dependiendo de la aplicación de cada uno de ellos, de las circunstancias en que debe llevarse a cabo la auditoría y de las características de la empresa.

Los sistemas conocidos son:

1. Método narrativo o descriptivo;
2. Método de cuestionarios (preguntas y respuestas), y;
3. Método gráfico.

El primero como lo indica su nombre, es un sistema analítico que consiste en describir los distintos procedimientos contables que utiliza la empresa, en cada una de las secciones de su organización. Este sistema tiene la desventaja que se emplea mucho tiempo en su preparación, sin embargo, se adapta muy bien en auditorías que se refieren al examen de un rubro específico.

El sistema de cuestionarios a base de preguntas y respuestas, es un sistema simple en el cual puede estudiarse y evaluarse todas las acciones de la organización. Este método consiste en una serie de preguntas,

CAPITULO V

CONTROL INTERNO:

Es el conjunto de medidas precautorias cuyo objetivo principal es buscar la forma de salvaguardar los bienes de la empresa, contar con información confiable y oportuna, promover la eficiencia de las operaciones y la adhesión de las políticas establecidas por la Gerencia. Siguiendo los conceptos referidos, el sistema de control interno, además de procedimientos contables y administrativos, incluye el control presupuestal; información periódica sobre las operaciones; análisis estadísticos; programas de entrenamiento de personal; un cuerpo de auditoría interna; controles de calidad y rendimientos; como parte de las operaciones de producción. En empresas de pequeña magnitud generalmente no es posible lograr estas condiciones, pero en tales casos, las funciones de control interno se cumplen mediante una estrecha intervención y vigilancia de la Gerencia o de los Propietarios del Negocio, así como los autocontroles en la organización y sistematización que se puede introducir, especialmente en actividades básicamente que tienden a proteger los bienes de la empresa. Entre estos últimos se puede mencionar la autoverificación de operaciones, en el sentido de que su origen y terminación nunca esté bajo el control completo de una sola persona, de manera que una persona esté siempre controlando y supervisando la labor de la otra.

El estudio y evaluación del control interno en una intervención, es uno de los procedimientos iniciales y constituye la fase previa a la

5.1 Control Interno Administrativo:

Los controles internos administrativos comprenden el plan de organización y todos los métodos y procedimientos que están relacionados principalmente con la eficiencia de las operaciones, la adhesión a las políticas gerenciales y que generalmente, solo tienen que ver indirectamente con los registros financieros.

Estos controles están relacionados con el proceso de toma de decisiones conducente a la autorización de transacciones por la Gerencia.

Generalmente el control interno administrativo no se encuentra dentro del alcance del estudio y evaluación del control interno por parte del Auditor.

5.2 Aplicación del Control Interno Administrativo al Procedimiento

Utilizado para el Análisis del Crédito del Solicitante:

a. En los Bancos Nacionales Estatales:

Tomando en cuenta que a los Bancos Nacionales Estatales, le corresponde atender aún mayor porcentaje de la población que acude a estas instituciones a solicitar créditos y que la misma en su gran mayoría se clasifica como media o de escasos recursos, es de suma importancia que sus procedimientos de control interno administrativo aplicado al análisis de crédito de los solicitantes, con especial cuidado traten de establecer mecanismos que permitan profundizar y hacer que la información que para el efecto proporciona, sea en alto porcentaje confiable, de manera especial en los aspectos siguientes:

á.1. Solvencia Moral y Económica del Solicitante:

generalmente redactadas de tal manera que, las respuestas afirmativas indican la existencia de condiciones satisfactorias de control interno y las respuestas negativas la existencia de posibles debilidades en los controles, capaces de afectar los estados financieros. Este sistema tiene la ventaja que es de fácil preparación y permite la comparabilidad en los años subsiguientes, para conocer los cambios efectuados en el sistema. Contrariamente, el sistema tiene más desventajas que ventajas, pues no deja nada a la imaginación del que revisa el control interno, que en la mayoría de casos han sido diseñados para otros países, con otras mentalidades y costumbres, por lo que no son operantes para nuestro medio; que cada empresa tiene sus características propias y los cuestionarios de control interno así preparados no funcionan como se desearía, de donde tienen que adaptarse a las necesidades de la empresa que se audita; otra desventaja que tiene es que un empleado con ciertos conocimientos en materia puede responder a los cuestionarios a su conveniencia, perjudicando así al interpelante que puede efectuar una evaluación errónea, que desvirtúa los alcances de las pruebas de auditoría a realizar y afecta incluso la elaboración del informe final. El tercer método consiste en describir las distintas operaciones, a través de diagramas y flujogramas que ayudan a comprender el flujo o movimiento de datos y la relación existente entre la información y las responsabilidades dentro de la empresa. Este método es un sistema moderno que permite la percepción visual y ofrece las siguientes ventajas: Su preparación es fácil y rápida; identifica fácilmente los puntos débiles y fuertes del sistema; y, su revisión es más fácil y comprensible.

Los Bancos Nacionales Privados, cuentan en su beneficio, que normalmente la atención de solicitudes de créditos, provienen de una población más reducida y que normalmente corresponde a un grupo de clientes muy calificados, de los cuales poseen información completa y confiable, derivado de sus operaciones en la mayoría de los casos son repetitivas año con año. Sin embargo, tomando en cuenta el crecimiento observado en la cantidad de Bancos Privados, por cuestión de competencia en los servicios que prestan, la atención de solicitantes de crédito involucra a los demás estratos de la población, acción que hace necesario que para el análisis de las solicitudes de crédito, se tomen en cuenta los aspectos de control interno administrativo señalados para los Bancos Nacionales Estatales.

5.3 Control Interno Administrativo, Aplicado al Procedimiento Utilizado para la Práctica de Avalúo de Garantías Reales.

a. En los Bancos Nacionales Estatales:

El avalúo de las garantías reales que efectúa el Experto Valuador contratado para tal efecto, se transforma en la información que en un alto porcentaje sirve de base fundamental para tomar la decisión sobre conceder o no, un determinado financiamiento, por tal motivo y tomando en cuenta que los Bancos Nacionales Estatales, según las estadísticas son los que cuentan con mayor cantidad de Activos Extraordinarios, se estima necesario que sus procedimientos de control interno administrativo aplicado a la práctica de avalúo de garantías reales, les permita asegurar la razonabilidad de la información relacionada con la localización e identificación exacta de la garantía, el área física y la asignación

de valores que se les da a las mismas.

b. En los Bancos Nacionales Privados:

De igual manera el avalúo de las garantías reales que efectúa el Experto Valuador, les sirve de base Fundamental para tomar la decisión sobre conceder o no, un determinado financiamiento. Sin embargo, según lo demuestran las cifras estadísticas, se puede considerar que en los Bancos Nacionales Privados, se tiene un mejor cuidado para establecer la razonabilidad de la información que se refiere a la localización e identificación exacta de la garantía, el área física y la asignación de valores que se les da a las mismas.

CAPITULO VI

MEDIDAS CORRECTIVAS:

Los Activos Extraordinarios acumulados que mantienen las Instituciones bancarias ocasionan situaciones que impactan e inciden de diferentes maneras, entre ellas se pueden mencionar las siguientes:

- La reserva que la Ley de Bancos señala en el inciso C, Artículo 2o., Capítulo II, de un 50% sobre las inversiones en mobiliario, bienes raíces y otros activos inmovilizados, limita la ejecución de operaciones activas de los Bancos, pues restringe la posibilidad de que el Banco invierta en créditos, ya que la existencia de Activos Extraordinarios constituye capital ocioso e inmovilizado.
- Las utilidades de los bancos se ven disminuidas por la existencia de Activos Extraordinarios en forma exagerada, pues su conservación y mantenimiento ocasionan gastos, elevando el costo de mantenimiento y operación, afectando consecuentemente no sólo la disminución de las utilidades, sino también la capacidad bancaria para operaciones de inversión.
- Además de los gastos antes referidos, la institución bancaria se ve obligada a pagar guardían, administrador o depositario para procurar el cuidado de los bienes, hasta que se realiza la entrega de estos al comprador.
- La institución bancaria cambia de actividad principal ya que el

cuidado y custodia que requieren los bienes que forman los Activos Extraordinarios, hacen necesarias gestiones y funciones diferentes a las propias de las actividades bancarias.

Puede darse el caso que en la venta del bien, el precio esté muy por debajo y sea totalmente desfavorable para la institución bancaria, como consecuencia del mal estado en que se encontraba el bien, objeto de la venta, ya sea por el mal o inadecuado mantenimiento y conservación, depreciación, o baja de los precios de los bienes en el mercado, o bien por el medio que los rodean en su ubicación y de muchas otras causas largas de enumerar, lo cual vendría a producir déficit al banco.

- La Ley de Bancos, fija un plazo de dos años para que se realice la venta voluntaria del bien, pero si ésta no se lograra, los bancos deberán venderlos obligatoriamente y todos y cada uno de los gastos que ocasione la subasta correrán a cargo del banco vendedor.

Cuando la venta del activo extraordinario no puede realizarse en la primera subasta, habrá que repetir la subasta cada seis meses y las bases de las subastas subsiguientes, deberán ser cada vez un 10% menor de la base de la primera licitación (Artículo 96, Párrafo cuarto de la Ley de Bancos). Lo que indudablemente ocasiona pérdidas al banco propietario.

- En gran número de oportunidades, el precio fijado por el avalúo realizado previo al otorgamiento del crédito que originó la ejecución no corresponde al precio real del bien, por lo que su precio de venta no es atractivo para el público; esto en gran parte se debe a que al conceder el crédito no se hicieron los estudios

adecuados para que la garantía fuera representativa del monto objeto del crédito concedido y de los gastos posteriores, agregado a lo anterior debe considerarse también las consecuencias que se derivan de que en muchos casos se hayan concedido préstamos por compadrazgos, corrupción, presiones políticas, etc.; y es causa de que los activos no se pueden vender tan pronto como los bancos quisieran o necesitan realizar su venta.

Como se puede observar, la acumulación de Activos Extraordinarios, tiene diversas incidencias en las operaciones que realizan estas instituciones de crédito, haciendo imperativa la necesidad de la aplicación de medidas correctivas que permitan en alguna forma evitar el incremento en esta clase de activos.

Estas medidas deben tener como objeto:

- 1o. Que el análisis de Crédito de los solicitantes de préstamos hipotecarios, con especial cuidado se trate de establecer mecanismos que permitan profundizar y hacer que la información que para el efecto se proporciona, sea en alto porcentaje confiable y libre de presiones originadas por compadrazgos, corrupción o nexos políticos.
- 2o. Que los Técnicos Valuadores, tengan como obligación la contratación de una fianza de responsabilidad, para poder realizar su trabajo de valuación, la cual deberá responder por cualquier deficiencia en la fijación del valor a los bienes muebles o inmuebles, en los cuales se pueda demostrar la responsabilidad del Valuador.
- 3o. Que las Auditorías Internas de los Bancos Privados y Estatales,

dentro de sus programas de trabajo que elaboren para la evaluación de cartera y de ser posible en forma preventiva, consideren la posibilidad de incluir pruebas selectivas más profundas en la verificación de la ubicación y condiciones de los bienes que garantizan los créditos prendarios e hipotecarios.

CONCLUSIONES

1. Los activos Extraordinarios se clasifican en bienes muebles e inmuebles y su adjudicación, es el fiel reflejo de las consecuencias a las que están expuestas todas las Instituciones Bancarias cuando efectúan la concesión de créditos, como parte de sus operaciones.
2. En el desarrollo de este tema de investigación, queda demostrada la Hipótesis presentada, en la cual se plantea que en los Bancos del Sistema Nacional en donde se efectúa un buen análisis de crédito del deudor y una valuación ajustada a la realidad de los bienes que ofrecen en garantía; se minimiza la existencia de activos extraordinarios y los resultados negativos que éstos generan en sus estados financieros.
3. La toma de posesión de los Activos Extraordinarios, es la acción física que se da, cuando por intermediación y con mandato de Juez competente, el expropietario de un bien mueble o inmueble hace entrega voluntaria del mismo a la persona que la institución bancaria ha designado para recibirlo o bien por la ejecución del lanzamiento del ejecutado que realiza el Juez competente.
4. No todos los bancos del sistema poseen Reglamentos que desarrollen lo que sobre el particular establece la Ley de Bancos de manera general.

5. La tenencia y acumulación de Activos Extraordinarios, ocasiona problemas a los Bancos, tales como: La restricción a que se ven obligados de invertir en créditos, efecto que se traduce en una limitante en el desarrollo de sus operaciones activas y además tienen que soportar los gastos y operaciones ajenas a las típicas bancarias.

6. Algunas de las causas que ocasionan la acumulación de activos en los Bancos Estatales son el descuido que se observa en asegurar la solidez de las garantías, la concesión de créditos sin tomar en cuenta el fin económico que persigue fundamentalmente una institución bancaria; sino mas bien, que por programas impulsados por El Gobierno de turno y la falta de análisis en la situación económica y financiera del solicitante.

RECOMENDACIONES

1. Se considera necesario que todos los Bancos del Sistema dentro de su reglamentación interna incluyan un Reglamento que desarrolle todo lo relativo a la adquisición, administración y venta de Activos Extraordinarios.
2. Las Auditorías Internas de los Bancos Privados y Estatales, dentro de sus programas de trabajo para la evaluación de cartera crediticia, deben considerar la posibilidad de incluir pruebas selectivas más profundas de verificación de la ubicación y condiciones de los bienes que garantizan los créditos prendarios e hipotecarios.
3. Los Bancos Privados y Estatales del país, deben considerar la posibilidad y conveniencia, de requerir de quien desarrolle la atribución de valuación, sea una persona caucionada con fianza de fidelidad y responsabilidad; esto permitiría minimizar el riesgo de la operación y de las personas cuando realizan el trabajo de fijar valores a los bienes que se ofrecen en garantía.
4. Es necesario que los Bancos Estatales diseñen sus propias políticas de crédito, de conformidad con criterios técnicos y evitar en todo lo posible ingerencias de políticas ajenas al Banco para la toma de sus decisiones.

BIBLIOGRAFIA

TEXTOS Y MATERIAL TECNICO

Baena Paz, Guillermina
Manual para elaborar trabajos de Investigación Documental, Colección
"Técnicas" No. 8
Departamento de Publicidad, Facultad de Ciencias Económicas,
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Guatemala, Mayo 1, 1983.

Morgan Sanabria, Rolando
Manual de Fichas Bibliográficas y de Trabajo
Colección "Técnicas" No. 13
Departamento de Publicaciones, Facultad de Ciencias Económicas,
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Guatemala, Junio de 1, 1990.

González Arévalo, Carlos
Sistema Bancario Moderno
Colección "Textos Económicos" No. 2
Departamento de Publicaciones, Facultad de Ciencias Económicas,
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Guatemala, Junio de 1, 1978.

Declaración Sobre Normas de Auditoría General Aceptadas,
Norma de Auditoría No. 6.
Estudio y Evaluación del Control Interno por el Auditor.
Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores.
Guatemala, Febrero de 1, 1987.

Diccionario Enciclopédico Ilustrado Sopena
Editorial Ramón Sopena, S.A.
Provenza 95, Barcelona, España
Impreso en 1, 1986.

Holmes, W. Arthur
Principios y Procedimientos de Auditoría
Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana
Segunda Edición en Español.
Impreso en México en 1, 1973.

Aguilar, S.A., de Ediciones
Enciclopedia de Administración Contabilidad y Organización de
Empresas, Tomo II.
Selecciones Gráficas, Madrid España
Cuarta Edición 1, 1965.

LEYES, REGLAMENTOS Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES

Código Civil y Exposición de Motivos, 1972,
Guatemala, C.A.

Código de Comercio de la República de Guatemala, 1,970.

Código Procesal Civil y Mercantil 1,964.

Ley Orgánica de El Crédito Hipotecario Nacional, Decreto 25-79.

Leyes Bancarias y Financieras de Guatemala, 1,975.

Superintendencia de Bancos de Guatemala, principales disposiciones
de Bancos, Guatemala, C.A.

Boletín de Estadísticas Bancarias, IV Trimestre 1,991, Superintendencia
de Bancos, Guatemala, C.A.

Reglamento para el Control y Liquidación de los Activos Extraordinarios
de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.

Reglamento para el Control y Liquidación de los Activos Extraordinarios
de El Banco Nacional de la Vivienda (BANVI).

Reglamento para el Control y Liquidación de los Activos Extraordinarios
de El Banco Nacional de Desarrolla Agrícola (BANDESA).

Reglamento para el Control y Liquidación de los Activos Extraordinarios
de El Banco de los Trabajadores.