

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA**

**ANÁLISIS FINANCIERO DE LA GESTIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS  
EN LA BANCA EN GUATEMALA**

**HUGO ALBERTO HERRERA ORTEGA**

**Guatemala, mayo de 2007**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA**

**ANÁLISIS FINANCIERO DE LA GESTIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS  
EN LA BANCA EN GUATEMALA**

**Informe final de tesis para la obtención del Grado de Maestro en Ciencias, con base en el Normativo de Tesis y de la Práctica Profesional de la Escuela de Estudios de Postgrado, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, en el punto SÉPTIMO inciso 7.2 del acta 5-2005 de la sesión celebrada el veintidós de febrero de 2005.**

**ASESOR: JUAN ANTONIO VARGAS BARRUTIA**

**AUTOR: HUGO ALBERTO HERRERA ORTEGA**

**Guatemala, mayo de 2007**

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

Decano:	Lic. José Rolando Secaida Morales
Secretario:	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero:	Lic. Cantón Lee Villela
Vocal Segundo:	Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero
Vocal Tercero:	Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
Vocal Cuarto:	P.C. Efrén Arturo Rosales Álvarez
Vocal Quinto:	P.C. Deiby Boanerges Ramírez Valenzuela

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN  
SEGÚN EL ACTA CORRESPONDIENTE**

Presidente:	MSc. José Alberto Ramírez Crespín
Secretario:	MSc. José Rubén Ramírez Molina
Vocal I:	MSc. Erick Orlando Hernández Ruiz
Profesor consejero:	MSc. Juan Antonio Vargas Barrutia

## **AGRADECIMIENTOS**

A DIOS: Por su infinita bondad y sus múltiples bendiciones

A MIS PADRES: Hortensia de Jesús Ortega Gómez y  
Víctor Hugo Herrera Herrera

A MI ESPOSA: Ingrid Orozco Pérez

A MIS HIJAS: Andrea y Lynn Daniela

A MIS AMISTADES: Por su apoyo y amistad incondicional

A LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONOMICAS

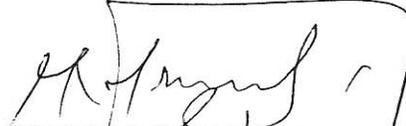
Edificio "S-8"  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.  
GUATEMALA, CINCO DE JUNIO DE DOS MIL SIETE.**

Con base en el Punto CUARTO, inciso 4.4. Subinciso 4.4.2 del Acta 12-2007 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 31 de mayo de 2007, se conoció el Acta Escuela de Estudios de Postgrado No. 4-2007 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 23 de abril de 2007 y el trabajo de Tesis de Maestría en Administración Financiera denominado: "ANÁLISIS FINANCIERO DE LA GESTIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS EN LA BANCA EN GUATEMALA", que para su graduación profesional presentó el Licenciado HUGO ALBERTO HERRERA ORTEGA, autorizándose su impresión.

Atentamente,

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

  
LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO



  
LIC. JOSÉ ROLANDO SECAÍDA MORALES  
DECANO

Smp.





UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

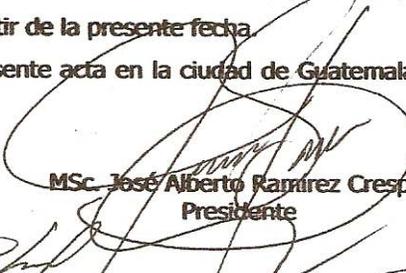
ACTA No. 4-2007

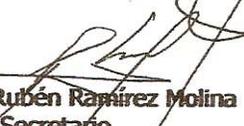
En el salón No. 1 del Edificio S-11 de la Escuela de Estudios de Postgrados de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, nos reunimos los infrascritos miembros del Jurado Examinador, el **veintitrés de abril** de dos mil siete, a las **19:30** horas, para practicar el EXAMEN GENERAL DE TESIS del licenciado **Hugo Alberto Herrera Ortega, carné 100009687**, estudiante de la Maestría en Administración Financiera, como requisito para optar al grado de Maestro en Ciencias de la Escuela de Estudios de Postgrado. El examen se realizó de acuerdo con el Normativo de Tesis, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas en el punto SÉPTIMO inciso 7.2 del Acta 5-2005 de la sesión celebrada el veintidós de febrero de 2005.

Se evaluaron de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico del informe final de la tesis elaborada por el postulante, denominado **"ANÁLISIS FINANCIERO DE LA GESTIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS EN LA BANCA EN GUATEMALA"** El examen fue APROBADO por UNANIMIDAD de votos CON ENMIENDAS por el Jurado Examinador.

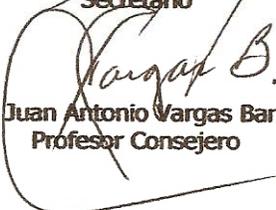
Previo a la aprobación final de la tesis, el postulante debe incorporar las recomendaciones emitidas en reunión del Jurado Examinador las cuales se le entregan por escrito y se presentará nuevamente la tesis en el plazo máximo de 30 días a partir de la presente fecha.

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la ciudad de Guatemala, a veintitrés días del mes de abril de dos mil siete.

  
MSc. José Alberto Ramírez Crespín  
Presidente

  
MSc. José Rubén Ramírez Molina  
Secretario

  
MSc. Erick Orlando Hernández Ruiz  
Vocal I

  
MSc. Juan Antonio Vargas Barrutia  
Profesor Consejero

  
Lic. Hugo Alberto Herrera Ortega  
Postulante



<b>CONTENIDO</b>		<b>Página</b>
RESUMEN		i
INTRODUCCIÓN		iv
1.	ANTECEDENTES	1
2.	MARCO TEÓRICO	4
2.1	Activos bancarios productivos e improductivos	4
2.2	Administración de los activos extraordinarios	9
2.3	Administración propia de los activos extraordinarios	15
2.4	Administración ajena de los activos extraordinarios	23
2.5	Definiciones legales de varios países	25
2.6	Gestión de activos extraordinarios, casos FOGAFIN e IPAB	28
2.7	Marco legal histórico de activos extraordinarios en Guatemala	35
2.8	Marco legal actual de activos extraordinarios en Guatemala	39
2.9	Análisis horizontal y vertical	44
2.10	Solidez patrimonial	49
2.11	Margen de intermediación financiera	50
3.	METODOLOGÍA	54
3.1	Hipótesis	54
3.2	VARIABLES	54
3.3	Aporte	56
3.4	Método	56
4.	ANÁLISIS FINANCIERO DE LA TENENCIA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	58
4.1	Deficiencias de control interno que originan costos y gastos	58
4.2	Entidades con administración propia	61
4.3	Entidades con administración ajena	75
4.4	Recomendaciones relacionadas con la gestión de activos extraordinarios	77
	CONCLUSIONES	78
	RECOMENDACIONES	80
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	82

## RESUMEN

Las operaciones que realizan las instituciones bancarias, tienen algunas características especiales, ya que éstas se basan en la confianza del público, dado que sin captar recursos no podrían realizar la intermediación financiera, actividad que consiste en su principal razón de creación, porque de esta fuente provienen los fondos que dichas entidades canalizan hacia los sectores productivos y las personas necesitadas de financiamiento, y es en esa intermediación que se generan la mayor parte de los productos que obtienen las entidades citadas.

Los riesgos son inherentes a la actividad bancaria, así el riesgo de que un crédito no sea pagado por diversas causas es una situación que las entidades bancarias no pueden evitar; no obstante, existen algunos casos en los cuales dichas entidades se verán en la obligación de recurrir al embargo o ejecución judicial de las garantías presentadas por los deudores, con la finalidad de reducir el monto de las pérdidas de los recursos otorgados en préstamo, dado que al incumplir los deudores con los pagos programados, ponen en riesgo los recursos confiados a las entidades bancarias por sus depositantes, por los cuales los bancos son responsables.

Los activos extraordinarios se originan en los casos, en los cuales los bancos luego de negociar con el cliente y de hacerse por la vía administrativa o judicial de los bienes o garantías del deudor o codeudor, y de ejecutar los títulos de crédito, según las escrituras y los documentos mediante los cuales se formalizó la entrega de los recursos a los prestatarios, incorporan estos activos a sus balances.

Esos bienes pasan a formar parte de los activos de las entidades bancarias que concedieron el financiamiento, en sustitución temporal del efectivo otorgado en préstamo al deudor que incumplió, dichos activos no forman parte de la actividad de negocios de los bancos y representan para estos una carga administrativa, por lo que deberán proceder a la venta por las vías (venta directa o contratación de agentes especializados) y con los recursos que su gobierno corporativo les provea a la brevedad posible, pues la permanencia de dichos activos,

en sus balances, originará costos y gastos que afectarán en inicio su rentabilidad y con el transcurso del tiempo su solvencia.

Este trabajo tiene como finalidad conocer algunos de los principales problemas en la gestión de los activos extraordinarios y su impacto financiero en una institución bancaria regulada y es el resultado de una investigación eminentemente documental, apoyada por un trabajo de gabinete mediante el análisis de la información financiera recabada al aplicar las técnicas seleccionadas de análisis financiero. Se consultó a varios expertos en el tema, vía referencias bibliográficas, se incluyó la información que publica mensualmente la Superintendencia de Bancos, ya sea en internet o en los diferentes medios escritos (boletines y periódicos), del sistema bancario nacional.

Entre los resultados más importantes de las pruebas realizadas se comenta que se consideró el monto de los activos extraordinarios al cierre de los años 2003, 2004 y 2005, multiplicados por la tasa promedio ponderada activa que aplicó el banco, para determinar el monto de los productos financieros que los activos financieros hubieran generado, si esos recursos se encontraran invertidos en activos productivos, se establecieron montos relevantes con relación a los productos netos del banco, los resultados obtenidos fueron de Q30.9, Q28.9 y Q25.1 millones para cada año, respectivamente. De igual manera se realizaron los cálculos de los recursos que fondean los activos extraordinarios, para determinar este monto se consideró que los depósitos que captan las instituciones bancarias no se pueden utilizar para actividades productivas de las mismas en un 100% porque existe una restricción en los depósitos del 14.6% de encaje legal, por lo que se adhirió este porcentaje como un incremento al monto de los activos para establecer el costo de fondeo de los activos extraordinarios y ser prudente en la estimación, al aplicarle a estos fondos la tasa promedio ponderada pagada por el banco en sus captaciones, se obtuvieron los siguientes resultados: Q15.0, Q12.1 y Q10.2 millones respectivamente, para cada año analizado.

El resultado obtenido se comparó con el resultado neto del banco, para evaluar cómo el margen financiero de los activos extraordinarios, afectaría el resultado al cierre de cada año:

<b>Conceptos</b>	<b>Cifras en quetzales</b>		
	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2005</b>
Contribución al margen financiero	15,968,369	16,927,111	14,866,069
Utilidades (pérdida) neta (real)	(13,541,623)	12,998,141	(8,262,058)
Utilidad total (nueva)	<u>2,426,746</u>	<u>29,925,251</u>	<u>6,604,011</u>

Fuente: Elaboración propia

Adicional a la disminución de los productos y el incremento de los gastos financieros y de administración, se observó que, la permanencia de los activos extraordinarios en el balance de las entidades bancarias, por más del tiempo permitido para la venta voluntaria, afecta negativamente el capital por las reservas obligatorias que los bancos deben realizar, de conformidad con la normativa vigente; consecuentemente, la solvencia y solidez se ven reducidas.

Finalmente, se estableció que los problemas administrativos y operativos más relevantes en la gestión de los activos extraordinarios son: falta de verificación de la utilización de los fondos del préstamo, no se corrobora la dirección catastral presentada, falta de actualización de la situación laboral del deudor, no se realizan inspecciones previas en las cesiones, mínimo control en los remozamientos, falta de control en la subcontratación de empresas, falta de coordinación entre el departamento jurídico y el departamento de activos extraordinarios, así como irrelevancia de éste último en la estructura administrativa de los bancos.

## INTRODUCCIÓN

Los activos extraordinarios forman parte de los activos improductivos de las entidades bancarias, éstos se originan cuando los bancos deben hacerse en pago de bienes muebles o inmuebles para recuperar los recursos otorgados, principalmente, en préstamos y cualquier otra operación activa en la cual el deudor incumple con los pagos pactados en la fecha y condiciones establecidas.

El trabajo pretende presentar un panorama amplio de lo que son los activos extraordinarios y cual es su tratamiento, ya sea en la normativa o por entidades especializadas en el tema en otros países y en Guatemala.

Los objetivos que persigue el trabajo de tesis son: Conocer los principales problemas en la gestión de los activos extraordinarios y su impacto financiero en una institución bancaria regulada; evaluar el resultado en el margen financiero por la incorporación, tenencia y realización de un activo extraordinario; establecer el efecto en la posición patrimonial derivado de la gestión de los activos extraordinarios; y, conocer los cambios en el patrimonio por la tenencia de dichos activos extraordinarios.

Los activos que generan rentas para las entidades bancarias se denominan activos productivos y los que no generan rentas activos improductivos. Entre los activos improductivos, de los que cada administración es responsable de mantener en los límites más bajos posibles, se encuentran: las disponibilidades (en cierta medida), los activos fijos, los anticipos para adquisición de activos fijos, los cargos diferidos y los activos extraordinarios. De los activos improductivos citados, tienen especial interés los activos extraordinarios, ya que éstos no son para: atención de clientes; servicio de infraestructura de las entidades bancarias, ni representan gastos en que se incurrió para la organización y constitución de las mismas.

Estos activos a los que se hace referencia son los bienes tangibles o materiales e intangibles

representados en títulos, que los bancos se han agenciado, ya sea por la vía del concilio o por la vía judicial por operaciones en activos productivos que resultaron impagadas o insolutas a su vencimiento, por lo que representan costos (intereses a los ahorrantes), gastos (de cobranza, de recuperación y judiciales en el seguimiento de la demanda y posteriormente el juicio), y nuevos gastos de: recepción, custodia, manejo, remozamiento, mantenimiento, promoción y legalización de la venta del activo extraordinario hasta que la venta se realiza.

La hipótesis planteada indica que las instituciones bancarias de Guatemala realizan una gestión tradicional de sus activos extraordinarios, y que los principales problemas administrativos se originan por la falta de conocimiento de las características de dichos activos y la poca o nula coordinación que ejerce el gobierno corporativo, así como, la carencia de un presupuesto para la realización de sus operaciones.

Los bancos no miden eficientemente el impacto de la gestión de los activos extraordinarios en la rentabilidad, el patrimonio y por ende en la solvencia y solidez patrimonial, por carecer de los análisis financieros de costos y gastos que representa la tenencia de los mismos para sus operaciones financieras.

El trabajo de tesis se divide en tres capítulos que se describen a continuación. En el primero se presenta el marco teórico en el cual se incluyen una segmentación de los activos productivos e improductivos en los balances de las entidades bancarias, un esbozo generalizado de la composición de un departamento o unidad de activos extraordinarios y las formas de administración que pueden observarse siendo estas, la administración propia y la ajena, las definiciones legales en otros países como parte del tratamiento general que esos activos reciben en la actividad bancaria internacional, así como la forma en que se gestionan en otros países por entidades especializadas; además, se incluye la legislación guatemalteca histórica y actual de los activos extraordinarios, información que provee un marco amplio de referencia sobre los activos extraordinarios.

La metodología con la cual se desarrolló el presente trabajo se trata en el capítulo segundo, al

respecto dicha metodología contempla aspectos técnicos y teóricos que facilitaron la consecución del trabajo y planteamientos a los cuales se les dio respuesta con el desarrollo de la investigación.

El análisis del trabajo realizado, la aplicación de las herramientas propuestas y el resultado de dichos análisis se presenta en el capítulo tercero, sobre el mismo se pretende que las herramientas propuestas sirvan de apoyo a la administración de las entidades bancarias al proveer información sobre los costos y gastos que origina la gestión de los activos extraordinarios, la cual facilitará el manejo de los mismos.

Por último se presentan las conclusiones y recomendaciones pertinentes, así como la bibliografía utilizada para la elaboración de este trabajo de tesis.

## 1. ANTECEDENTES

El sistema financiero de Guatemala lo comprende el conjunto de instituciones privadas y públicas, que se dedican a la intermediación financiera y a todas las actividades íntimamente relacionadas, siendo su objetivo principal canalizar recursos financieros de la población que posee excedentes de recursos (ahorrantes), hacia las que no disponen de dichos recursos y los requieren para desarrollar sus actividades productivas y de consumo.

Se observa que, el sistema financiero guatemalteco participa en el desarrollo económico del país por medio de la intermediación financiera, y se compone de dos grandes segmentos, a los cuales se les denomina: “sistema financiero regulado” y “sistema financiero no regulado”. El primero, comprende a todas las entidades fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos que se rigen por las leyes bancarias y financieras. El otro lo conforman las entidades constituidas de acuerdo con todos los procedimientos y requisitos legales para las sociedades mercantiles, que se rigen principalmente por el Código de Comercio y no se adhieren a lo estipulado en las leyes financieras del país.

La gama de servicios financieros que actualmente se encuentran en el mercado, y que ofertan los dos segmentos mencionados, hacen más complicado el negocio bancario, ya que las instituciones bancarias tienen que competir con instituciones que no cumplen con un marco regulatorio (sistema financiero no regulado) y que pueden ofrecer condiciones más atractivas de inversión y de crédito.

Derivado de la competencia desigual que realizan las entidades bancarias se ponen en riesgo los recursos captados y su propio capital, porque con la intención de obtener rendimientos, en algunos casos realizan inversiones con alto índice de riesgo y conceden créditos sin realizar los estudios adecuados y el seguimiento respectivo, los cuales resultan impagados.

Para realizar operaciones como: otorgar un préstamo, conceder un sobregiro, realizar una inversión a corto o largo plazo, entre otras operaciones activas, los bancos utilizan los recursos que captan del público (operaciones pasivas) mediante diferentes instrumentos, sean

éstos cuentas de: ahorro, monetarios, a plazo, bonos, depósitos especiales u otros.

Las operaciones activas que realizan las entidades bancarias, deben realizarse en los mejores instrumentos y operaciones para garantizar no solo un adecuado retorno del principal invertido, sino un rendimiento que les permita cubrir los costos de la captación de los recursos, más sus costos de operación y administración, así como la utilidad que la administración debe presentar a sus accionistas como resultado de su gestión.

En ese orden de ideas, cuando los recursos financieros invertidos en una o más de las operaciones activas realizadas por las entidades bancarias no son recuperados como se contrata, las mismas incurren en costos, al hacer toda la gestión para la recuperación del valor invertido, con lo cual deja además, de ganar los rendimientos esperados; y, si ocurre el caso de que no se recupera el principal invertido, entonces incurre en pérdidas, ya que debe reconocer como tales la proporción de su capital que incluyó como parte del principal de la inversión, y el resto, que por la naturaleza del negocio bancario es la mayor parte de la operación realizada, debe honrarla ante sus depositantes e inversionistas. Esas pérdidas se pueden ver atenuadas si existe una garantía física que ampare la operación o, que por el procedimiento seguido se pueda incluir un activo (bien tangible o intangible) como parte del repago de la operación realizada y con esta recuperación surge la figura de activos extraordinarios.

En el repago indicado en el párrafo anterior, las entidades bancarias dejaron de percibir intereses por la operación activa realizada, originado por el incumplimiento del pago en las fechas y formas establecidas, no obstante los bancos tienen por obligación contractual reconocer el principal más los intereses por las inversiones realizadas por sus depositantes (operaciones pasivas de fondeo), y debe considerar además, que si carece de una estructura adecuada y del personal técnico y con la experiencia suficiente, el activo extraordinario que debe vender, le generará costos y gastos, antes de que pueda hacer efectivo el mismo.

Como se indicó, las instituciones bancarias para poder realizar sus operaciones y cumplir con

los fines para los que han sido creadas, necesitan captar recursos del público (sus clientes), estos recursos son escasos pues todas las instituciones del sistema financiero (regulado y no regulado) están a la espera de atraer, con los mejores productos, el interés de los ahorrantes y captar los recursos que les permitan realizar sus operaciones activas, para llegar así a la consecución de los fines para los que fueron creadas.

Los recursos captados de los clientes a que se hace referencia, se destinan principalmente a la generación de rentas, ya sea mediante la colocación en préstamos, la inversión en títulos de deuda soberana o deuda privada, para cumplir con el fin primordial de los bancos de ser intermediarios entre los superavitarios de recursos (ahorrantes) y los requerientes de recursos (prestatarios). Mientras mayor sea la proporción de los recursos destinados a la generación de rentas, mayores serán los fondos con los que las entidades bancarias cuenten para sufragar sus costos de captación y sus gastos de operación y funcionamiento.

Los activos que generan rentas para los bancos se denominan activos productivos y los que no generan rentas se denominan activos improductivos. Entre los activos productivos se encuentran: la cartera de créditos, las inversiones de corto plazo y de largo plazo, los fondos de amortización de bonos y, cualquier otra operación activa que genere rentas o productos para los mismos.

Entre los activos improductivos, de los que cada administración es responsable de mantener en los límites más bajos posibles, se encuentran: las disponibilidades (en cierta medida), los activos fijos, los anticipos para adquisición de activos fijos, los cargos diferidos y los activos extraordinarios, que son los bienes tangibles e intangibles representados en títulos, que las entidades bancarias se han agenciado, ya sea por la vía del concilio o por la vía judicial en pago de créditos concedidos que resultaron impagados a su vencimiento.

Estos bienes constituyen activos inmovilizados que originan a las entidades bancarias gastos de: recepción custodia, manejo, remozamiento, mantenimiento y promoción, hasta la realización de los mismos.

## **2. MARCO TEÓRICO**

Previo a definir que son los activos extraordinarios, se hace necesario establecer un panorama general de cuáles son sus principales características, la forma en que son gestionados y el efecto que la incorporación, tenencia y venta de dichos activos genera en los resultados de las instituciones bancarias.

Para conocer los aspectos generales relacionados con los activos extraordinarios, se incluyó en el marco teórico: la clasificación de los activos que integran el balance de las entidades bancarias en productivos e improductivos, para ubicar los activos extraordinarios dentro de esta clasificación; así como, la forma de organización en las mismas, cuando la administración la realizan por cuenta propia y cuando se realiza por un tercero como una administración ajena. Además, se incluyen las definiciones legales de varios países, algunas funciones de la gestión que realizan entidades especializadas en activos extraordinarios de México y Colombia, así como aspectos legales históricos y actuales en Guatemala, para finalizar con algunas técnicas de análisis financiero sugeridas para la evaluación y análisis de dichos activos.

### **2.1 Activos bancarios productivos e improductivos**

Los activos de las instituciones bancarias, al considerar como criterio de clasificación la rentabilidad que generan, se subdividen en activos productivos e improductivos.

#### **2.1.1 Activos productivos**

Entre los activos productivos se clasifican los que generan ingresos, ya sea por la tasa de interés a la que se encuentran colocados, o para efectos de un análisis amplio la disponibilidad que ofrecen para atender los requerimientos de flujos de efectivo de las entidades bancarias.

Con base en el Manual de Instrucciones Contables para Bancos y Sociedades Financieras, los principales activos productivos que tienen los bancos son:

### **2.1.1.1 Inversiones temporales**

En este rubro las entidades bancarias registran las inversiones con plazo de vencimiento menor o igual a un año, se les califica como activos productivos, porque generan un rendimiento que consiste en el interés que paga el emisor de los títulos, entre estos, los más comunes son: bonos del estado y de entidades privadas, certificados de depósito, pagarés, cédulas hipotecarias, títulos emitidos por el Banco de Guatemala, por el Ministerio de Finanzas, títulos valores de emisores extranjeros, de estos últimos, principalmente títulos de deuda soberana.

### **2.1.1.2 Cartera de créditos**

Este es el principal activo de riesgo y generalmente el más representativo en los balances de las entidades bancarias, debido a que registra el volumen de operaciones activas derivadas de la actividad de intermediación financiera.

Todos los créditos concedidos tienen el riesgo inherente de convertirse en activos extraordinarios, desde el momento en que son otorgados a los solicitantes, los cuales pueden contratarse a: corto, mediano y largo plazo, desde las operaciones de comercio exterior de 30 días hasta los préstamos hipotecarios de 20 o más años de duración.

Desde el análisis de la capacidad de pago del cliente para la concesión del préstamo hasta la recuperación del último valor adeudado de capital e intereses, los bancos deben dar seguimiento oportuno al mismo, con el propósito de evitar que se incremente su riesgo de crédito, visto éste como la posibilidad existente de que el deudor incumpla con los pagos pactados de la forma acordada, en las fechas fijadas.

### **2.1.1.3 Inversiones a largo plazo**

En este rubro, las entidades bancarias registran inversiones en títulos valores con la intención de conservarlos hasta su vencimiento o por un plazo superior al de un año calendario.

Entre los títulos valores más comunes en el medio guatemalteco están: eurobonos emitidos

por el Gobierno de Guatemala, títulos diversos emitidos por el Banco de Guatemala, cédulas hipotecarias con el resguardo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y con el respaldo de aseguradoras o afianzadoras supervisadas por la Superintendencia de Bancos así como títulos valores de emisores fiscalizados por ese ente supervisor.

#### **2.1.1.4 Otras inversiones**

Las entidades bancarias registran en este rubro los fondos de amortización, principalmente para sus emisiones de obligaciones financieras.

#### **2.1.1.5 Disponibilidades**

Este no es un activo productivo por excelencia, porque el mismo no genera en su gran mayoría rendimientos, no obstante, dado que existe el encaje remunerado (que corresponde a los depósitos que por ley deben constituirse en el banco central, los cuales son remunerados) y que las disponibilidades permiten el desarrollo normal de las operaciones de las entidades bancarias (liquidez para atender a sus clientes), para efectos de un análisis amplio será considerado como un activo productivo.

Es conveniente comentar que la deficiencia de liquidez, puede generar serios problemas de costo y de imagen a los bancos, si estos no cuentan con los recursos disponibles para atender las exigencias normales de su tesorería.

#### **2.1.2 Activos improductivos**

Son los activos que no le generan rendimientos a las entidades bancarias, entre éstos se incluyen:

##### **2.1.2.1 Cuentas por cobrar**

Corresponde a cuentas que los bancos tienen por cobrar que difieren de la cartera de créditos y de las inversiones, por ejemplo: impuestos pagados por anticipado y faltantes de caja y valores.

### **2.1.2.2 Gastos pagados por anticipado**

En este grupo de cuentas, los bancos registran los desembolsos efectuados para la adquisición de materiales y suministros, así como algunos servicios necesarios para el funcionamiento de los mismos o el resguardo de sus activos, entre éstos, los más conocidos son: los seguros pagados por anticipado, los servicios de comunicación de comercio exterior, proveeduría y los anticipos para la adquisición de equipo y/o mobiliario.

### **2.1.2.3 Muebles e Inmuebles**

Corresponde a la infraestructura de las entidades bancarias, en ésta se refleja el registro del mobiliario, edificios, equipo y todos los recursos adquiridos por la administración para el funcionamiento de dichas entidades.

### **2.1.2.4 Activos Extraordinarios**

Este grupo de cuentas es utilizado para registrar los activos que las instituciones bancarias acepten en cancelación total o pago parcial de créditos a su favor, o bien los que por el mismo concepto les sean adjudicados, en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores.

Estos activos son improductivos porque no generan de forma habitual o generalizada productos para las instituciones bancarias, la mayoría originan gastos, derivado de las etapas del proceso administrativo de la gestión, para cumplir con la normativa vigente y la conversión en activos productivos.

Toda clase de operaciones activas de las entidades bancarias se pueden transformar en activos extraordinarios, de allí que entre esta clase de activos se encuentren bienes muebles, inmuebles e intangibles.

De acuerdo con el instructivo emitido por la Superintendencia de Bancos, para la recepción de la información mensual de cartera de créditos, los activos que los bancos pueden aceptar

en garantía de financiamientos otorgados son los siguientes<sup>1</sup>:

- 1 Hipotecas.
- 2 Bienes inmuebles embargados.
- 3 Bienes inmuebles fideicometidos.
- 4 Prenda agraria - ganadera.
- 5 Prenda industrial.
- 6 Vehículos automotores.
- 7 Otras garantías mobiliarias.
- 8 Fideicomisos de garantías sobre prendas.
- 9 Fideicomisos de garantías sobre otras garantías mobiliarias.
- 10 Bonos de prenda.
- 11 Obligaciones propias.
- 12 Obligaciones emitidas o garantizadas por el Estado de Guatemala.
- 13 Obligaciones emitidas o garantizadas por el Banco de Guatemala.
- 14 Obligaciones financieras emitidas por bancos, sociedades financieras o entidades fuera de plaza, autorizados para operar en Guatemala.
- 15 Certificados de depósito a plazo emitidos por bancos, sociedades financieras o entidades fuera de plaza, autorizados para operar en Guatemala.
- 16 Cartas de crédito stand-by emitidas por entidades sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.
- 17 Garantías, fianzas o avales emitidos por entidades sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.
- 18 Cédulas hipotecarias garantizadas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).
- 19 Cédulas hipotecarias garantizadas por una entidad afianzadora autorizada para operar en Guatemala.
- 20 Títulos valores emitidos por otras entidades privadas con calificación de riesgo

---

<sup>1</sup> Superintendencia de Bancos de Guatemala Instructivo para el envío de información periódica de Cartera de Créditos E83 2005 16p.

dentro del grado de inversión.

- 21 Acciones emitidas por otras entidades privadas con calificación de riesgo dentro del grado de inversión.
- 22 Acciones emitidas por empresas constituidas en Guatemala.
- 23 Deuda soberana de países fuera de la región centroamericana con calificación de riesgo dentro del grado de inversión.
- 24 Deuda soberana de países de la región centroamericana con calificación de riesgo igual o mejor a la de Guatemala.
- 25 Cartas de crédito stand-by emitidas por bancos de países fuera de la región centroamericana con calificación de riesgo dentro del grado de inversión.
- 26 Garantías o avales emitidos por bancos de países fuera de la región centroamericana con calificación de riesgo dentro del grado de inversión.
- 27 Cartas de crédito stand-by emitidas por bancos de la región centroamericana con calificación de riesgo que denote una alta capacidad de pago o cumplimiento de sus obligaciones en los plazos previstos.
- 28 Garantías o avales emitidos por bancos de la región centroamericana con calificación de riesgo que denote una alta capacidad de pago o cumplimiento de sus obligaciones en los plazos previstos.

## **2.2 Administración de los activos extraordinarios**

De acuerdo a la práctica, algunas entidades bancarias, no asignan una cantidad suficiente de recursos para la gestión de los activos extraordinarios y, los controles físicos y lógicos que establecen para medir y monitorear estos, no corresponden al valor o cuantía de los recursos que se encuentran invertidos en los mismos.

### **2.2.1 Organización en las entidades**

En cuanto a la gestión y control, el diccionario de la lengua española da las siguientes definiciones:

Gestión.

(Del latín gestío,-onis)

f. Acción y efecto de gestionar.

f. Acción y efecto de administrar.

Control.

(Del. fr. Contróle)

m. Comprobación, inspección, fiscalización, intervención.

m. Regulación manual o automática, sobre un sistema.

La gestión y el control de activos extraordinarios está encaminada a la administración y a la obtención del máximo rendimiento de los bienes que las instituciones bancarias acepten en cancelación total o parcial de créditos a su favor o bien que les hayan sido adjudicados por acción judicial promovida contra sus deudores.

Estos activos deben ser gestionados y controlados porque no se encuentran libres de riesgos, por ejemplo: los bancos se verían afectados si los precios mobiliarios e inmobiliarios experimentan una brusca y drástica caída, lo que vendría a afectar su rentabilidad.

En cuanto a la gestión de los riesgos a que se encuentran expuestas las entidades bancarias, la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República de Guatemala, regula lo siguiente:

“ARTICULO 55. Riesgos. Los bancos y las empresas que integran grupos financieros deberán contar con procesos integrales que incluyan, según el caso, la administración de riesgos de crédito, de mercado, de tasas de interés, de liquidez, cambiario, de transferencia, operacional y otros a que estén expuestos, que contengan sistemas de información y un comité de gestión de riesgos, todo ello con el propósito de identificar, medir monitorear,

controlar y prevenir los riesgos.”<sup>2</sup>

### **2.2.1.1 Concepto de riesgo**

El riesgo es la expectativa de ocurrencia de un evento desfavorable para las entidades bancarias que afectará su patrimonio. El negocio bancario lleva implícito asumir riesgos constituidos por la posibilidad de pérdida de valor de sus bienes, patrimonio y de los recursos de terceros, causados por una mala gestión de riesgos, por fenómenos del mercado o por situaciones de índole natural.<sup>3</sup>

### **2.2.1.2 Gestión de riesgos**

La gestión de riesgos es la fijación de criterios de aceptación de los riesgos que se desean gestionar dentro de las instituciones, de acuerdo con su ámbito de actividad y con los objetivos de rentabilidad y solvencia perseguidos a través del análisis y evaluación de los riesgos existentes en cada instante a nivel global y de manera individual por cada unidad de negocios. En el presente caso se enfocan los riesgos que se pueden identificar en el entorno de los activos extraordinarios y se refieren a los siguientes:

Riesgo de Liquidez, es el riesgo de un estancamiento en la venta de los activos extraordinarios con el cual los recursos inmovilizados en activos extraordinarios dificulten la gestión financiera y de tesorería de las entidades bancarias.

Riesgo de Mercado, es decir, el riesgo de que se produzcan cambios adversos en el entorno económico que podrían causar un declive en los precios de los activos. Que los activos estén situados en zonas peligrosas que originen pérdida de valor.

Riesgo legal, las entidades bancarias están expuestas al riesgo legal y como consecuencia la

---

<sup>2</sup> Decreto 19-2002 Ley de Bancos y Grupos Financieros junio 2002 45p.

<sup>3</sup> Marroquín Rigoberto de Jesús Procedimientos para el manejo y gestión de activos extraordinarios en un banco privado nacional Universidad de San Carlos de Guatemala. Noviembre 2005 104p.

posibilidad de sufrir pérdidas por:

- Incapacidad legal para ejecutar los derechos que se suponía otorgaban los documentos suscritos en relación con las garantías.
- Falta de documentación adecuada.
- Compensación económica a terceros (proveedores, Estado, etc.), como consecuencia del incumplimiento de la ley. Dichas compensaciones pueden materializarse en indemnizaciones, multas e impuestos no previstos inicialmente.

Riesgo Operacional, se define como la posibilidad de que se produzca una pérdida financiera debido a acontecimientos inesperados en el entorno operativo y tecnológico de las entidades.

Dentro del riesgo operacional se incluye una variedad de riesgos tales como:

- Deficiencias de control interno.
- Fallos en los sistemas de información.

Estos riesgos surgen por la carencia de personal y tecnología, o por contar con personal poco calificado o escaso y por la falta de apoyo tecnológico adecuado, lo cual puede afectar la gestión de los activos extraordinarios ya que estos pueden ser subvaluados o sobrevalorados, lo cual trae problemas de credibilidad y solvencia para las instituciones bancarias.

### **2.2.2 Objetivos en la gestión y control**

Los objetivos generales que las entidades bancarias deben perseguir con un plan de gestión y control son:

- Identificar los riesgos, puesto que no puede gestionarse lo que no se conoce.
- Cuantificar los posibles impactos negativos que el comportamiento de estos factores tendrá sobre las instituciones bancarias, al incidir particularmente en los efectos producidos por los factores más sensibles.
- La fase de control y gestión es básicamente la instrumentación por parte de las instituciones bancarias, de todas las actividades que tienen como principal objetivo la reducción del riesgo.

En esta etapa se deben tomar las decisiones si se pone o no en práctica una determinada estrategia. Entonces se puede decir que para la administración de activos extraordinarios se debe:

- Contar con una gestión integral de riesgos que le permitan identificar, monitorear, limitar, controlar, informar y revelar claramente los diferentes tipos de riesgos a que están expuestos los activos extraordinarios, de tal forma que le permita a los bancos un retorno óptimo.
- Desarrollar un plan de gestión eficiente para la venta de los activos extraordinarios en las mejores condiciones para maximizar el retorno económico y mejorar la rentabilidad y liquidez. Dicho plan deberá contener un programa activo para localizar compradores a precios razonables y alcanzar las ventas en el menor tiempo posible, que salvo circunstancias excepcionales consideradas inicialmente improbables, no será superior a dos años desde la fecha en que se adquiere la propiedad del activo.

### **2.2.3 Análisis de los factores de riesgo**

El objetivo del análisis de riesgo es identificar los factores que tienden a incrementar el nivel de riesgo de los activos extraordinarios, al servir de base para encontrar alternativas para reducir dichos riesgos que influyen sobre las pérdidas y ganancias de las instituciones bancarias.<sup>4</sup>

#### **2.2.3.1 Riesgo colateral**

Este riesgo se debe analizar antes de otorgar un crédito, se refiere específicamente a la calidad de los activos que se tomarán del prestatario como garantía de créditos. Los bancos deben de contar con mecanismos para evaluar de manera continua la calidad y valor de mercado de las garantías, porque esos bienes con el tiempo pueden sufrir deterioro o pérdida de valor, por variadas razones.

---

<sup>4</sup> Ídem nota al pie tres página once.

### **2.2.3.2 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez surge de la falta de capacidad de los bancos para acomodar las reducciones de sus pasivos o para fondear incrementos en sus activos.

El análisis de riesgo de liquidez permite determinar los efectos en la tesorería y la gestión financiera de la entidad por no poder realizar la venta de los activos a precios de mercado, para reducir este riesgo se requiere que los bancos cuenten con políticas especiales que permitan agilizar la venta de dichos activos, para disminuir los costos que implican las demoras en dichos procesos. Si las instituciones bancarias no tiene un área específica para la venta de los activos extraordinarios deberán contratar corredores de bienes raíces que pertenezcan a una red de profesionales dedicados a este mercado o una agencia inmobiliaria, con el objetivo de aumentar la probabilidad de venta.

### **2.2.3.3 Riesgo de cobertura**

El análisis de este riesgo se centra, en que las entidades bancarias no dispongan de los seguros de cobertura suficientes para cubrir pérdidas derivadas de robo y/o destrucción de los activos extraordinarios que se encuentran bajo su custodia.

### **2.2.3.4 Riesgo de patrimonio**

El riesgo sobre el patrimonio se relaciona con la fragilidad de las entidades bancarias derivado del aumento de los activos extraordinarios, lo cual posteriormente se puede traducir en posiciones menos sólidas debido a la reducción de capital, por la constitución de reservas de valuación o pérdida en la negociación de los activos.

### **2.2.3.5 Riesgo de mercado**

Entre todos los tipos de riesgo mencionados, el riesgo de mercado es el que tiene una especial relevancia, debido a que se define como posibles pérdidas por fluctuaciones inesperadas de los precios que se determinan por el propio mercado. Los riesgos sujetos a este campo son los pertenecientes a precios de bienes, acciones, títulos valores, etc. Para prevenir los riesgos

de mercado existe un variado número de técnicas fundamentales en estadísticas y su medición permite adquirir una idea del capital que puede perderse ante movimientos adversos.

En resumen la misión de la administración del riesgo es identificar, cuantificar y monitorear la exposición de riesgo que los bancos tienen frente a los riesgos de mercado, de liquidez, legal y operacional, con el propósito de facilitar la toma de decisiones y maximizar la rentabilidad de sus operaciones.

La administración de los activos extraordinarios en propiedad de las instituciones bancarias, puede ser llevada a cabo por personal de planta de dichas entidades, personal encargado de la venta y promoción de bienes inmuebles, una empresa relacionada a los bancos o una empresa que se dedique a prestar esta clase de servicios.

En todos los casos, los bancos deben establecer puntos de control del proceso, con el propósito de que los bienes no sufran menoscabo y se promocionen para la venta a la brevedad de haber sido adquiridos.

### **2.3 Administración propia de los activos extraordinarios**

Se da en los casos en que los bancos asignan personal de planta para llevar a cabo la administración de los activos, éstos se conforman como departamentos o unidades y varían en relación con el nivel de activos y el volumen de operaciones, ordinariamente se encuentran bajo la responsabilidad de un gerente de créditos o de un gerente administrativo. Según el volumen de operaciones y la magnitud de éstas, así es la asignación de recursos, capacitación y tecnología que el gobierno corporativo asigna a esa dependencia.

De acuerdo a la práctica observada en algunas entidades bancarias, se estima que no se asignan suficientes recursos para la gestión de los activos extraordinarios y, los controles físicos y lógicos que establecen para medir y monitorear éstos, no corresponden con el valor o cuantía de los recursos que se encuentran invertidos en los mismos.

### **2.3.1 Departamento de activos extraordinarios**

Luego de investigar en algunas de las instituciones bancarias, se observó que el modelo de “departamento de activos extraordinarios” o “unidad de gestión de activos adjudicados” se integra en mayor o menor forma por los siguientes puestos o funciones de trabajo:

#### **2.3.1.1 Jefe de la unidad**

Es el encargado de asignar las tareas, presentar los informes a la subgerencia que corresponda de acuerdo al organigrama y es el que prepara las minutas para que las erogaciones relacionadas con los activos extraordinarios sean autorizadas. A esta persona le es requerido el conocimiento de aspectos contables, fiscales, legales, registrales, así como todos los relacionados con la administración de los activos extraordinarios.

#### **2.3.1.2 Secretaria**

Es la persona encargada del control de los expedientes de los activos extraordinarios, así como, que cada uno de éstos contenga toda la documentación que corresponda, según su naturaleza, por ejemplo: pagos para remozarlos, comisiones por ventas, documentación de y para subastas públicas, proporcionar información en periodos intermedios de subastas a los interesados, llevar el control de los inventarios practicados, entre otros.

#### **2.3.1.3 Valuador**

Es una persona o equipo de personas que se encarga de elaborar los avalúos sobre los activos extraordinarios de las entidades bancarias. Al respecto, en la normativa no se menciona que deba estar autorizado por alguna dependencia del estado o del sector privado.

#### **2.3.1.4 Auxiliares del departamento**

Son las personas encargadas de realizar las visitas a los activos extraordinarios y de proponer al Jefe del Departamento o Unidad, que los mismos se encuentren en condiciones de ser puestos a la venta, dentro de éstos se encuentran en la mayoría de los casos: A) un procurador; B) un contador o persona encargada de los registros contables; C) uno o varios encargados de

realizar visitas a los activos o de llevar el control y registro de los activos extraordinarios recibidos como: títulos de acciones, mercadería diversa, obras de arte, y cualesquiera otros artículos o garantías que a criterio de los bancos hubieran sido recibidos para recuperar la mayor parte del monto adeudado.<sup>5</sup>

### **2.3.2 Algunas formas de incorporación de activos extraordinarios**

Las etapas principales que las entidades bancarias llevan a cabo en la gestión de los activos extraordinarios, son las siguientes:

#### **2.3.2.1 Adjudicación por cesión y en rebeldía**

Es la acción que se realiza, en la ejecución de una garantía y ocurre cuando el deudor o demandado llega a un acuerdo con las entidades bancarias y cede el bien a favor de las citadas entidades o de quien éstas le indiquen para dar por resuelta la demanda y finalizar el trámite de cobro judicial o administrativo que se realizó para la recuperación de los fondos concedidos en préstamo. La adjudicación en rebeldía es la que realiza un juez, por cuenta del demandado cuando adjudica el bien o garantía al demandante en pago del saldo insoluto de la deuda, sujeto de la demanda.

#### **2.3.2.2 Entrega del bien y cesión de derechos**

Esto ocurre cuando el deudor se presenta a la entidad bancaria y decide por voluntad propia, entregar la garantía del crédito recibido con la intención de liberarse de la obligación de pago.

#### **2.3.2.3 Dación en pago**

Esta situación ocurre cuando por medio de la gestión de cobro el banco negocia con el deudor a que entregue bienes de cualquier naturaleza, que permitan recuperar el valor adeudado o la mayor parte de éste. Ordinariamente el deudor luego de una negociación de este tipo solicita un finiquito de cancelación de deuda, el cual es otorgado en algunos casos.

---

<sup>5</sup> La descripción corresponde al organigrama típico de un departamento o unidad de activos extraordinarios.

### **2.3.3 Etapas de la gestión de los activos extraordinarios**

En la realización de estas etapas se considera que el activo extraordinario ya fue incorporado a las entidades bancarias y son realizadas por cada banco.

#### **2.3.3.1 Toma de posesión**

Es el acto por el cual, el abogado que llevó el caso y en algunos casos un oficial del juzgado (a petición del abogado, éste solo de testigo) toma posesión del bien adjudicado, en nombre de la entidad demandante. Cuando esta tarea no se realiza oportunamente, ocasiona problemas, ya que el bien puede sufrir deterioro, destrucción, invasión y otros relacionados.

#### **2.3.3.2 Trámite ante el Registro General de la Propiedad**

Es la gestión que realiza el mandatario, un auxiliar del departamento de bienes o de activos extraordinarios, según se le denomine, al presentar la escritura de adjudicación y realizar las solicitudes de inscripción de derechos reales a favor de la entidad bancaria a la que le fue adjudicado el bien.

#### **2.3.3.3 Recepción**

Corresponde a la toma física por parte de personal del departamento de activos extraordinarios del bien, para su evaluación inicial y con esto establecer el estado, condiciones y situación del activo, entre otros.

#### **2.3.3.4 Avalúo**

De acuerdo con el reglamento para la administración de los activos extraordinarios, los bancos deberán valorar los activos extraordinarios en un plazo que no exceda de tres (3) meses, contado a partir de la fecha en que adquieran la propiedad de los mismos, a efecto de que ajusten el valor que tengan registrado contablemente, al valor establecido en dicha valuación. Cuando este último valor sea menor al registrado contablemente, las entidades bancarias deberán crear la reserva de valuación correspondiente contra resultados y, cuando dicho valor sea mayor, la diferencia se registrará como utilidad por realizar. La

Superintendencia de Bancos podrá requerir nuevas valuaciones por parte de terceros y la constitución de las correspondientes reservas o provisiones.

En el caso de bienes inmuebles, la valuación deberá ser efectuada por valuador de reconocida capacidad; en los demás casos deberá ser efectuada por terceros que sean expertos en la materia. El avalúo tiene como finalidad que las entidades bancarias establezcan el valor real de los bienes muebles e inmuebles con la finalidad de que los registros contables reflejen el valor real o de mercado de los mismos y de que las entidades cuenten con un precio base para iniciar el proceso de venta.

Según indagaciones realizadas, algunas veces previo a realizar el remozamiento o reparación se realiza un avalúo a priori, con la intención de conocer cual podría ser el valor estimado del bien y considerar la inversión de más recursos en el mismo, aunque se indicó que esta no es una práctica común, ya que el avalúo se realiza hasta que el bien se encuentra en sus mejores condiciones, para que el valor reflejado por el mismo sea el mayor posible y se dé inicio con un monto aceptable para las entidades, a las negociaciones para la venta.

#### **2.3.3.5 Manejo**

Es la disposición que realiza el departamento de activos extraordinarios de los bienes recibidos en el mismo, y corresponde a que en las viviendas a veces con el propósito de que las cuiden, dejan que posibles interesados en adquirirlas vivan en ellas, o que los vehículos sean utilizados por diferentes empleados para realizar gestiones de las entidades bancarias u otros similares, lo que da origen a una de las principales fuentes de deficiencias administrativas en la gestión de los activos extraordinarios.

#### **2.3.3.6 Remozamiento o reparación**

Son las tareas que realiza el personal de las entidades bancarias o personal contratado para reparar, adecuar y poner en los casos que corresponde, el bien en condiciones de habitabilidad, o de disposición para la venta. Por ejemplo: la reparación de una vivienda desde sus puertas, techo, instalaciones eléctricas y sanitarias, grifería, drenajes, etc.

### **2.3.3.7 Embalaje y empaque**

Este proceso se da en los activos extraordinarios cuando la adjudicación de garantías, consiste en bienes de consumo o materias primas, en este caso si las entidades bancarias no tienen facilidades para negociar el lote completo, deben asignar a parte de su personal o de una empresa especializada y distribuirlo en tantas partes como sea necesario para que se facilite el proceso de venta. Algunos casos que se pueden mencionar son: estibación y traslado de vinos y bebidas de barriles a botellas para la venta, productos alimenticios de caja a empaque individual, entre otros.

### **2.3.3.8 Mantenimiento**

Es la tarea que realiza el personal del departamento de activos extraordinarios, al visitar los diferentes activos y realizar las verificaciones. El personal procede de acuerdo a los aspectos particulares de cada activo y gestiona por cuenta propia o por una empresa especializada, que los mismos sean pintados, custodiados de forma adecuada, les coloquen rótulos y, todas las labores que permitan que los activos en el tiempo no se destruyan o deterioren y con esto se pierdan los recursos invertidos por la entidad en los mismos.

En el caso de la maquinaria adjudicada, se debe solicitar un peritaje o un estudio por un experto en la rama de producción en la que se utiliza la maquinaria, que indique si debe darle mantenimiento o de que forma debe procederse con ésta, ya que si el valor de venta de la misma, no cubrirá el valor de custodia, mantenimiento y almacenaje, se debe considerar el desecho de la misma y ahorrarle recursos a la entidad, en caso contrario, si aún de forma financiera es viable conservarla y promoverla para la venta, se debe tener especial cuidado de darle el mantenimiento correspondiente, y contratar para mantenerla en buenas condiciones a personal calificado, para que al proceder a la venta de la misma, ésta no sea inservible y carezca de valor como herramienta de producción, según su tipo.

### **2.3.3.9 Pago de impuestos**

Los impuestos relacionados con los diferentes bienes, deberán ser cubiertos por las entidades

bancarias con el propósito de evitar señalamientos de las diferentes entidades encargadas de la fiscalización, así como evitar, que el atraso en el pago entorpezca el proceso de venta, cuando algún posible interesado se presente a ofertar sobre los mismos.

#### **2.3.3.10 Custodia**

Es la asignación ya sea de personal del departamento de activos extraordinarios o de seguridad especial contratada (depende del valor del activo extraordinario, la posibilidad de robo, daño u otro perjuicio, de invasión u otros que pongan en riesgo el activo y con esto los recursos que la entidad tiene congelados en ese bien) que se encarga del resguardo, vigilancia y supervisión del activo extraordinario, cuando estos deben ser trasladados a bodegas especiales, las oficinas centrales u otros lugares de acopio, especialmente cuando son bienes perecederos, como alimentos, bebidas o similares.

#### **2.3.3.11 Seguridad o guardianía**

Algunos activos extraordinarios por su ubicación, estructura, riesgo de sustracción, invasión o destrucción, requieren de custodia especial o permanente, lo que origina un costo de seguridad o guardianía, que es el costo en el que incurren las entidades bancarias por el pago periódico que deben realizar a las personas o entidades que prestan el servicio de seguridad en sus activos, durante el tiempo en que los mismos no sean vendidos. Esto aplica en los casos en que el servicio de seguridad no sea prestado por empleados de las entidades propietarias de los bienes.

#### **2.3.3.12 Seguros**

Los activos extraordinarios adjudicados a las entidades bancarias, deben ser asegurados según su naturaleza, ya que si ocurre un siniestro y los mismos no cuentan con cobertura de seguro, la entidad puede perder parcial o totalmente el valor de estos, lo cual ocasionaría menoscabo en su patrimonio. Se debe considerar el valor estimado en el avalúo o uno razonable según las políticas de la administración de la entidad, con el propósito de no incurrir en costos innecesarios.

### **2.3.3.13 Promoción**

Desde la fecha de incorporación de los activos extraordinarios, los bancos deben promover la venta de los mismos. La publicidad se llevará a cabo con la finalidad de que sean conocidos por el público en general y se facilite el proceso de venta. Los medios más utilizados para llevar a cabo esta labor son: por medio de su página web institucional; por medio de intermediarios especializados en la venta de las diferentes clases de activos; y, por anuncios en medios de prensa escrita. No existen limitaciones en cuanto a la cantidad y frecuencia en que se debe realizar la publicidad de los mismos.

De conformidad con el reglamento para la venta y aplicación de utilidades de activos extraordinarios adquiridos por los bancos, las entidades bancarias, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, publicarán por tres (3) días, en dos (2) diarios de mayor circulación nacional, el aviso de pública subasta, la cual deberá realizarse dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de la última publicación.

La publicación deberá contener como mínimo: lugar, fecha y hora de la pública subasta, breve descripción del bien, el valor base, las condiciones de la venta y su ubicación en el caso de tratarse de un bien inmueble. El valor que servirá de base para iniciar la subasta será el determinado por las propias entidades.

### **2.3.3.14 Venta**

El plazo para la venta voluntaria de los activos extraordinarios que posean y los que adquieran los bancos será de dos (2) años, contado a partir de la fecha de su adquisición. La incorporación se computa desde la fecha en que los mismos son adjudicados por un juez competente, como resultado del juicio promovido contra los deudores o por la cesión voluntaria de los mismos.

Si la venta de los activos extraordinarios no se realiza dentro del plazo de dos años, establecido en la normativa, los bancos están obligados a ofrecerlos en pública subasta, cuyo

procedimiento deberá iniciarse inmediatamente después de la expiración de dicho plazo. La venta puede ser al contado o a plazos, se establece un pago inicial y financiamiento para la adquisición a plazos.

### **2.3.3.15 Entrega al nuevo propietario**

Luego de formalizada la venta, el personal del departamento de activos extraordinarios, procederá a la entrega del bien mueble o inmueble a su propietario, pero debe cumplir previo a la entrega con los requisitos legales y tributarios correspondientes.

## **2.4 Administración ajena de los activos extraordinarios**

Esta forma de administración es utilizada por las entidades bancarias que no quieren reflejar en sus estados financieros la carga de los activos extraordinarios, y se utiliza principalmente por las siguientes causas:

- Para adjudicarse los activos financieros de forma más ágil, al evitar el proceso jurídico que lleva la demanda de los créditos impagados.
- Para que los activos sean adjudicados a una empresa relacionada con miras a expandir las líneas de negocios que realizan las entidades bancarias como: establecer sucursales, obtener lugares para arrendar parqueos, u otros similares.
- Evitar el cumplimiento del reglamento para la venta y aplicación de utilidades de activos extraordinarios adquiridos por los bancos.
- Atender solicitudes de clientes o accionistas interesados en los activos extraordinarios, que de otra forma tendrían que negociar las condiciones de venta con el banco, en fecha posterior o con valores diferentes.

De las formas de administración ajena mencionada, las tres más utilizadas son las siguientes:

### **2.4.1 Empresa relacionada**

Una de las empresas miembro del grupo financiero al que pertenece el banco o vinculada a éste por administración o propiedad, se presenta como única interesada en el remate judicial y se le adjudica el bien al valor fijado como base para el remate; luego ya adjudicado, negocia

un monto menor con el demandante (entidad bancaria).

Esta empresa realiza la compra con la intención de facilitar al banco la recuperación del valor inmovilizado en ese activo improductivo de forma ágil y se encarga de promover la venta hacia un tercero previamente interesado o hacia algunas otras personas.

## **2.4.2 La creación de un fideicomiso**

De esta modalidad se comentarán dos mecanismos utilizados.

### **2.4.2.1 Con entidad relacionada**

La creación de un fideicomiso administrado por una entidad relacionada con el grupo financiero, en el cual, el fiduciario que actúa como administrador, se encarga de acuerdo a las condiciones del fideicomiso de la venta de los bienes recibidos y del traslado del producto de esas ventas al fideicomitente.

Para asegurarse de la funcionalidad del mismo, la entidad fideicomitente, es quien otorga los préstamos y en la formalización condiciona a los solicitantes de los mismos de que hipotequen o cedan los bienes a favor del fideicomiso administrado por la entidad relacionada y en caso de que alguno de estos clientes incumplan con los pagos programados por el crédito recibido, el administrador del fideicomiso, a petición de la entidad que concedió el financiamiento, ejecuta los bienes y traslada el producto de la venta al fideicomitente que es la entidad que otorgó el financiamiento, al evitar con esto todo el proceso judicial y la consiguiente inmovilización de los recursos otorgados en préstamo.

### **2.4.2.2 Fideicomiso en una entidad financiera no relacionada**

La creación de un fideicomiso administrado por una entidad financiera con la cual se tenga confianza, no obstante no se tenga ninguna relación de vinculación por administración o propiedad, sino por contrato (el de creación del fideicomiso).

En este caso la operatoria consiste en que el banco otorga el financiamiento de forma

rutinaria, escritura el bien y lo hipoteca a su favor, como garantía de los fondos otorgados en préstamo.

Cuando un cliente se atrasa un número de cuotas establecidas, por medio de mecanismos administrativos (entre los que se incluye algunas veces la participación de un abogado), el banco le propone por medio de la gestión de cobro que cancele las cuotas atrasadas y se ponga al día, o que ceda los derechos del bien que el banco le financió al fideicomiso previamente establecido.

La cesión de los derechos se realiza con autorización de la entidad que concedió el financiamiento y se formaliza mediante escritura pública. La función del fideicomiso consiste en la administración, custodia, remozamiento y promoción para la venta de los activos extraordinarios cedidos por los clientes de la entidad que otorgó el financiamiento.

Cuando el fideicomiso promueve la venta de un activo, la misma se puede realizar al contado o mediante un nuevo crédito que otorga la entidad a un cliente, el banco paga al fideicomiso una comisión por la venta del activo; además, del porcentaje sobre el monto de activos extraordinarios administrados que el banco que concede los financiamientos, debe pagar periódicamente por la administración de los activos extraordinarios.

## **2.5 Definiciones legales de varios países**

Las definiciones legales y procedimientos establecidos en las diferentes normativas que describen y regulan los activos extraordinarios, varían según el país, ya que las dependencias encargadas de su redacción, tienen que acoplar éstas a la normativa general y a las normas bancarias existentes, no obstante, se observa que a pesar de las diferencias, éstas consideran varios aspectos similares, por lo que a continuación se citan las definiciones y tratamientos legales de algunos países, con el propósito de enriquecer la definición que se tiene de los activos extraordinarios y se incluye además el de la legislación guatemalteca.

### **2.5.1 El Salvador**

Los bancos podrán aceptar toda clase de garantías y adquirir bienes muebles e inmuebles de cualquier clase, cuando tal aceptación o adquisición sea efectuada en alguno de los siguientes casos:

- A) Como garantía complementaria, a falta de otra mejor, cuando fuere indispensable asegurar el pago de créditos a su favor, resultantes de operaciones legítimas efectuadas con anterioridad;
- B) Cuando, a falta de otros medios para hacerse pago, tuvieren que aceptarlos en cancelación, total o parcial, de créditos resultantes de operaciones legalmente efectuadas en el curso de sus negocios;
- C) Cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor, o bien para la seguridad de sus derechos como acreedor; y
- D) Cuando les fueren adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores.

### **2.5.2 Bolivia**

Los bienes muebles o inmuebles que pasen a ser propiedad de una entidad de intermediación financiera, como consecuencia de las acciones judiciales o extrajudiciales que ejerza para obtener la recuperación de sus créditos, deberán ser vendidos en el plazo de un (1) año, desde la fecha de adjudicación. A la fecha de adjudicación del bien, la entidad financiera deberá provisionar al menos el veinticinco por ciento (25%) del valor en libros de dicho bien. Si las respectivas ventas no se realizan dentro del plazo mencionado, la entidad de intermediación financiera deberá efectuar las siguientes provisiones:

- A) Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del valor en libros de dicho bien, una vez finalizado el plazo de un (1) año desde la fecha de adjudicación.
- B) El cien por cien (100%) del valor en libros de dicho bien antes de finalizado el segundo año desde la fecha de adjudicación.

Las entidades de intermediación financiera no podrán incorporar los bienes adjudicados como bienes de uso, sin autorización de la Superintendencia.

### **2.5.3 Perú**

Cuando como consecuencia del pago de una deuda contraída previamente y de buena fe, se reciba o adjudique en pago total o parcial, bienes muebles o inmuebles, debe enajenarlos en el plazo de un (1) año, el mismo que podrá ser prorrogado por la Superintendencia por una sola vez y por un máximo de seis (6) meses. Vencido dicho plazo, sin que se haya efectuado la venta o el arrendamiento financiero del bien, la empresa deberá constituir una provisión hasta por el monto equivalente al costo en libros de los bienes no vendidos.

### **2.5.4 Chile**

Bienes en dación en pago: Cuando reciba bienes en pago de deudas vencidas y siempre que el valor de estos bienes no supere el 20% de su patrimonio efectivo. Cuando los adquiera en remate judicial en pago de deudas vencidas previamente contraídas a su favor.

En estos casos, el banco deberá enajenar los bienes dentro del plazo de un año contado desde la fecha de adquisición. Tratándose de acciones, éstas deberán ser vendidas en un mercado secundario formal, dentro del plazo máximo de seis meses contado desde su adquisición. Sin embargo, la Superintendencia podrá autorizar que la enajenación se efectúe en licitación pública. No obstante, la Superintendencia, mediante normas generales, podrá establecer que, en casos justificados, el banco disponga de un plazo adicional de hasta dieciocho meses para la enajenación de los bienes. Será requisito para gozar de la prórroga, haber castigado contablemente el valor del bien. La infracción a la prohibición será sancionada con una multa igual al valor de los bienes adquiridos. Al banco que no enajene tales bienes dentro del plazo y en la forma que corresponda, se le aplicará una multa igual al 10% del valor de adquisición actualizado de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia, por cada mes calendario que los mantenga.

### **2.5.5 México**

Bienes adjudicados.- Bienes muebles (equipo, valores, derechos, cartera de crédito, entre otros) e inmuebles que la institución reciba como consecuencia de un crédito incobrable, ya sea por medio de una resolución judicial o por consentimiento del deudor, y que sean

destinados por la citada institución para su venta o remate.<sup>6</sup>

### **2.5.6 Colombia**

Los bienes recibidos como dación en pago son aquellos que el deudor de un establecimiento financiero entrega como parte de pago (o pago total) de una obligación que no pudo ser cancelada por iliquidez monetaria.<sup>7</sup>

### **2.5.7 Guatemala**

Los bancos y, en su caso, las demás empresas del grupo financiero podrán recibir 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 hecha de buena fe, en los casos siguientes:

- A) Como garantía adicional, a falta de otra mejor, cuando fueren indispensables para asegurar el pago de créditos a su favor, resultantes de operaciones efectuadas con anterioridad;
- B) Cuando a falta de otros medios para hacerse pago tuvieren que aceptarlos en cancelación, total o parcial, de créditos a favor del propio banco y, en su caso, las demás empresas del grupo financiero, resultantes de operaciones legalmente efectuadas en el curso de sus negocios;
- C) Cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor, o bien para la seguridad de su propia acreeduría; y,
- D) Cuando le fueren adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores.

## **2.6 Gestión de activos extraordinarios, casos FOGAFIN e IPAB**

Como se observa en las definiciones de activos extraordinarios y bienes aceptados en dación

---

<sup>6</sup> Boletín Contable B-7 “Bienes Adjudicados” Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) México, consultado en la página web [www.cnbv.gov.mx](http://www.cnbv.gov.mx).

<sup>7</sup> Circular Contable Bancaria Super Financiera de Colombia, consultado en la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

en pago, que se enunciaron en el numeral anterior, el problema que representa la tenencia y gestión de activos extraordinarios no es un problema exclusivo de la banca guatemalteca.

Al respecto, se seleccionaron los países de Colombia y México, ya que en estos, existen sendas instituciones públicas que como parte de la estructura estatal de apoyo al sistema financiero, se encargan de ayudar a las entidades con problemas financieros, como en el caso de gestionar la venta de activos extraordinarios.

### **2.6.1 El Fondo de Garantía de Instituciones Financieras (FOGAFIN) de Colombia<sup>8</sup>**

Se incluyó información del Fondo de Garantía de Instituciones Financieras de Colombia, como una institución estatal cuya especialidad es la gestión de activos extraordinarios surgidos de las diferentes situaciones de la banca colombiana de forma indirecta a través de terceros coordinados o vigilados por ella, lo cual propone una alternativa a considerar en la gestión de esta clase de activos.

#### **2.6.1.1 Base legal**

El Fondo de Garantías Financieras Fogafin<sup>9</sup> fue creado por la Ley 117 de 1985, tiene entre sus múltiples funciones la designación de los liquidadores de las entidades financieras que hayan sido intervenidas, así como llevar los procesos de enajenación de activos improductivos y aquellas acciones que faciliten su gestión. La cartera de Fogafin proviene principalmente de operaciones de apoyo de liquidez otorgadas a entidades financieras a través del mecanismo de venta con pacto de recompra sobre cartera. Tales operaciones de liquidez las realiza el Fondo con el objeto primordial de permitir a las entidades superar problemas temporales de liquidez o en algunos casos para salvaguardar los intereses de los ahorradores. La totalidad de la cartera incluida para la venta ha sido objeto de administración ordenada y efectiva por parte de administradores idóneos. Los portafolios originales a los

---

<sup>8</sup> Memoria de labores años 2003, 2004 y 2005 Fondo de Garantía de Instituciones Financieras de Colombia y serie de principales preguntas. consultado de la página web [www.fogafin.gov.co](http://www.fogafin.gov.co).

<sup>9</sup> En las memorias de labores y la pagina web institucional se utilizan las siglas FOGAFIN Y Fogafin para hacer referencia al Fondo de Garantía de Instituciones Financieras de Colombia, sin diferenciar el uso.

cuales pertenecen estos créditos han sido recuperados en su gran mayoría. Con la venta se pretende optimizar la recuperación de los activos por parte de Fogafin, toda vez que la cartera remanente es la de más lenta y difícil recuperación y su administración representa costos importantes.

A continuación, las principales preguntas y respuestas a las inquietudes más frecuentes, ofrecidas por el Fogafin en su página web:

A) ¿Qué son activos residuales de la crisis financiera?

Los activos de propiedad de Fogafin corresponden a Cartera, inmuebles, vehículos, obras de arte, etc., originados en las operaciones de apoyo de liquidez otorgadas o en desarrollo de la administración de la cartera.

B) ¿De que entidades proviene la cartera?

Corresponde principalmente a cartera originada por los bancos, financieras y a las entidades que a través de los años ha apoyado el Fogafin.

C) ¿Quién administra la cartera objeto de venta?

La cartera hipotecaria es administrada principalmente por los bancos con los cuales se han firmado contratos de administración, los que prestan este servicio y colaboran en el fortalecimiento del sistema financiero.

D) ¿Qué estrategia diseñó Fogafin para vender este tipo de bienes?

Fogafin está consciente del reto que supone este proceso de venta de activos de difícil recuperación, toda vez que no existen experiencias en Colombia. Esta estrategia se diseñó luego de ejecutar con éxito una estrategia previa de recuperación directa mediante el acercamiento a los deudores, extrajudicial y judicialmente, para obtener el pago de las acreencias. Ahora, corresponde realizar la venta de la cartera remanente, tal y como se ha realizado en forma exitosa en otros países del continente y del mundo como México, Brasil y Corea. Para ello, Fogafin y el Asesor contratado, realizó acercamientos (para los años 2004 y

2005) con agentes interesados tanto a nivel nacional como internacional. La estrategia se fundamentó en agregar el interés de empresas especializadas en: el cobro y recuperación de cartera, inversionistas privados, entidades financieras y firmas de banca de inversión, que son necesarios para la formación de un mercado líquido y profundo que pueda absorber la cartera improductiva existente y que en el futuro, permita atender los requerimientos de liquidez y saneamiento del sistema financiero, y así garantizar su solidez y mejorar su eficiencia.

E) ¿En qué consiste el proceso?

El proceso es un paso más en la cadena de la recuperación de los activos originados en la crisis financiera de los años 1998 y 1999. Llega el momento en que la recuperación directa de la cartera se torna en un proceso lento y costoso. En ese momento, es adecuado transferir el riesgo de la recuperación de los activos remanentes a los agentes privados. Este camino ha sido recorrido con éxito por muchos países y ha servido para redinamizar el sistema financiero y sirve para que en el futuro exista un mercado que pueda absorber eficazmente los activos no productivos generados por él mismo. El proceso consiste en determinar el valor de la cartera a enajenar y proceder a realizar un proceso público y transparente de su venta. Para ello, tanto a nivel local como internacional, se realiza un despliegue de información para que los potenciales interesados tengan conocimiento del proceso. Se procura que existan múltiples oferentes con el fin de que la formación de precios sea activa y eficiente.

F) ¿Cuál es la experiencia internacional al respecto?

Existen países con amplia experiencia en la venta de activos improductivos como Estados Unidos, Corea y México.

G) ¿Si este proceso piloto es exitoso, a qué casos se podría extender la misma estrategia?

La banca pública, incluidas entidades en desmonte (traslado de funciones y carteras a otras entidades) y en liquidación, tiene más de 3.6 billones de pesos en cartera de difícil recuperación. El proceso entonces, comprendería la venta de tales activos, con el consecuente beneficio de recuperación de recursos líquidos para la Nación. Adicionalmente,

el sector financiero privado mantiene cerca de 6 billones de pesos de cartera improductiva por créditos. Por tanto, el mercado que se forme con esta estrategia podrá atender tales activos, y generar beneficios de mayor solidez y eficiencia para el sector financiero. Además, existen empresas públicas no financieras con importantes sumas de acreencias no satisfechas, que podrían transferir el riesgo de recuperación de las mismas al sector privado, y en tal caso, concentrar sus esfuerzos en su objeto específico.

H) ¿Por qué Fogafin lidera este proceso?

Esta venta de activos improductivos es realizada por Fogafin, luego de avanzar en un proceso de administración eficiente de la cartera por más de cinco años como parte de su responsabilidad de administración adecuada de la cartera. Ahora, el objetivo es cerrar este proceso para que el Fondo pueda concentrarse en su objeto.

J) ¿Qué pasará con los recursos que Fogafin recupere con el proceso de venta de activos residuales de la crisis financiera?

Fortalecer el Fondo de seguro de depósitos que durante la crisis se agotó y los recursos remanentes se entregarán a la Nación.

### **2.6.1.2 Venta de activos improductivos**

Con la finalidad de que actuará como colector de los activos improductivos se creó la entidad Central de Inversiones, S.A., (CISA) el Fogafin celebró un convenio interinstitucional con dicha entidad para la venta de los inmuebles de propiedad del fondo y para la administración y saneamiento de los inmuebles con problemas jurídicos. Para determinar el valor de la transacción se desarrolló un modelo financiero que permite establecer el precio de venta de cada tipo de inmueble. Dicho modelo tiene en consideración variables tales como avalúo comercial del inmueble, tiempo de comercialización, valorización del inmueble hasta el momento de su venta, descuento en la venta, relación de gastos y el precio mínimo de venta.

Al tener en cuenta que el fondo mantiene cartera de su propiedad con garantía hipotecaria y que en cumplimiento de su objetivo, debe dar de forma continua apoyo a las entidades

financieras que lo requieran, se creó el mecanismo por el cual al recibirse un inmueble por parte del Fogafin, se aplica el descuento definido para cada tipo de inmueble de acuerdo con los resultados arrojados por el modelo financiero en la primera venta y se procede a realizar su transferencia a CISA. Como un dato complementario se comenta que las ventas de inmuebles bajo este mecanismo ascendieron en el año 2004 a 252 casos por un monto de 20,088 millones de pesos, y para el año 2005 se realizaron operaciones de ventas por 153 inmuebles equivalentes a 9,934.5 millones de pesos, lo que evidencia que el mecanismo ha dado sus frutos y se tienen en proceso de saneamiento 64 inmuebles siempre del año 2005.

### **2.6.2 Instituto de Protección al Ahorro Bancario (IPAB) de México**

Se incluyó la información del instituto de Protección al Ahorro Bancario de México como una entidad especializada en la gestión de los activos extraordinarios productos de la crisis bancaria mexicana de 1995 y de algunos problemas posteriores de la banca privada mexicana. Al respecto, la existencia de una entidad que gestione de forma directa dichos activos podría ser considerada como una alternativa a la gestión de esa clase de activos.

#### **2.6.2.1 Base legal**

La Ley de Protección al Ahorro Bancario de México fue emitida y publicada en enero del año 1999, fue la que dio vida al Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (**IPAB**), en sustitución del Fondo Bancario para la Protección del Ahorro (**Fobaproa**).

#### **2.6.2.2 Principales funciones<sup>10</sup>**

El IPAB es la institución pública encargada de asegurar los depósitos de los ahorradores en los bancos en México. Es responsable, en coordinación con otras autoridades financieras, de dar seguimiento y de definir la situación de los bancos con problemas de insolvencia, en dado caso, liquidar sus activos y pagar sus obligaciones garantizadas.

---

<sup>10</sup> Instituto para la Protección al Ahorro Bancario. “Marco legal y Normatividad para la Protección al Ahorro” México, septiembre de 2001. consultado de la página web [www.ipab.org.mx](http://www.ipab.org.mx)

Con anterioridad al IPAB, el Fobaproa (Fondo Bancario de Protección al Ahorro), desempeñaba la función de protección al ahorro. Antes del Fobaproa, dicha función se cumplía a través de otros mecanismos del sector público.

La experiencia de la crisis bancaria mexicana del año 1995 instó al gobierno mexicano a replantear sus políticas públicas en materia de protección al ahorro, mediante el giro hacia la instauración gradual de un sistema de cobertura explícita y limitada. Para efectos prácticos, el IPAB sustituyó al Fobaproa. Sin embargo, según lo dispuesto por la Ley de Protección al Ahorro Bancario, como figura legal, el Fobaproa seguirá hasta que se realice el intercambio de pagarés emitidos por el mismo bajo el Programa de Capitalización y Compra de Cartera por pagarés suscritos por el IPAB.

Por virtud de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB), el IPAB asume los activos y los pasivos contraídos por el Fobaproa y el Fameval<sup>11</sup> derivados de varios de los programas de apoyo a ahorradores. El IPAB tiene, a través de bancos y fideicomisos, un gran número y variedad de activos que se dividen en tres principales categorías: carteras de crédito, bienes muebles e inmuebles y participaciones en sociedades. Los pasivos del IPAB están clasificados según el programa de apoyo o de saneamiento financiero a ahorradores y deudores de los cuales son objeto.

La Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) faculta al IPAB para administrar y lo instruye a vender por sí mismo, o a través de instituciones que han recibido recursos bajo alguna modalidad de apoyo a ahorradores, en las mejores condiciones económicas posibles, bienes de naturaleza diversa como vehículos, carteras o derechos de crédito, bienes inmuebles, obras de arte, etc. a través de procesos transparentes.

Prácticamente todas las personas físicas o morales pueden comprar activos del IPAB. Todos los activos se venden a través de procesos abiertos (competitivos) y transparentes de

---

<sup>11</sup> Fondo de apoyo al Mercado de Valores

enajenación (subastas o licitación).

Un apunte importante de resaltar es el hecho de que, el instituto no realiza tareas propias de administración de los bienes, entendiéndose éstas como la gestión de administrar y/o cobrar el inventario de activos del instituto, sino que se realiza a través de tres vías; a saber:

- A) Cartera administrada por la banca comercial (Fideicomisos).
- B) Cartera administrada por la banca en liquidación o intervenida.
- C) Cartera administrada por la banca en liquidación o intervenida realizada a través de terceros especializados.

De acuerdo a la última información disponible en la página web del instituto y en la memoria de labores publicada, al cierre de 2004 se realizaron 70 subastas de bienes muebles e inmuebles en las que se vendieron 49,658 bienes (1,262 bienes inmuebles y 48,396 bienes muebles) con un valor de 901 millones de pesos. Del total de subastas 62 fueron de bienes inmuebles y 8 de bienes muebles.<sup>12</sup>

Como se observa por la información de las entidades extranjeras especialistas en la gestión de los activos extraordinarios, tanto la gestión por cuenta directa que realiza el Instituto para la Protección del Ahorro Bancario de México, como la gestión por cuenta de terceros que realiza el Fondo de Garantía de Instituciones Financieras de Colombia, surgen como alternativas ambas como participación del estado de forma estructurada en la gestión de los activos extraordinarios, alternativas que se presentan como información sobre otras formas de gestión que podrán ser consideradas en el futuro.

## **2.7 Marco legal histórico de activos extraordinarios en Guatemala**

Las operaciones que realiza la banca en Guatemala, han evolucionado constantemente, razón por la cual la normativa ha evolucionado con estas. De tal cuenta a través del tiempo se ha

---

<sup>12</sup> Instituto para la Protección al Ahorro Bancario. Memoria de labores años 2003 y 2004.

emitido diferente normativa a efecto de establecer directrices generales a las cuales se deben ceñir las entidades bancarias en sus operaciones, para transparentar la situación real de sus activos, la situación de su cartera y entre otras operaciones, la gestión de sus activos extraordinarios.

### **2.7.1 Ley de Bancos**

Al respecto, el Decreto No. 315 del Congreso de la República, Ley de Bancos, consideraba en su artículo 93, la normativa aplicable a los activos extraordinarios, dichos aspectos, no contradicen o tienen un sentido inverso a los aprobados en el Decreto 19-2002 Ley de Bancos y Grupos Financieros, ya que de acuerdo a los considerandos de la última ley mencionada, ésta normó aspectos que por el transcurso del tiempo y la evolución de las operaciones financieras no estaban contemplados en la normativa, anterior, al suministrar nuevas herramientas a los participantes en el mercado financiero.

En ese orden de ideas la Ley de Bancos, consideraba en el artículo 93, lo siguiente: “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 hecha de buena fe, en los casos siguientes:

- A) Como garantía adicional, a falta de otra mejor, cuando fueren indispensables para asegurar el pago de créditos a su favor, resultantes de operaciones admisibles efectuadas con anterioridad;
- B) Cuando, a falta de otros medios para hacerse pago, tuvieren que aceptarlos en cancelación, total o parcial, de créditos a favor del propio banco, resultantes de operaciones legalmente efectuadas en el curso de sus negocios;
- C) Cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor o bien para la seguridad de su propia acreeduría; y

- D) Cuando le fueren adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores.”

En complemento a lo ya indicado, la Ley de Bancos consideraba en el artículo 94 que los activos que adquirieran los bancos de acuerdo con el artículo anterior, y cuya conservación no les esté permitida por los preceptos legales y reglamentarios, se denominarán "activos extraordinarios" y deberán ser vendidos por el banco de que se trate dentro de un plazo de dos años a contar de la fecha de su adquisición.

Los activos que posean los bancos ya establecidos, que no pudieren adquirir o conservar de acuerdo con tales preceptos, se considerarán también como activos extraordinarios y deberán ser vendidos dentro de los dos años siguientes a la fecha de vigencia de esta ley.

### **2.7.2 Resoluciones emitidas durante la vigencia de la Ley de Bancos**

En adición a esta normativa, fueron emitidas diferentes resoluciones de Junta Monetaria, en las cuales, fueron considerados aspectos pendientes o casos específicos que tendían a generalizarse, como las siguientes:

#### **2.7.2.1 Acta 115 de Junta Monetaria**

La venta de los activos extraordinarios con garantía hipotecaria del respectivo inmueble, no es una operación de crédito bancario sino un acto de compraventa. Cuando existían bancos que solo eran comerciales creados al amparo del Decreto 315 Ley de Bancos, éstos podían vender sus activos extraordinarios, al recibir un pago inicial en efectivo y por el resto, aceptaban que se constituyera garantía hipotecaria sobre el bien, operación que no incumplía la normativa específica para dichos bancos.

#### **2.7.2.2 Acta No. 127 de Junta Monetaria**

Sólo 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 trámites de escrituración ni los de subastas

voluntarias.

En esta normativa se definía que la pública subasta es el ofrecimiento en venta de la cosa, que de manera pública hace el vendedor, con el objeto de lograr las mejores condiciones en la venta que se propone efectuar; pero no constituye ni el acto jurídico mismo del contrato de compraventa, ni el documento que contenga el contrato. Por aparte, se aclara que los gastos ocasionados por las subastas se refieren a publicaciones, honorarios de expertos, valuadores de los bienes, honorarios notariales por el acta de la diligencia, pero no abarcan la escritura de compraventa, alcabala y registro, porque éstos provienen del acto jurídico de compraventa que es cosa distinta de la subasta, como queda dicho. Aunque esto es claro, para evitar posibles equívocos entre el público, sería conveniente adoptar la disposición de que los bancos, en las publicaciones o avisos previos a las subastas hagan la advertencia pertinente.

### **2.7.2.3 Acta 201 de Junta Monetaria**

Los bancos deben crear una reserva general para activos extraordinarios, pero descompuesta en tantas partes como activos extraordinarios hayan intervenido en su constitución.

En la normativa citada, la Junta Monetaria expresa a la Superintendencia de Bancos su opinión en el sentido de que un carácter de individualidad debe regir la previsión contenida en el Artículo 95 de la Ley de Bancos; y que, en su consecuencia, toda ganancia neta producida por un "activo extraordinario" debe aportarse en su totalidad a una RESERVA ESPECIAL GENERAL; pero que esa reserva especial general debe descomponerse en tantas partes como "activos extraordinarios" hayan intervenido en su constitución; de manera que, al liquidarse un "activo extraordinario" determinado, pueda pasarse su correspondiente reserva o "saldo eventual", si lo hubiere, a engrosar las utilidades generales del banco a que corresponda.

#### **2.7.2.4 Resolución No. 157-72 de Junta Monetaria**

Remate de activos extraordinarios. En relación con la solicitud del Banco<sup>13</sup>, tendiente a que se le permita vender, antes de la fecha de la próxima subasta, el activo extraordinario, el suscrito considera que puede hacerse saber al Banco, que esta Superintendencia no tiene objeción que hacer, a la subasta que se propone realizar, siempre que, como lo indica en su nota, el precio sea el mismo fijado para el anterior remate que no tuvo postores.

#### **2.7.2.5 Oficio Circular 1155 del Superintendente de Bancos**

Normativo para la práctica de avalúo conjunto de Activos Extraordinarios. En relación con las solicitudes ante la Superintendencia de Bancos para la práctica de avalúos, conforme el artículo 96 de la Ley de Bancos, se observarán los lineamientos del "Normativo para la práctica de Avalúo Conjunto de Activos Extraordinarios".

#### **2.7.2.6 Resolución No. 9305 de la Junta Monetaria**

Se confirma que: 1) Los activos extraordinarios deben contabilizarse inmediatamente de efectuado el remate y fincado al mejor postor. 2) 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.

### **2.8 Marco legal actual de activos extraordinarios en Guatemala**

#### **2.8.1 Ley de Bancos y Grupos Financieros**

La Ley de Bancos y Grupos Financieros Decreto Ley Número 19-2002, de acuerdo con su artículo primero, tiene por objeto regular lo relativo a la creación, organización, fusión, actividades, operaciones, funcionamiento, suspensión de operaciones y liquidación de bancos y grupos financieros, así como al establecimiento y clausura de sucursales y de oficinas de representación de bancos extranjeros. Así mismo, en su artículo 54, establece lo relativo a los activos extraordinarios, de la forma siguiente:

---

<sup>13</sup> En la citada normativa se utiliza la palabra Banco, para designar que era aplicable a todos los bancos del sistema bancario nacional y no a una entidad bancaria en particular.

Activos extraordinarios. No obstante las prohibiciones y limitaciones impuestas por esta Ley, los bancos y, en su caso, las demás empresas del grupo financiero podrán recibir 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 hecha de buena fe, en los casos siguientes:

- A) Como garantía adicional, a falta de otra mejor, cuando fueren indispensables para asegurar el pago de créditos a su favor, resultantes de operaciones efectuadas con anterioridad;
- B) Cuando a falta de otros medios para hacerse pago tuvieren que aceptarlos en cancelación, total o parcial, de créditos a favor del propio banco y, en su caso, las demás empresas del grupo financiero, resultantes de operaciones legalmente efectuadas en el curso de sus negocios;
- C) Cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor, o bien para la seguridad de su propia acreeduría; y,
- D) Cuando le fueren adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores.

Los activos que posean y los que adquieran los bancos de acuerdo con lo anterior se denominarán activos extraordinarios, los cuales deberán ser vendidos dentro del plazo de dos años, contado a partir de la fecha de su adquisición.

Una vez incorporados al banco estos activos, los mismos deberán ser valuados. La Superintendencia de Bancos podrá requerir nuevas valuaciones por parte de terceros y la constitución de las correspondientes reservas o provisiones.

Si la venta de los activos extraordinarios no fuere realizada dentro del plazo de dos años, los bancos estarán obligados a ofrecerlos en pública subasta inmediatamente después de la expiración de dicho plazo; en caso no hubiere postores, la subasta deberá repetirse cada tres meses.

Cuando las condiciones económicas y financieras lo requieran, la Junta Monetaria podrá suspender las subastas o podrá extender los plazos a que hace referencia este artículo, por plazos fijos no mayores de seis meses.

### **2.8.2 Reglamento para la administración de activos extraordinarios**

La Junta Monetaria como máxima autoridad monetaria y financiera en Guatemala, emitió como parte de la normativa prudencial, la Resolución JM-263-2002, reglamento para la venta y aplicación de utilidades de activos extraordinarios adquiridos por los bancos. Al respecto, se consideró conveniente incluir los artículos siguientes:

#### **A) Objeto**

El reglamento tiene por objeto regular los aspectos relacionados con la venta y la aplicación de las utilidades de activos extraordinarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 del Decreto Número 19-2002 del Congreso de la República, Ley de Bancos y Grupos Financieros.

#### **B) Valuación**

Los bancos deberán valorar los activos extraordinarios en un plazo que no exceda de tres (3) meses, contado a partir de la fecha en que adquieran la propiedad de los mismos, a efecto de que ajusten el valor que tengan registrado contablemente, al valor establecido en dicha valuación. Cuando este último valor sea menor al registrado contablemente, la entidad deberá crear la reserva de valuación correspondiente contra resultados y, cuando dicho valor sea mayor, la diferencia se registrará como utilidad por realizar. La Superintendencia de Bancos podrá requerir nuevas valuaciones por parte de terceros y la constitución de las correspondientes reservas o provisiones.

En el caso de bienes inmuebles, la valuación deberá ser efectuada por valuator de reconocida capacidad; en los demás casos deberá ser efectuada por terceros que sean expertos en la materia.

**C) Plazo para la venta**

Los activos extraordinarios que posean y los que adquieran los bancos, deberán ser vendidos dentro de un plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha de su adquisición.

**D) Pública subasta**

Si la venta de los activos extraordinarios no fuere realizada dentro del plazo establecido de dos (2) años, los bancos estarán obligados a ofrecerlos en pública subasta, cuyo procedimiento deberá iniciarse inmediatamente después de la expiración de dicho plazo.

**E) Publicaciones**

Vencido el plazo de dos (2) años, los bancos, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, publicarán por tres (3) días, en dos (2) diarios de mayor circulación nacional, el aviso de pública subasta, la cual deberá realizarse dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de la última publicación.

Dicha publicación deberá contener como mínimo: lugar, fecha y hora de la pública subasta, breve descripción del bien, el valor base, las condiciones de la venta y su ubicación en el caso de tratarse de un bien inmueble.

**F) Valor base**

El valor que servirá de base para iniciar la subasta será el que determine la propia entidad.

**G) Celebración de la subasta**

La celebración de la pública subasta estará a cargo de una o más personas designadas por el banco, en presencia de un delegado de auditoría interna. Además, participará un Notario quien dará fe de lo actuado.

**H) Subastas subsiguientes**

Si no hubiere postores en la fecha, hora y lugar señalados para la subasta, se realizará una nueva cada tres (3) meses. La base para ésta y las subastas subsiguientes deberá ser un precio

que, cada vez, será menor que el anterior en un monto, de por lo menos, diez (10) por ciento de la base de la primera subasta.

#### **I) Creación de reservas**

Cuando el valor base para la subasta de un activo extraordinario sea menor que el registrado contablemente, la institución deberá, sin más trámite, constituir las reservas por activos de recuperación dudosa por un monto equivalente a la diferencia entre ambos valores, sin perjuicio de lo que establece el artículo 53 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros.

#### **J) Utilidades por tenencia y explotación de activos extraordinarios**

Las utilidades netas que produzcan los activos extraordinarios que posean los bancos, como producto de su tenencia y explotación, deberán aplicarse en su totalidad a la constitución y aumento de una reserva especial para cubrir pérdidas posibles en la realización de tales activos. Su saldo pasará a formar parte de las utilidades una vez formalizada la venta del activo extraordinario de que se trate. Debe llevarse un control auxiliar de la reserva especial por cada activo extraordinario.

#### **K) Venta de activos extraordinarios**

El resultado de la venta de activos extraordinarios debe registrarse en la contabilidad, según sea el caso, de la manera siguiente:

- Si la venta es al contado y por un valor mayor al registrado en libros, la diferencia se deberá contabilizar directamente como utilidad.
- Si la venta es a plazos y por un valor mayor al registrado en libros, la diferencia se deberá contabilizar como una utilidad diferida, trasladándose a productos conforme se vayan cobrando las cuotas convenidas. Si la entidad cobra intereses, los mismos se contabilizarán como productos al momento de percibirse.

Cuando existan productos capitalizados por concepto de activos extraordinarios, deberán contabilizarse en el momento en que se perciban.

En el caso de que la venta sea por un valor menor al registrado en libros, la diferencia deberá contabilizarse inmediatamente como una pérdida, independientemente si la venta es al contado o a plazos.

### **2.8.3 Otras leyes relacionadas**

En Guatemala, además de la Ley de Bancos y Grupos Financieros y las resoluciones que en cumplimiento a ésta, emitió la Junta Monetaria, no existe otra normativa específica que trate lo relacionado con los activos extraordinarios como tales, ya que en algunas leyes se mencionan como bienes muebles o inmuebles con sus diferentes requisitos y formalidades legales, no son considerados bajo la figura bancaria que se menciona.

Como parte de los resultados obtenidos en la investigación realizada se comenta que, está en proyecto la elaboración de la iniciativa de la Ley de Garantías Mobiliarias, la cual, contempla algunos aspectos relacionados con las garantías que los bancos aceptan al otorgar financiamientos y el tratamiento que de éstas se debe hacer, proveyendo mecanismos para agilizar el trámite, si existieran problemas con la cobrabilidad de los créditos, no obstante tal como se indica, es solamente un proyecto de iniciativa de ley.

## **2.9 Análisis horizontal y vertical**

Los estados financieros proporcionan información sobre la posición financiera de una empresa en un punto en el tiempo, así como de sus operaciones a lo largo de algún periodo anterior. Sin embargo, el valor real de los estados financieros radica en el hecho de que pueden utilizarse para ayudar a anticipar las condiciones futuras y planear las acciones que influirán en el futuro.

### **2.9.1 Análisis horizontal**

En esta modalidad, el análisis no está limitado sólo a un estado o a un período, sino que se refiere al estudio de los cambios o variaciones experimentadas por el negocio, segmento o rubro analizado en varios períodos similares de tiempo, normalmente de un año. Se dice que esta forma de análisis es horizontal porque al hacer la comparación de cifras de varios

estados financieros que se tengan a la vista, habrá que verlos y estudiarlos de izquierda a derecha y viceversa, o considerar también el llamarlos históricos porque estudia los cambios de la empresa, segmento o rubro a través del tiempo y puede ser representado o estudiado en:

- Método de aumentos y disminuciones
- Método de tendencias; y
- Método gráfico.

### **2.9.2 Análisis vertical**

Este análisis se ocupa de establecer las relaciones que existen entre las diferentes partidas o cuentas que integran los estados financieros de la empresa, es decir entre las cuentas del balance general y del estado de resultados principalmente, además de medir las proporciones entre las cuentas parciales de éstos y el total, al considerar como un todo al total del activo y a las ventas netas. Existen grandes grupos de razones entre éstas se mencionan razones de liquidez, razones de administración de activos, razones de administración de deudas, razones de rentabilidad, y razones de valor de mercado.

Los indicadores financieros son relaciones entre dos o más rubros de los estados financieros de las entidades, estos se elaboran con la intención de demostrar la relación existente entre las cifras utilizadas para elaborarlos, de tal forma que los indicadores son tan válidos, como la información que se utiliza para su cálculo, así mismo son tan útiles como el análisis e interpretación que se realiza de la información que cada uno de los mismos proporciona.

Las calificadoras de riesgo Fitch y Standard & Poor no utilizan indicadores financieros específicos sobre los activos extraordinarios en sus análisis, únicamente los sitúan dentro de los activos improductivos sin hacer un análisis a profundidad de los mismos.

Por otra parte, debe tenerse presente que en todo análisis resulta adecuado obtener datos de diversas fuentes de información, pues ello permite evaluar la coherencia entre los mismos. Un aspecto que favorece el análisis de la información bancaria en el medio guatemalteco, es el hecho de que las instituciones bancarias observan de manera uniforme las disposiciones

del Manual de Instrucciones Contables para Bancos y Sociedades Financieras antes mencionado, lo que evita las distorsiones que implican las diferencias en la aplicación de procedimientos contables.

### **2.9.3 Análisis financiero vertical mediante indicadores con activos extraordinarios**

#### **2.9.3.1 Experiencia Internacional**

Según investigación realizada en consultas con personal de los órganos supervisores de El Salvador, Honduras, República Dominicana, Costa Rica y Panamá, en esos países sólo se cuenta con normativa similar a la de Guatemala, para la regulación de los activos extraordinarios, activos de dación en pago o bienes recibidos en pago, según se denominen, no obstante se utiliza en varios de ellos, la metodología propuesta por el modelo CAMELS estadounidense para la medición del desempeño de la entidad.

#### **2.9.3.2 Experiencia local**

Se consultó la información que ha sido publicada por la Asociación Bancaria de Guatemala, y se estableció que esta asociación, no ha elaborado documento alguno que evalúe o realice un análisis de la gestión de activos improductivos y activos extraordinarios en particular de sus asociados, o que haya contratado los servicios de una firma consultora para realizar estudios técnicos sobre el comportamiento de los activos productivos e improductivos del sistema bancario en el país.

### **2.9.4 Indicadores financieros propuestos**

Derivado de la carencia de indicadores financieros relacionados específicamente con los activos extraordinarios y con la intención de medir la evolución o participación de este rubro dentro de los estados financieros de las entidades bancarias, se proponen una serie de indicadores financieros que no es extensiva por la limitación externa de obtener información contable puntual, y se elaboraron aquellos indicadores que es posible obtener con la información que publican las entidades bancarias y la Superintendencia de Bancos.

#### **2.9.4.1 Activos extraordinarios / Total activos netos**

Mide la participación de los activos extraordinarios en el total de activos netos de las entidades bancarias, dicha relación debe ser poco relevante para el total de activos que presentan las instituciones bancarias, y al compararla con los otros índices propuestos, se obtiene la situación real de dichos activos en el balance de las entidades.

#### **2.9.4.2 Activos extraordinarios / Pasivos**

Mide la relación de los activos extraordinarios con el total de pasivos, para identificar de manera indirecta el monto de los pasivos (captaciones) que proveen los fondos para dichos activos en el banco, con un poco más de información de la entidad, se puede obtener una tasa de costo de dichos fondos y establecer, además de la relación con el pasivo, el costo de fondeo que representa para las instituciones bancarias la tenencia de esos activos extraordinarios.

#### **2.9.4.3 Activos extraordinarios / Capital contable**

Mide la proporción de capital contable requerida por la posición de activos extraordinarios, al respecto, se comenta que es un activo con el mayor requerimiento de capital de conformidad con la normativa de solidez patrimonial. El indicador se obtiene al multiplicar el monto de los activos extraordinarios por el porcentaje de requerimiento máximo y da el monto de capital que las entidades bancarias tienen congelado o inmovilizado en activos extraordinarios, capital que se resta directamente de las actividades productivas que generan ingresos.

#### **2.9.4.4 Activos extraordinarios / Cartera de créditos**

Este indicador tiene como finalidad medir la proporción de cartera de créditos que permanece innegociable, refleja el porcentaje de la cartera de créditos que se encuentra invertida en activos extraordinarios. El indicador puede ser utilizado además para señalar el porcentaje de la cartera crediticia que no fue recuperada oportunamente o de forma adecuada, y evidencia mal seguimiento a los créditos, deficiencias en el análisis, poca labor de cobro o clientes mal seleccionados, entre otros.

#### **2.9.4.5 Reservas bienes realizables / Activos extraordinarios**

Este indicador mide la cobertura de las reservas creadas por la administración de las entidades bancarias sobre el monto total de activos extraordinarios en administración que forman parte de su balance de saldos.

Un porcentaje alto puede representar que las entidades son prudentes y que están creando reservas de los resultados positivos, por los montos que estima podrían afectarles en un futuro si no realiza los activos extraordinarios de forma oportuna; de esta manera, se constituye una reserva oculta que puede fortalecer su patrimonio si realiza los activos extraordinarios en el corto o mediano plazo. Por el contrario, si el monto de este indicador es alto y los resultados obtenidos por las entidades no van en el mismo sentido, es decir no son elevados o positivos, puede ser porque a las entidades le fueron instruidas, por una mala gestión o por la tenencia de los mismos más tiempo del debido para la realización de la subasta voluntaria.

Un indicador bajo puede reflejar malos rendimientos, una administración poco conservadora o, por la tendencia decreciente del rubro de activos extraordinarios una gestión ágil de los mismos, hacia clientes o hacia una tercera empresa. Por lo mencionado, el análisis de esta razón debe ser completado con los otros indicadores propuestos para tener una visión más clara de lo que representa para las entidades bancarias.

#### **2.9.4.6 Gastos por activos extraordinarios / Activos extraordinarios**

Este indicador tiene como propósito medir la relación entre el monto de los activos extraordinarios que gestionan las entidades bancarias y los gastos que se pueden relacionar directamente con dichos activos, con el propósito de establecer una tasa de tenencia reflejada en gasto por los activos extraordinarios.

#### **2.9.4.7 Productos por activos extraordinarios / Activos extraordinarios**

Este indicador mide la proporción de productos generados en la tenencia y administración de los activos extraordinarios, al considerar los productos después de la liquidación que debe

realizarse al final del año, entre los ingresos y los egresos por activos extraordinarios.

#### **2.9.4.8 Margen operativo de activos extraordinarios / Activos extraordinarios**

El indicador mide el efecto neto en los resultados de las entidades bancarias originados por la gestión de los activos extraordinarios en el período contable transcurrido.

#### **2.9.4.9 Productos capitalizados activos extraordinarios / Activos extraordinarios**

Establece el porcentaje del saldo de activos extraordinarios que aún se encuentra como productos capitalizados; esta relación es importante porque algunos de los activos extraordinarios en el balance de las instituciones tienen un porcentaje representativo de su valor como parte de los productos capitalizados y el indicador tiene la finalidad de develar esa relación si existe, para que sea considerada en el análisis.

### **2.10 Solidez patrimonial**

En anexo a la Resolución JM-46-2004 se aprobó el reglamento para la determinación del monto mínimo del patrimonio requerido para exposición a los riesgos, aplicable a Bancos y Sociedades Financieras.

El reglamento tiene por objeto regular lo relativo a la ponderación de activos y contingencias a que se refiere el artículo 64 del Decreto Número 19-2002 del Congreso de la República, Ley de Bancos y Grupos Financieros, para el establecimiento del monto mínimo de patrimonio de los bancos y sociedades financieras, en relación con su exposición a los riesgos.

El monto mínimo del patrimonio requerido será la suma de:

- A) El equivalente al diez por ciento (10%) de los activos y contingencias ponderados de acuerdo a su riesgo; y,
- B) El cien por ciento (100%) del monto de los gastos diferidos por amortizar que se registren contablemente a partir de la vigencia del presente reglamento.

Los activos extraordinarios, como parte de los otros activos, se encuentran ponderados al requerimiento del 100% del 10% como se transcribe a continuación:

**Los activos y contingencias, con ponderación cien por ciento (100%) son los siguientes:**

1. Cualquier tipo de créditos otorgados a, inversiones en instrumentos del, obligaciones a cargo de o adeudos del sector privado, no comprendidos en los artículos anteriores;
2. Inversiones en valores u obligaciones a cargo de bancos centrales extranjeros o gobiernos centrales extranjeros, cuando el país a que pertenece el obligado tenga una calificación de riesgo inferior a BBB-, en moneda local o extranjera, según sea el caso, o no esté calificado;
3. Depósitos en, créditos otorgados a, u obligaciones a cargo de o garantizadas por bancos del exterior que cuenten con una calificación de riesgo inferior a BBB- o que no estén calificados;
4. Obligaciones a cargo de o garantizadas por entidades del sector público de otros países, se excluye gobiernos centrales y bancos centrales;
5. Garantías otorgadas por la institución para respaldar obligaciones de terceros, tales como fianzas, avales y cartas de crédito stand-by;
6. Mobiliario, bienes raíces y otros activos fijos; y,
7. Los demás activos y otras contingencias que impliquen riesgo, no considerados en los numerales precedentes ni en las categorías anteriores.

## **2.11 Margen de intermediación financiera**

### **2.11.1 Margen de intermediación financiera ordinario**

Para algunos, el margen de intermediación financiera representa la diferencia entre el rendimiento financiero del activo productivo y el costo financiero de los pasivos con costo. Según se indica en la literatura referente al tema, un sistema financiero no es eficiente si los intermediarios no pueden lograr una intermediación de fondos al menor costo posible. El margen de intermediación financiera mide el grado de dispersión entre la tasa de rendimiento de los depositantes y de los deudores. Asimismo, mide los costos de intermediación y por consiguiente la eficiencia de los intermediarios. Entre menor sea esa dispersión o margen de

intermediación, mejor será la asignación de recursos en la economía (Camacho y Mesalles, 1994).

Un margen reducido es un indicador de mercado eficiente. Por ello, se infiere que las reducciones en los diferenciales entre tasas activas y pasivas denotan situaciones de mayor eficiencia.

Existen por lo menos cuatro diferentes conceptos de eficiencia para medir el sistema financiero:

- La eficiencia del arbitraje de la información, mide el grado de ganancia que se puede obtener, en promedio, al operar con base en la información generalmente disponible, ya que en la medida que el público usuario cuente con mayor información, en esa medida podrá tomar las mejores decisiones;
- La eficiencia de la evaluación fundamental, se refiere al grado de precisión con que los valores de mercado de los activos financieros reflejan el valor presente de la corriente de futuros pagos asociados con la tenencia de esos activos;
- La eficiencia del seguro completo, es el grado al que el sistema ofrece formas de resguardarse contra cualquier posible contingencia futura; y,
- La eficiencia funcional, cumple dos funciones económicas principales del sistema financiero: la primera, se relaciona con el buen manejo del mecanismo de pagos; y, la segunda, corresponde a la intermediación apropiada entre ahorrantes y prestatarios.

Sobre este último concepto, cabe indicar que existen dos grandes determinantes de la eficiencia funcional, que de alguna manera influyen en su comportamiento: la estructura del mercado y el marco regulatorio en el cual opera el sistema financiero.

La primera consiste en el grado de competencia, concentración e interconexión del control entre las instituciones financieras y las empresas comerciales, así como en el grado de especialización dentro del sistema financiero.

La segunda, busca la protección de los depositantes y un control financiero más estricto del sistema, lo cual afecta la eficiencia funcional. En este sentido, la intervención gubernamental a través del encaje legal, los controles de crédito y los topes de tasas de interés para préstamo pueden incrementar los costos de intermediación.

### **2.11.2 Margen de intermediación financiera de activos productivos e improductivos**

De acuerdo con material proporcionado en el seminario internacional “Análisis de Bancos” por el consultor Lic. Leonardo Buniak, un modelo de medición del margen de intermediación financiera de los activos, es el propuesto para medir la brecha estructural entre activos rentables (AR) y pasivos onerosos (PO), éste evalúa el gap (brecha) existente entre los activos rentables (o productivos) y los pasivos con costo (u onerosos), producto del normal desenvolvimiento de las operaciones financieras de las entidades bancarias. Esta brecha estructural entre activos y pasivos retributivos puede tomar dos posibles valores: positiva y negativa.

Una brecha estructural positiva ( $AR > PO$ ), supone que una parte de los activos rentables o productivos, se están financiando con pasivos sin costo, lo cual supone ganancias en intermediación financiera positiva originadas por activos capaces de generar renta financiera fondeada con pasivos que la entidad no tiene que remunerar. Una brecha estructural negativa ( $AR < PO$ ), supone que una parte de los activos no rentables o improductivos (que no generan ingresos financieros), se están financiando con pasivos con costo, es decir, pasivos que las entidades bancarias tienen que remunerar.

El mayor o menor efecto del aumento de los activos improductivos sobre el margen financiero está determinado entre otros factores: por la brecha positiva o negativa entre activos no rentables y pasivos sin costo; cuando los segundos son superiores a los primeros, el aumento en la inmovilización tiene menos efectos que en una situación inversa, dada la posibilidad de usar recursos no costosos para financiar la constitución de un nuevo activo no rentable. Igualmente se evalúa el grado de dependencia del margen financiero de la brecha estructural y del diferencial entre tasas de interés (activas y pasivas).

CAMELS ASSESSMENT (Comprehensive Bank Risk Assessment System)<sup>14</sup> descompone al margen financiero de una entidad bancaria en dos segmentos:

- Margen financiero teórico o margen derivado del equilibrio estructural, ganancias que dependerán exclusivamente del diferencial entre la tasa media de rentabilidad del activo rentable (r) y el costo medio del pasivo oneroso (c), es decir, del diferencial de tasas.
- Margen generado por la brecha estructural entre activos rentables y pasivos onerosos. Las entidades bancarias con una brecha estructural recurrentemente negativa, comienzan a depender del manejo discrecional del diferencial de tasas de interés, una variable exógena dada por el ambiente externo y no manejable a voluntad por las mismas. Una variable sometida a muchas presiones por el entorno macroeconómico y competitivo.

Entidades bancarias con brecha positiva entre activos rentables y pasivos con costo, son capaces de ser más competitivas en la formación de sus precios, dada la menor dependencia del diferencial de tasas de interés. Son entidades con mayor viabilidad económica financiera en contextos macroeconómicos y competitivos caracterizados por la caída en los diferenciales de tasas. Es conveniente indicar que el modelo no especifica una separación o aplicación específica en el procedimiento o metodología propuesta, que se aplique exclusivamente en el tratamiento o medición que debe hacerse con los activos extraordinarios.

---

<sup>14</sup> La descripción, es la que consigna el consultor en su página web [www.buniak.com](http://www.buniak.com) consultado el 21 de enero de 2007

### **3. METODOLOGÍA**

#### **3.1 Hipótesis**

La administración de los activos extraordinarios y el costo que estos representan para las entidades bancarias, no es tomado con la prudencia del caso, ya que en algunas entidades esta función se asigna a personal de nuevo ingreso o sin experiencia, sin advertir que con esta falta de claridad por parte de la gerencia o funcionarios responsables de la gestión de los activos extraordinarios, se ocasiona perjuicio a dichas entidades, además, en los cálculos de los índices de gestión, medición de los resultados obtenidos en la intermediación financiera y el cálculo de los márgenes financieros de las entidades, tradicionalmente los costos que originan estos activos no son incluidos, ya que se trabajan márgenes puros, no obstante dichos resultados se ven afectados por esos otros costos (relacionados con los activos extraordinarios) que limitan la presentación de resultados mejores con relación a su propio desempeño y al mercado.

Las instituciones bancarias en Guatemala realizan una gestión tradicional de sus activos extraordinarios, los principales problemas administrativos se originan por la falta de conocimiento de las características de dichos activos y la poca o nula coordinación que ejerce el gobierno corporativo, así como, la carencia de un presupuesto para la realización de sus operaciones. Las entidades bancarias no miden eficientemente el impacto de la gestión de los activos extraordinarios en la rentabilidad, el patrimonio y por ende en la solvencia y solidez patrimonial por carecer de los análisis financieros de costos y gastos que representa la tenencia de los mismos para sus operaciones financieras.

#### **3.2 Variables**

##### **Definición de variables**

Análisis Financiero

Activos Extraordinarios

### **3.2.1 Definición conceptual**

#### **3.2.1.1 Análisis financiero**

Conjunto de métodos con un enfoque técnico que se utilizan para el estudio de viabilidad de las inversiones. El interés que pueda ofrecer una inversión (o partida) se analiza al utilizar conjuntamente las técnicas que ofrecen: el análisis de balances, la matemática financiera, los métodos estadísticos y los modelos econométricos. Otros aspectos que se deben tener en cuenta, son la coyuntura económica o sectorial, y cualquier otro tipo de información política o social, cuya incidencia puede estimarse importante.<sup>15</sup>

#### **3.2.1.2 Activos extraordinarios**

Son aquellos bienes muebles (equipo, valores, derechos, cartera de crédito, entre otros) e inmuebles que las instituciones bancarias reciban como consecuencia de un crédito incobrable, ya sea por medio de una resolución judicial o por consentimiento del deudor, en pago de una operación financiera que no fue honrada a su vencimiento.<sup>16</sup>

### **3.2.2 Definición operacional**

#### **3.2.2.1 Análisis financiero**

Métodos de análisis financiero y de gestión bancaria, que serán aplicados al saldo de los activos extraordinarios y cuentas relacionadas, para evaluar el efecto de la gestión de los activos extraordinarios en el margen financiero, la rentabilidad de las entidades bancarias y la posición patrimonial.

#### **3.2.2.2 Activos extraordinarios**

Los bienes muebles e inmuebles que hayan sido adjudicados a las entidades o recibidos en pago de clientes, por créditos concedidos los cuales no fueron cancelados por los solicitantes en la forma y plazos pactados y que formen parte del saldo al cierre de los años 2003, 2004 y

---

<sup>15</sup> Glosario de Términos Bursátiles y Financieros. Biblioteca Civitas Economía y Empresa. 2005 875p.

<sup>16</sup> Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México. Instructivo para el Control de los Activos Recibidos en Pago. 2005 4p.

2005 del balance de la entidad bancaria seleccionada.

### 3.3 Aporte

Determinar los principales problemas en la gestión de los activos extraordinarios y su impacto financiero en una institución bancaria regulada, con la finalidad de que las personas relacionadas con la gestión de los activos extraordinarios, puedan utilizar el presente trabajo como una herramienta más en el desarrollo de sus operaciones y en la operatoria general de la entidad.

### 3.4 Método

#### 3.4.1 Objeto

El objeto de estudio seleccionado son los activos extraordinarios y para realizar dicho estudio se tomó de sujeto una entidad bancaria que opera en la plaza bancaria guatemalteca y que tuvo entre sus saldos contables publicados al cierre de los años 2003, 2004 y 2005 las cifras más significativas de los activos extraordinarios.

**Bancos del Sistema Financiero**  
**Saldos publicados de activos extraordinarios**  
**Al 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005**

Entidades	Cifras en quetzales					
	31/12/2003	% 2003	31/12/2004	% 2004	31/12/2005	% 2005
El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	271,608,469.85	35.73%	267,209,974.43	39.15%	244,565,629.18	40.74%
Banco de Occidente, S. A.	97,457,915.05	12.82%	69,818,936.48	10.23%	71,055,043.22	11.84%
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	17,789,027.96	2.34%	57,083,220.72	8.36%	46,633,263.60	7.77%
Banco G&T Continental, S. A.	90,616,036.35	11.92%	73,065,775.68	10.71%	45,185,254.62	7.53%
Banco Inmobiliario, S. A.	34,060,862.51	4.48%	29,848,800.31	4.37%	28,543,970.66	4.76%
Banco del Café, S. A.	64,495,055.59	8.48%	40,183,625.40	5.89%	28,428,577.53	4.74%
Banco Internacional, S. A.	16,019,618.90	2.11%	27,126,254.83	3.97%	24,789,896.50	4.13%
Banco Reformador, S. A.	44,599,828.41	5.87%	28,820,434.05	4.22%	24,185,473.35	4.03%
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	33,816,715.63	4.45%	25,570,514.96	3.75%	22,733,098.11	3.79%
Banco de los Trabajadores, S. A.	29,247,671.22	3.85%	21,519,813.00	3.15%	19,305,868.53	3.22%
Banco de Exportación, S. A.	13,358,173.48	1.76%	7,304,491.17	1.07%	14,928,886.97	2.49%
Vivibanco, S. A.	12,288,981.48	1.62%	11,747,572.27	1.72%	9,991,909.34	1.66%
Banco de la República, S. A.	3,911,626.43	0.51%	5,513,447.32	0.81%	4,056,816.41	0.68%
Banco de América Central, S. A.	2,910,327.93	0.38%	2,591,600.09	0.38%	3,459,572.02	0.58%
Banco Industrial, S. A.	2,117,920.35	0.28%	2,035,773.11	0.30%	2,757,599.46	0.46%
Banco Corporativo, S. A.	4,836,484.36	0.64%	2,969,253.73	0.44%	2,591,306.58	0.43%
Banco del Quetzal, S. A.	6,664,754.52	0.88%	5,836,543.85	0.86%	2,124,177.36	0.35%
Banco Privado para el Desarrollo, S. A.	2,867,997.90	0.38%	2,366,148.05	0.35%	2,009,764.00	0.33%
Banco Uno, S. A.	1,791,900.00	0.24%	1,547,700.00	0.23%	1,303,500.00	0.22%
Banco Cuscatlán de Guatemala, S. A.	269,250.00	0.04%	372,875.69	0.05%	716,703.25	0.12%
Banco SCI, S. A.		0.00%		0.00%	652,302.21	0.11%
Banco de Comercio, S. A.	9,454,971.78	1.24%		0.00%	255,307.52	0.04%
	<b>760,183,589.70</b>	<b>100.01%</b>	<b>682,532,755.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>600,273,920.42</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Solo bancos con saldo al 31 de diciembre de 2005

### **3.4.2 Instrumentos**

Se hizo una evaluación de la información financiera publicada por la entidad bancaria en los principales diarios del país, tanto la información financiera mensual, como las publicaciones periódicas o esporádicas sobre las subastas que se realizarían de activos extraordinarios a cargo de dicha entidad, con la finalidad de:

- Conocer la evolución de sus cifras y saldos.
- Conocer el monto de sus utilidades o pérdidas.
- Los criterios utilizados para la selección de activos extraordinarios que son subastados periódica o esporádicamente.
- La información disponible a los clientes en medios impresos de divulgación masiva sobre los activos extraordinarios disponibles para la venta.
- Publicaciones, boletines, revistas e información generada al público por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.
- Charlas, entrevistas o reuniones con personas con conocimiento del tema.

### **3.4.3 Procedimientos**

El trabajo de tesis es el resultado de una investigación eminentemente documental, apoyada por un trabajo de gabinete mediante el análisis de la información financiera recabada al aplicar las técnicas seleccionadas de análisis financiero.

Se consultó a varios expertos en el tema, vía referencias bibliográficas, y se incluyó la información que publica mensualmente la Superintendencia de Bancos, ya sea en internet o en los diferentes medios escritos (boletines y periódicos), del sistema bancario nacional.

Se obtuvo información de manera no estructurada de algunos trabajadores y ex trabajadores de la unidad de administración de activos extraordinarios referente a la forma en que se gestionan los activos extraordinarios en la entidad, dado que las personas en cuestión, laboran para la entidad y otras entidades bancarias en la misma labor que antes realizaban, los procedimientos, controles y experiencias se han multiplicado desde y hacia la entidad sujeto de análisis, se utilizó la información obtenida para complementar y presentar la estructura y distribución del personal del Departamento o Unidad de Activos Extraordinarios.

## **4. ANÁLISIS FINANCIERO DE LA TENENCIA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**

En el presente trabajo se realizó el análisis de la gestión de los activos extraordinarios, se consideró como base para la clasificación la forma de administrar los activos extraordinarios, se analizó de forma separada cuando la gestión es realizada por la entidad bancaria o por administración propia y cuando la gestión la realizan terceras empresas contratadas por el banco.

### **4.1 Deficiencias de control interno que originan costos y gastos**

Algunas de las deficiencias que originan costos y gastos en la administración de activos extraordinarios en las entidades bancarias, ya sea que éstas administren sus activos extraordinarios o que sean gestionados por una entidad financiera vinculada o relacionada, a las mismas, se citan a continuación:

#### **4.1.1 Problemas operativos**

- Falta de verificación física de parte del banco del bien inmueble adquirido por el deudor o de la utilización de los recursos para los fines que el crédito fue solicitado, para dar veracidad a la información presentada por el cliente.
  
- No se corrobora la dirección catastral presentada en los documentos del deudor; consecuentemente en algunos casos, las fotos y el avalúo de una casa o terreno, no corresponde al activo extraordinario respectivo, lo que redundará en menoscabo del patrimonio del banco.
  
- Falta de actualización de la situación laboral del deudor, cuando los créditos otorgados a éste presentan atrasos.
  
- Cuando el cliente cede el bien, no se realizan inspecciones previas para determinar la situación física del bien inmueble y estimar si el mismo necesitará ser remozado para evaluar en qué monto se aceptará y si dicho monto cubre el saldo de la deuda del

cliente, lo que le interesa primordialmente a la entidad es obtener la garantía, sin darle relevancia al aspecto señalado.

- Falta de control y verificación de cambios de dirección municipal, cantonal o de registro del bien inmueble, lo que ocasiona diferencias entre la dirección física del activo extraordinario y la que consignan los documentos legales, lo que origina atrasos o confusiones, los cuales limitan la facilidad del trámite legal de adjudicación.
- Mínimo control en los remozamientos, no se realizan evaluaciones sistemáticas previas de cuales son las reparaciones y mejoras mínimas que necesita la vivienda para ser puesta a la venta y que resulte atractiva a los posibles interesados, ya que si se ofrece un bien inmueble y éste tiene grandes desperfectos que ocasionarán sea más barato demolerlo y construirlo de nuevo que repararlo, restará interés en los posibles compradores porque al precio de venta del banco más los impuestos habrá que sumarle estos costos, al ocasionar en muchos casos que el precio total de la operación exceda los precios del mercado.
- Falta de control en los remozamientos, cuando se subcontrata a una empresa para que realice esta labor, o cuando se asigna a empleados de la entidad bancaria la contratación de este servicio sin medidas de control interno, se presentan presupuestos más elevados que los que otra empresa del mercado cobraría por este servicio.
- Falta de control de los inmuebles a los cuales se les ha hecho el trabajo de remozarlos o repararlos, lo que origina reprocesos o trabajos innecesarios que incrementan los gastos de la entidad bancaria.
- Falta de vigilancia, lo que origina que algunos activos extraordinarios como los inmuebles, sean invadidos, vendidos por terceras personas porque la propiedad nunca se actualizó en el registro de la propiedad.

- Obsolescencia o deterioro, en el caso de maquinaria y equipo por falta de mantenimiento, uso, adecuada guarda y custodia.

#### **4.1.2 Problemas administrativos**

- Falta de coordinación entre el departamento jurídico del banco o la oficina de abogados que llevó el caso y el personal del departamento de activos extraordinarios, ya que los bienes son adjudicados pero nunca se toma posesión de ellos, porque no se conoce la ubicación física de los mismos, porque los mismos tienen otra dirección física, porque estos están invadidos, porque están en zonas rojas o delictivas y por la falta de comunicación, nunca se tomaron en cuenta estos aspectos.
- Falta de importancia del departamento de activos extraordinarios, con relación a la estructura administrativa de la entidad bancaria, o del orden jerárquico de quien depende, lo que ocasiona que ciertos desembolsos necesarios para la conservación y preservación del activo extraordinario no se realicen, lo que origina la pérdida de los activos, o costos y gastos necesarios para recuperar o restaurar el bien, que se hubieran podido evitar si los desembolsos necesarios se realizaran oportunamente.
- Falta de una acción oportuna de acuerdo con la naturaleza de los activos extraordinarios, lo que origina en el caso de bienes muebles la pérdida, o el deterioro, en el caso de productos perecederos que expiren, entre otros, todo esto originado por una asignación de tareas sin claridad o especificación.
- Falta de promoción para la venta, como la normativa aplicable obliga a las entidades a realizar subastas obligatorias y para esto a realizar publicaciones en dos diarios de mayor circulación.
- Las entidades por desconocimiento o falta de interés únicamente promuevan la venta de los inmuebles incluidos en la publicación de la subasta y no de todos los activos

extraordinarios incorporados a sus balances, lo cual ocasiona que los activos que no fueron promocionados sean conocidos por el público hasta que se realicen nuevas publicaciones donde se haga referencia a los mismos, todo esto por falta de comunicación entre el personal encargado de los activos y el personal del departamento de mercadeo y publicidad.

## **4.2 Entidades con administración propia**

En respuesta a la hipótesis propuesta y los aspectos observados durante el desarrollo del presente trabajo, se consideró necesario conocer cuáles son los principales problemas en la gestión de los activos extraordinarios, lo cual fue tratado en el numeral 4.1 del presente capítulo y su impacto financiero en una institución bancaria regulada, en el margen financiero por la incorporación, tenencia y realización de los activos extraordinarios, el efecto en la posición patrimonial derivado de la gestión de los activos extraordinarios y los cambios en el patrimonio por la tenencia de activos extraordinarios.

Ningún método de análisis es concluyente, por lo que el uso de varios análisis que apoyen o complementen la visión de estudio del caso, presentarán al analista una visión más completa del panorama y por ende una mejor base para emitir una opinión sobre la cuenta evaluada.

### **4.2.1 Análisis horizontal**

El objeto de este análisis es obtener una visión de la variación de la cifra que se analiza a través de un periodo de tiempo, para evaluar su comportamiento y medir su impacto. Con el fin de analizar el comportamiento se consideró el saldo de los activos extraordinarios al 31 diciembre de los años 2003, 2004 y 2005 de una entidad bancaria, se incluyó en el análisis las reservas, los productos capitalizados, las reservas registradas en capital, los productos y los gastos generados en el período.

Cifras en quetzales									
Análisis Horizontal:	Variaciones								
	31/12/2003	%	31/12/2004	%	31/12/2005	%	2005-2003	2005-2004	2004-2003
<b>Activos Extraordinarios</b>									
Títulos-Valores	46,263,059	17.10%	46,263,059	17.31%	46,756,246	19.12%	493,188	493,188	0.00
Inmuebles	217,051,118	80.24%	213,749,297	79.99%	192,718,904	78.80%	(24,332,214)	(21,030,394)	(3,301,821)
Muebles	7,182,100	2.66%	7,171,333	2.68%	5,090,480	2.08%	(2,091,621)	(2,080,853)	(10,767)
Erogaciones por AE 1/			26,286	0.01%			0.00	(26,286)	26,286
	<b>270,496,277</b>	<b>100.00%</b>	<b>267,209,974</b>	<b>100.00%</b>	<b>244,565,629</b>	<b>100.00%</b>	<b>(25,930,648)</b>	<b>(22,644,345)</b>	<b>(3,286,302)</b>

1/ Estos valores debieron ser regularizados al cierre del periodo contable.

#### Reservas cuentas regularizadoras de los activos

Bienes Realizables	10,534,569	100.00%	10,744,433	100.00%	44,632,440	100.00%	34,097,872	33,888,007	209,865
	<b>10,534,569</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,744,433</b>	<b>100.00%</b>	<b>44,632,440</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,097,872</b>	<b>33,888,007</b>	<b>209,865</b>

#### Productos capitalizados, regularizadoras de valores que forman parte de los activos extraordinarios

Activos Extraordinarios	29,993,739	93.74%	24,346,271	92.19%	26,318,697	91.89%	(3,675,042)	1,972,426	(5,647,468)
Ventas a Plazos	2,003,627	6.26%	2,061,203	7.81%	2,323,391	8.11%	319,764	262,188	57,576
	<b>31,997,365</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,407,474</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,642,088</b>	<b>100.00%</b>	<b>(3,355,278)</b>	<b>2,234,613</b>	<b>(5,589,891)</b>

#### Reservas registradas directamente a capital

Reserva para Activos Extraordinarios			100,989	100.00%	548,447	1.59%	548,447	447,458	100,989
Activos Extraordinarios					33,981,087	98.41%	33,981,087	33,981,087	0.00
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>100,989</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,529,533</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,529,533</b>	<b>34,428,544</b>	<b>100,989</b>

#### Productos del periodo por la gestión de los activos extraordinarios

Utilidad en Liquidación Activ	226,939	19.89%	2,840,309	42.98%	903,392	30.74%	676,452	(1,936,917)	2,613,370
Otros	913,958	80.11%	3,768,591	57.02%	2,035,681	69.26%	1,121,723	(1,732,910)	2,854,633
	<b>1,140,897</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,608,900</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,939,073</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,798,176</b>	<b>(3,669,827)</b>	<b>5,468,003</b>

#### Gastos del periodo por la gestión de los activos extraordinarios

Activos Extraordinarios	670,200	50.00%	4,781,265	50.00%	11,705,185	50.00%	11,034,985	6,923,920	4,111,065
Perdida en Tenencia y Explotación de Activos Extraordinarios	8,611	0.64%	1,108,433	11.59%	1,037,368	4.43%	1,028,758	(71,064)	1,099,822
Perdida en Liquidación de Activos Extraordinarios	661,589	49.36%	3,672,833	38.41%	10,667,817	45.57%	10,006,227	6,994,984	3,011,243
	<b>1,340,400</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,562,530</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,410,370</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,069,970</b>	<b>13,847,839</b>	<b>8,222,131</b>

Fuente: Elaboración propia.

Luego de realizar el análisis correspondiente se concluye que, los activos extraordinarios no han mostrado una significativa disminución en el periodo evaluado, presentan saldos uniformes durante los tres años evaluados, la disminución observada durante el último año (Q34.0 millones) corresponde al incremento de las reservas en las cuentas regularizadoras del activo, por lo que se observa que el banco no recuperó ese valor de Q34.0 millones, sino que lo registró como una pérdida, al reconocer que los activos registrados en la contabilidad, poseen un valor menor al contabilizado.

Otro aspecto de este análisis que vale la pena mencionar es que durante los tres años comparados, los gastos han sido superiores a los productos, lo que evidencia que dichos activos han sido una carga financiera para la entidad, porque existen costos que forman parte del proceso como: los salarios de personal que se incluyen dentro del registro de salarios del resto de personal de la entidad, los avalúos, las mejoras y reparaciones, los gastos notariales, los gastos de guardianía y otros relacionados, que no están reflejados en las cifras que se comparan que originarían una variación aún mayor a la observada.

#### **4.2.2 Análisis vertical**

De acuerdo a las cifras analizadas, se determinó que la aplicación del análisis vertical de por cientos integrales, parciales y totales no era la opción de análisis que proveyera más información, dado que no se estaba analizando la situación financiera de una empresa a una fecha, sino un rubro en particular y su efecto en los estados financieros, por lo que se utilizaron los indicadores propuestos para realizar el análisis vertical y evaluar la variabilidad de los activos extraordinarios y los efectos en los resultados por cada año analizado.

Como se indicó, en complemento al análisis horizontal, la utilización de los indicadores financieros propuestos para evaluar la relación de los activos extraordinarios con sus principales cuentas relacionadas, dará información complementaria de la situación de dichos activos así como su relación con el total del activo, pasivo y capital:

<b>Análisis Vertical (por indicadores):</b>	<b>Cifras en quetzales</b>		
	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2005</b>
<b>Total de Activos netos</b>	2,182,828,583	2,515,078,209	3,110,592,347
Activos extraordinarios / activos netos	12.39%	10.62%	7.86%
Participación de los activos extraordinarios			
<b>Total del Pasivo</b>	1,926,836,033	2,168,169,144	2,918,583,144
Activos extraordinarios / pasivo	14.04%	12.32%	8.38%
Relativa participación de los activos extraordinarios			
<b>Capital Contable</b>	255,992,550	346,909,064	192,009,203
Activos extraordinarios / capital contable	27,049,628	26,720,977	24,456,563
Relativa participación de los activos extraordinarios			
<b>Cartera de Créditos</b>	1,146,474,048	1,110,335,592	1,056,077,378
Activos extraordinarios / cartera de créditos	23.59%	24.07%	23.16%
proporción de la cartera que permanece innegociable			
<b>Reservas Bienes Realizables</b>	10,534,569	10,744,433	44,632,440
Reservas bienes realizables/ activos extraordinarios	3.89%	4.02%	32.14%
Cobertura creada por la administración sobre los activos			
<b>Gastos</b>	1,340,400	9,562,530	23,410,370
Gastos por activos extraordinarios / activos extraordinarios	0.50%	3.58%	9.57%
Gastos generados por los activos extraordinarios			
<b>Productos</b>	1,140,897	6,608,900	2,939,073
Productos por activos extraordinarios / activos extraordinarios	0.42%	2.47%	1.20%
Prod.generados en la gestión de los activos extraordinarios			
Margen activos extraordinarios / activos extraordinarios	0.01%	0.01%	0.02%
efecto del margen operativo en los resultados de la entidad			
<b>Productos capitalizados</b>	31,997,365	26,407,474	28,642,088
Productos capitalizados / activos extraordinarios	11.83%	9.88%	11.71%
Proporción de los activos que fue capitalizada			

Fuente: Elaboración propia

Los activos extraordinarios presentan un saldo constante durante los tres años evaluados, al realizar pruebas de verificación y comparar los indicadores obtenidos sobre activos, pasivos y capital a las fechas de referencia, se determina que dichos activos no presentan una disminución significativa, por lo que la carga administrativa de costos y gastos que representa para la entidad la tenencia no ha disminuido y si se considera acumulados la misma reduce las posibilidades de crecimiento de la entidad bancaria. De igual manera durante el período evaluado se observa que los activos extraordinarios como parte de la cartera de créditos no recuperada representan más del 23% para los años evaluados, lo que representa una reducción a los productos de la entidad y claros indicios de que las políticas de créditos, el seguimiento y el cobro de los mismos deben mejorar, para reducir esta clase de casos en el futuro de la entidad.

Como se comentó en el marco teórico la razón de reservas sobre bienes realizables, evidencia que el valor al que los activos extraordinarios se encuentran registrados no corresponde con el valor de mercado o real de los mismos, ya que la entidad se vio forzada a reducir el valor que tiene registrado, al considerar que la situación financiera no es buena (genera pérdidas o mínimas utilidades) se estima que dichas reservas han sido constituidas a solicitud y no como una reserva oculta que favorezca al capital. Los productos que generan los activos, son menores a los gastos por lo que el margen operativo es negativo. Estas situaciones al compararlas con el resultado obtenido en el análisis horizontal, permite observar que los activos no han variado significativamente su monto y que los activos y pasivos de la entidad bancaria se han incrementado relativamente durante el período analizado, no obstante el capital de la misma ha disminuido, por lo que los indicadores obtenidos muestran resultados aparentemente contradictorios.

#### **4.2.3 Margen de intermediación financiera**

Es la relación entre los ingresos financieros y los gastos financieros, la finalidad de las entidades bancarias es obtener productos. Sobre esta consideración se puede decir que los bienes que producen beneficios o rendimientos para la entidad son activos productivos y los

que no generan productos o inclusive generan gastos, son activos improductivos, de esa clasificación los activos extraordinarios se encuentran entre los activos improductivos.

### Margen de Intermediación Financiera

Según cifras financieras publicadas en quetzales referidas al 31 de diciembre de los años 2003, 2004 y 2005

Productos dejados de percibir	Cifras en quetzales		
	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
Activos extraordinarios al cierre de cada año	270,496,277	267,209,974	244,565,629
tasa de interés activa promedio ponderada	11.45%	10.85%	10.25%
productos dejados de percibir	a) 30,971,824	28,992,282	25,067,977

### Costo de fondeo

Recursos necesarios para el fondeo de los			
Activos extraordinarios al cierre de cada año	309,988,733	306,222,631	280,272,211
tasa de interés pasiva promedio ponderada	4.84%	3.94%	3.64%
intereses pagados en el fondeo 1/	b) 15,003,455	12,065,172	10,201,908

1/= De conformidad con las cifras financieras de la entidad bancaria, su principal fuente de fondeo o de captaciones, son los depósitos, por lo que para el presente ejercicio, se consideró que los activos extraordinarios están siendo fondeados con depósitos.

Contribución al margen financiero de la entidad	15,968,369	16,927,111	14,866,069
Utilidad neta	(13,541,623)	12,998,141	(8,262,058)
Utilidad total	a) - b) 2,426,746	29,925,251	6,604,011

Fuente: Elaboración propia

Con el propósito de realizar el análisis, se consideró el monto de los activos extraordinarios al cierre de los años 2003, 2004 y 2005, estos montos fueron multiplicados por la tasa promedio ponderada activa que aplicó la entidad bancaria, para determinar el monto de los productos financieros que los activos financieros hubieran generado si estos se encontraran en activos productivos, como resultado se determinaron montos relevantes con relación a los productos netos de la entidad, los resultados obtenidos fueron de Q30.9, Q28.9 y Q25.1 millones para cada año, respectivamente.

De igual manera fueron incluidos en los cálculos, los recursos que fondean los activos extraordinarios, para determinar este monto se consideró que los recursos que captan las instituciones financieras no se pueden utilizar para actividades productivas de los bancos en un 100% ya que existe una restricción en los depósitos del 14.6% de encaje, por lo que se adhirió este porcentaje como un incremento al monto de los activos para establecer el costo de fondeo de los activos extraordinarios y ser prudente en la estimación, al aplicarle a estos fondos la tasa promedio ponderada pagada por la entidad bancaria en sus captaciones, se obtuvieron los siguientes resultados: Q15.0, Q12.1 y Q10.2 millones para cada año analizado (según cuadro anterior).

Dado que los costos de fondeo de los activos extraordinarios se encuentran inmersos entre el total de costos financieros de la entidad, se tomó la decisión de incluir nuevamente el costo de fondeo, para establecer un margen financiero neto de la gestión de los activos extraordinarios.

El resultado obtenido se comparó con la utilidad neta de la entidad bancaria, para evaluar como el margen financiero de los activos extraordinarios, afectaría el resultado de la entidad al cierre de cada año:

<b>Conceptos</b>	<b>Cifras en quetzales</b>		
	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2005</b>
Contribución al margen financiero de la entidad	15,968,369	16,927,111	14,866,069
Utilidad (pérdida) neta	(13,541,623)	12,998,141	(8,262,058)
Utilidad total	<u>2,426,746</u>	<u>29,925,251</u>	<u>6,604,011</u>

Como puede apreciarse, para el año 2003, el resultado negativo de la entidad, se convertiría en positivo, mejora sensiblemente para el año 2004 y nuevamente en positivo para el año 2005. Al evaluar el resultado en el margen financiero por la incorporación, tenencia y realización de los activos extraordinarios, se observa que éstos afectan desfavorablemente el resultado de una entidad al reducir el margen financiero de la misma.

#### 4.2.4 Costo de administración y tenencia

Estos costos incluyen las reservas creadas, los productos y gastos en tenencia y los productos y gastos en liquidación, además de los salarios, comisiones por ventas, valuaciones y otros gastos relacionados con la gestión de los activos extraordinarios que afectan el resultado del ejercicio de la misma.

##### Costos de administración y tenencia

	Cifras en quetzales		
	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
Reservas creadas	0	(100,989)	(34,428,544)
Productos en tenencia	0	0	0
Productos en liquidación	226,939	2,840,309	903,392
Gastos en tenencia	(8,611)	(1,108,433)	(1,037,368)
Gastos en liquidación	(661,589)	(3,672,833)	(10,667,817)
salarios, valuaciones y otros gastos 1/	0	0	0
	<u>(443,261)</u>	<u>(2,041,945)</u>	<u>(45,230,337)</u>

1/= No se incluye ninguna cifra relacionada con la administración de los activos extraordinarios, por ejemplo: el costo de los avalúos, mejoras, remodelaciones, valuaciones, publicación de ley y voluntarias, sueldos y prestaciones del personal que administra estos activos, por no contar con esos datos.

Fuente: Elaboración propia

Si a las cifras ya indicadas del costo de fondeo y la participación neta del margen financiero generado por los activos extraordinarios, se le incluye el valor del registro contable de los productos y los gastos por tenencia y liquidación, así como las reservas creadas, y aún sin incluir por la limitación en la información obtenida los saldos de: los gastos por salarios, valuaciones, remodelaciones, reparaciones, subastas y otros gastos relacionados con la administración de los activos extraordinarios, se observa que los gastos originados por la incorporación, tenencia y administración de los activos extraordinarios se incrementa, pues afecta negativamente de forma significativa el resultado del banco.

#### 4.2.5 Costo de oportunidad

El costo de oportunidad no es un costo tangible que la entidad deba desembolsar, no obstante es un concepto económico que se basa en realizar el análisis del costo de oportunidad, basado en la definición de éste como la tasa de rendimiento sobre la mejor alternativa de inversión disponible o la tasa de rendimiento más elevado que no se ganará si los fondos se invierten o permanecen en un proyecto en particular.

##### Análisis financiero del costo de oportunidad por la tenencia

	Cifras en quetzales		
	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
Datos estimados y contables			
Productos dejados de percibir	30,971,824	28,992,282	25,067,977
Intereses pagados en el fondeo	15,003,455	12,065,172	10,201,908
Costo parcial de la administración y tenencia (contable)	443,261	2,041,945	45,230,337
<b>Costo de oportunidad por la tenencia de los activos extraordinarios</b>	<b>46,418,539</b>	<b>43,099,399</b>	<b>80,500,223</b>

Fuente: Elaboración propia

Como puede observarse, al realizar una analogía en la gestión de los activos extraordinarios, si se consideran los productos dejados de percibir, los intereses pagados en el fondeo, el costo parcial de la tenencia (el que de preferencia sería total si se tuviera acceso a los datos de salarios, y otros gastos antes indicados), se tendría el costo total de oportunidad de tenencia de los activos extraordinarios, el cual para el caso de ejemplo que se trabaja sería de Q46.4, Q43.1 y Q80.5 millones para los años 2003, 2004 y 2005, respectivamente, que representan el costo total real para la entidad, la tenencia de los activos extraordinarios.

#### 4.2.6 Posición patrimonial

La posición patrimonial se define en la normativa vigente como el residuo de la resta entre el patrimonio computable y el patrimonio requerido. Las entidades bancarias tienen un requerimiento de capital como mínimo del 10% de su patrimonio computable, de acuerdo al riesgo de sus activos, según la clasificación aprobada por la Junta Monetaria en Resolución JM-46-2004.

## Posición Patrimonial

Resultado en el requerimiento de capital por la ponderación de riesgo de los activos que se encuentran como recursos improductivos en activos extraordinarios, si dichos recursos fueran canalizados a actividades productivas, a manera de ejemplo se desarrollan los diferentes niveles de requerimiento de conformidad con el nivel de riesgo establecido en la normativa.

**Cifras en quetzales al 31 de diciembre de 2005**

---

### Escenario a):

Si los activos se convierten en efectivo por venta y se inicia con ellos la promoción servicios, que pueden generarle ingresos adicionales a los del negocio bancario

	Requerimiento	Capital disponible	Opción nuevos negocios
Requerimiento del 0% del 100% del 10%	0	24,456,563	244,565,629
244,565,629.18 * 10% * 0%			

### Escenario b):

Si luego de la venta los activos se convierten en títulos valores garantizados por el estado

	Requerimiento	Capital disponible	Opción nuevos negocios
Requerimiento del 10% del 100% del 10%	2,445,656	22,010,907	220,109,066
244,565,629.18 * 10% * 10%			

### Escenario c):

Si la entidad promueve cualquier tipo de empresa, realiza inversiones en títulos emitidos por entidades del sistema bancario guatemalteco

	Requerimiento	Capital disponible	Opción nuevos negocios
Requerimiento del 20% del 100% del 10%	4,891,313	19,565,250	195,652,503
244,565,629.18 * 10% * 20%			

### Escenario d):

Si la entidad promueve la concesión de créditos de tipo hipotecario, destinados a promover que las personas adquieran vivienda

	Requerimiento	Capital disponible	Opción nuevos negocios
Requerimiento del 50% del 100% del 10%	12,228,281	12,228,281	122,282,815
244,565,629.18 * 10% * 50%			

### Escenario e):

Si la entidad interesada en obtener el mayor beneficio posible de los recursos con los que cuenta, se interesa por negocios con el riesgo ponderado de capital más alto reconocido en la normativa vigente

	Requerimiento	Capital disponible	Opción nuevos negocios
Requerimiento del 100% del 100% del 10%	24,456,563	0	0
244,565,629.18 * 10% * 100%			

Fuente: Elaboración propia

Se realizó el análisis con el propósito de evaluar el efecto en el requerimiento patrimonial, el capital disponible para la realización de nuevos negocios y el monto de negocios que se realizarían con el capital que actualmente se tiene de cierta forma inmovilizado por los activos extraordinarios en el balance de la entidad. El análisis permite observar que la tenencia de activos extraordinarios, limita el volumen de negocios que las entidades bancarias pueden realizar, ya que esta clase de activos requiere el 100% del 10% que por normativa las entidades deben separar de su capital por lo riesgoso de estos. Si la entidad convirtiera estos activos por medio de venta, negociación u otro mecanismo lícito, en efectivo, tendría el 100% de dicho capital disponible, ya que no sería sujeto a requerimiento de capital. Si realizara inversiones por el monto de activos extraordinarios en títulos valores emitidos o garantizados por el estado, únicamente tendría un requerimiento del 10% del 10% en comparación con los activos extraordinarios. En el caso de que la entidad bancaria realizara inversiones en títulos valores emitidos por entidades fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos tendría un requerimiento del 20% del 10%, en comparación con el monto de capital requerido por la tenencia de los activos extraordinarios.

Si la entidad bancaria elige conceder créditos hipotecarios destinados a la vivienda, tendría un requerimiento de capital del 50% del 10% establecido en la normativa; y, en el ejemplo que se desarrolló, se consideró que si la entidad bancaria opta por realizar operaciones financieras de las que en la normativa se consideraron como las de mayor riesgo, éstas tendrían al igual que en el caso de los activos extraordinarios un requerimiento de capital del 100% del 10%, no obstante sería de esperar que estas operaciones financieras le generaran a la entidad bancaria una alta tasa de rendimiento, bajo la relación financiera de: a mayor riesgo mayor tasa.

La posición patrimonial de la entidad puede verse favorecida si los activos extraordinarios se convierten en efectivo u otros activos productivos que generen rentas a la misma, ya que estos activos tienen el máximo requerimiento de capital según la normativa aplicable. Según los activos en que la entidad bancaria invierta los recursos que antes se encontraban

inmovilizados en activos extraordinarios, la posición patrimonial podría mejorar o incluso permanecer sin cambios, con la ventaja de que los nuevos activos si generarían productos para el banco.

#### 4.2.7 Patrimonio, solvencia (solidez patrimonial) y rentabilidad

El patrimonio de un banco es la suma de su capital primario más el capital complementario. La creación de reservas como resultado de la tenencia de activos extraordinarios más allá del plazo legal establecido para la venta voluntaria, afecta directamente ese patrimonio, al deteriorar con ello la solvencia de la entidad y, durante el tiempo que los activos extraordinarios permanezcan incorporados al balance de la entidad, se verá afectada la rentabilidad de la misma, y como resultado no consistirá en un refuerzo para el patrimonio, que en una entidad sin el problema de los activos extraordinarios, ésta llevaría a cabo.

#### Patrimonio, solvencia (solidez patrimonial) y rentabilidad

Bajo el supuesto de que los activos ya han acumulado el plazo de 2 años indicado en el reglamento para la venta voluntaria, entonces procede la venta en subasta obligatoria, con la correspondiente creación de reservas

		<u>Cifras en quetzales</u>	
<b>Año 1 del plazo de subasta obligatoria</b>	<b>No. de subasta</b>	<b>Creación de reservas</b>	<b>Valor Base</b>
Al 31 de diciembre año 2			244,565,629
Subasta inicial de los activos mes de marzo año 3 1/	1		244,565,629
Segunda subasta mes de junio año 3	2	24,456,563	220,109,066
Tercera subasta mes de septiembre año 3	3	24,456,563	195,652,503
Cuarta subasta mes de diciembre año 3	4	24,456,563	171,195,940
Valor a ser registrado al final del periodo 2/ 3/		<u>73,369,689</u>	
Saldo de los activos extraordinarios al cierre del ejercicio			<u>171,195,940</u>
<b>Año 2 del plazo de subasta obligatoria</b>	<b>No. de subasta</b>	<b>Creación de reservas</b>	<b>Valor Base</b>
Al 31 de diciembre año 3			171,195,940
Quinta subasta marzo del año 4	1	24,456,563	146,739,378
Sexta subasta junio del año 4	2	24,456,563	122,282,815
Séptima subasta septiembre del año 4	3	24,456,563	97,826,252
Octava subasta diciembre del año 4	4	24,456,563	73,369,689
Valor a ser registrado en gasto al final del periodo		<u>97,826,252</u>	
Saldo de los activos extraordinarios al cierre del ejercicio			<u>73,369,689</u>

Año 3 del plazo de subasta obligatoria	No. de subasta	Cifras en quetzales	
		Creación de reservas	Valor Base
Al 31 de diciembre del año 4			73,369,689
Novena subasta marzo del año 5	1	24,456,563	48,913,126
Décima subasta junio del año 5	2	24,456,563	24,456,563
Décima primera subasta septiembre del año 5	3	24,456,563	(0.00)
			(0.00)
Valor a ser registrado en gasto al final del período		<u>73,369,689</u>	
Saldo de los activos extraordinarios al cierre del ejercicio			<u>(0.00)</u>

Fuente: Elaboración propia

- 1/ La referencia de años que se indica al lado de cada numeración de subasta, corresponde al plazo transcurrido de tenencia de los activos extraordinarios, desde que forman parte de los activos extraordinarios de la entidad.
- 2/ En algunos casos las entidades financieras crean otras reservas adicionales directamente en cuentas de capital y no las registran en resultados, cuando realizan valuación de sus activos extraordinarios y determinan que estos ya no representan el valor al que se les tenía registrado contablemente.
- 3/ Al dar continuidad al supuesto sobre el que se elaboró a manera de ejemplo el registro de reservas por subastas obligatorias, y al considerar como supuesto base que la entidad no vendió un solo activo extraordinario, es evidente el efecto negativo en la solvencia y rentabilidad de la entidad, ya que la parte de las reservas registrada a resultados impactó de manera directa el resultado del ejercicio y disminuyó su rentabilidad de forma directa y en forma paralela, los excesos registrados directamente a capital afectaron su solvencia al disminuir el patrimonio de la entidad, lo que provocó una sensible disminución en la capacidad de la entidad para realizar nuevos negocios, así como la imagen de la misma.

Se desarrolló el ejercicio de análisis de permanencia de los activos extraordinarios en la entidad y sus efectos directos en el patrimonio, solvencia y rentabilidad al considerar como base del supuesto, que la entidad no realiza la venta de algún activo extraordinario durante el plazo que dura el análisis, y presentar con esto el peor escenario posible con base en los datos existentes.

Luego de transcurrido el plazo para la venta voluntaria, se diseñó el plan que incluyera la subasta inicial y las siguientes consideradas en la normativa aplicable, y así realizar el ejercicio hasta agotar el monto de los activos extraordinarios.

Con base en las cifras analizadas se observó que solamente al finalizar el primer año, el banco debería de generar utilidad por más de Q73.4 millones, ya que éste sería el monto de las reservas a crear. Si el banco no genera utilidades netas por un monto superior al indicado de reservas, la diferencia afectaría negativamente el patrimonio de la entidad y la solidez patrimonial de la misma, y la entidad bancaria presentaría pérdidas para ese período, lo que pondría en evidencia el efecto de dichas reservas en las utilidades de la entidad y en la rentabilidad que la misma presenta al público.

Similar ejercicio se realizó para el segundo y tercer año, y se observa que los resultados del segundo año de subastas obligatorias, generan la obligación de registrar reservas por Q97.8 millones y en el tercer año por Q73.3 millones.

La suma de las reservas calculadas para los tres años del ejercicio acumulan un valor mayor al saldo del capital contable de la entidad a la fecha del ejercicio, por lo que la entidad se vería en serios problemas para dar cumplimiento a los requerimientos que sobre el sobre capital contiene la Ley de Bancos y Grupos Financieros, por lo que los accionistas o propietarios deberán aportar el capital mínimo que les permita cumplir con los requerimientos de capital que de acuerdo a los activos y contingencias ponderados por riesgo, deba cumplir la entidad bancaria.

### 4.3 Entidades con administración ajena

Entre las formas de administración financiera utilizadas por las entidades bancarias de forma externa, está la utilización de fideicomisos, donde se apoyan por contrato o por medio de acuerdo (administración común) con otra entidad financiera que puede ser un banco o una sociedad financiera, entidades que de acuerdo con la normativa, pueden desarrollar la función de fiduciarios de los fideicomisos creados.

No.	Descripción	Banco	Deudor 1	Fideicomiso	Deudor 2
1.	El banco otorga un crédito para adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, por el cual se registra hipoteca sobre el inmueble dado en garantía.				
2.	El deudor incumple con los pagos pactados del crédito hipotecario que el banco le concedió, por lo que el banco da inicio al cobro por la vía administrativa.				
3.	El deudor ante la imposibilidad de honrar la deuda, cede los derechos del inmueble al fideicomiso previa negociación con el banco que le concedió el financiamiento y según instrucciones de éste, por medio de escritura pública, celebra contrato de adhesión y transmisión de bienes. La escritura puede indicar que el deudor por esta cesión de derechos queda liberado de su obligación ante el banco o que aún está ligado por si el valor de venta del activo no cubre el saldo de la deuda que mantiene con la institución bancaria, aún es responsable de cubrir la misma.				
4.	El fideicomiso inicia la gestión de venta del bien inmueble, remozándolo y promocionando la venta por cuenta propia o de agentes inmobiliarios.				
5.	Al localizar a un comprador y realizar la negociación en efectivo, retiene su comisión y traslada los fondos al banco y este cancela el crédito del deudor 1.				
6.	Si el comprador necesita financiamiento, para la adquisición de la vivienda, el fideicomiso colabora al gestionar un financiamiento al banco, y es el banco el que concede el financiamiento a nombre del deudor, pero entrega los fondos al fideicomiso, este cobra el cheque, retiene su comisión y entrega el pago al banco, y el deudor 2 se realiza el pago de la deuda y queda en posesión de la vivienda.				

Al trasladar los activos al fideicomiso, el banco evita el cumplimiento del reglamento para la venta y aplicación de utilidades de activos extraordinarios adquiridos por los bancos, en el

sentido de que el plazo para la venta voluntaria no consta únicamente de 2 años, sino que se tiene todo el tiempo que necesite la entidad para venderlos, no obstante el costo financiero que esto representa.

Transcurrido el plazo de 2 años para la venta voluntaria que establece el reglamento, el banco evita tener que realizar subastas obligatorias, lo que supondría la creación de reservas del 10% del monto original de los activos extraordinarios subastados, con el consiguiente efecto de presentar una situación en el balance que no corresponde a la realidad, ya que no se crearían reservas que afectaran capital o intereses.

El banco al negociar la cesión de derechos al fideicomiso, obtiene un ahorro de tiempo en el proceso de adjudicación de la garantía, ya que con el proceso ordinario llevado ante los tribunales, el plazo para la adjudicación se podría llevar según observaciones realizadas de 2 hasta 10 años en algunos casos.

El ahorro en el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el consiguiente mantenimiento de un precio accesible de venta, facilita el proceso de la misma al ofrecer los activos a un precio similar o menor al de mercado según las disposiciones de la administración de la entidad bancaria.

Ahorro en la matrícula fiscal, porque no se registra el valor del bien inmueble al valor de la escrituración más el Impuesto al Valor Agregado, sino que se conserva el valor del mismo, lo que colabora en que el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), se mantenga tal como ha venido registrado, ya que al modificar la matrícula fiscal, este impuesto se recalcula sobre esa base, y afecta significativamente el interés de los compradores, ya que puede ser una oferta tentadora el precio del bien inmueble en el corto plazo por el precio de adquisición, pero el monto de los impuestos directos como el IUSI que son pagaderos mientras se conserve la propiedad del inmueble, son elevados, lo que causa atraso en la venta.

Que la carga administrativa relacionada con la administración de los activos extraordinarios

se encuentre registrada en otra entidad, la que con el cobro de la comisión por venta de los activos, cubriría esta comisión si fuera ajena y si fuera relacionada con otras comisiones como el porcentaje que se cobra por volumen administrado entre otros.

#### **4.4. Recomendaciones relacionadas con la gestión de activos extraordinarios**

- Adecuada comunicación entre el Departamento o Unidad de Activos Extraordinarios y el Departamento Jurídico, al velar por el oportuno traslado de expedientes entre ambos y de la custodia de los activos, además, verificar que en los procesos se incluya la toma de posesión del bien y no solo la adjudicación por parte del juez que conoció el caso.
- Vigilancia permanente por parte de la unidad de control administrativo correspondiente, de las acciones que realiza el Departamento o Unidad de Activos Extraordinarios, con el fin de que se gestione todo lo relacionado con los activos extraordinarios oportunamente, además, evitar la administración compartida de los activos extraordinarios por varios departamentos de la entidad, pero establecer controles eficientes en los procesos.
- Proporcionar de acuerdo a un presupuesto debidamente aprobado, los desembolsos debidamente documentados que faciliten la gestión de la unidad de activos extraordinarios.

## CONCLUSIONES

1. Los principales problemas en la gestión de los activos extraordinarios son:
  - Problemas operativos: falta de verificación de la utilización de los fondos del préstamo, no se corrobora la dirección catastral presentada, falta de actualización de la situación laboral del deudor, no se realizan inspecciones previas en las cesiones, mínimo control en los remozamientos, falta de control en la subcontratación de empresas, y
  - Problemas administrativos: falta de coordinación entre el departamento jurídico, el personal del departamento de activos extraordinarios y todos los otros departamentos de la entidad relacionados con la administración de los activos extraordinarios, falta de importancia del departamento de activos extraordinarios, con relación a la estructura administrativa de la entidad bancaria.
  
2. Las instituciones bancarias no realizan una adecuada gestión financiera de sus activos extraordinarios, ya que carecen de los análisis de costos y gastos que la incorporación, tenencia, administración y venta de esos activos, representa para la gestión de las mismas.
  
3. Los principales efectos financieros originados por la gestión de los activos extraordinarios son: costos financieros por los intereses pagados a los depositantes e inversionistas cuyos fondos están invertidos por los bancos en activos extraordinarios, costo de oportunidad del capital de las entidades bancarias inmovilizado en dichos activos, disminución del margen financiero por los costos y gastos originados en la gestión, riesgo de disminución del patrimonio de los bancos y con esto debilitamiento de la solidez y la solvencia patrimonial por las reservas obligatorias que se deben crear después de transcurrido el plazo para la venta voluntaria.
  
4. Los bancos realizan la gestión de los activos extraordinarios de forma tradicional casi

por obligación legal, porque existen plazos para la venta y es menester realizar públicas subastas, lo que origina que a las entidades se le encarezca la tenencia y gestión de los activos extraordinarios, esto se origina porque dicha área es considerada un área difícil o de muchos problemas administrativos, lo cual ha sido motivado por la falta de conocimiento de las personas que administran los mismos, falta de capacitación, experiencia y principalmente poca coordinación a nivel institucional, entre los diferentes departamentos o dependencias de la entidad que tienen relación con los mismos.

5. El margen de intermediación financiera o margen financiero de las entidades bancarias, se ve afectado negativamente por la incorporación y tenencia de los activos extraordinarios, ya que esos activos corresponden a cartera de créditos u otro activo productivo que dejó de aportar a los productos de los bancos desde su incorporación y durante su permanencia en el balance; y son activos que, originan costos y gastos que las entidades bancarias realizan para una sana administración, entre los que se incluyen: la custodia, el remozamiento y las publicaciones para las subasta, entre muchos otros.
6. Los activos extraordinarios tienen el máximo requerimiento de capital, lo que representa capital inmovilizado que las entidades pueden utilizar para promover la creación de activos productivos que favorezcan la generación de productos.
7. La permanencia de los activos extraordinarios, en el balance de las entidades, por más de dos años, que es el plazo permitido para la venta voluntaria, afecta negativamente el patrimonio de los bancos, ya que de conformidad con la normativa, deberán proceder a las subastas obligatorias y con ello a la creación de reservas por subastas, siendo mayor la reducción del capital por dichas reservas, mientras más tiempo transcurra y no se realice la venta de los activos extraordinarios.

## RECOMENDACIONES

1. El gobierno corporativo de las entidades bancarias, deberá considerar entre su labor, la coordinación de las diferentes unidades o departamentos que se encuentran relacionados con la administración de los activos extraordinarios, desde su incorporación hasta su venta, ya que con esta tarea reducirá de manera significativa, los problemas operativos y administrativos observados, al establecer directrices que favorezcan la gestión de los activos extraordinarios, con el propósito de reducir el costo que dicha administración le representa a las mismas y favorecer la creación de actividades rentables que favorezcan la rentabilidad y la solidez de dichas entidades.
2. La administración de las entidades bancarias deberá realizar la medición de los costos y gastos que originan los activos extraordinarios, por lo que se estima que la utilización de las herramientas de análisis propuestas, coadyuvará a la administración a obtener información relevante sobre los efectos en la rentabilidad, requerimientos de capital y patrimonio, ocasionados por la incorporación, tenencia y venta de los activos extraordinarios, al facilitar que se tomen las medidas que se estimen convenientes para reducir los efectos negativos.
3. La administración de las entidades bancarias deberá velar porque el departamento o unidad específica de control y gestión de los activos extraordinarios, sea dotado con un presupuesto específico que facilite la gestión de los activos extraordinarios, con la regulación suficiente para salvaguardar los intereses de las mismas, lo cual facilitará la administración de los activos extraordinarios y la ejecución de tareas necesarias para el sano desarrollo de las operaciones.
4. El gobierno corporativo de los bancos deberá velar por la sustitución de la forma de administración tradicional por una enfocada en objetivos o metas, al favorecer la capacitación del personal, así como la tecnificación en el control y gestión de los activos extraordinarios, ya que éstas dos tareas redundarán en la reducción de los costos y gastos que representan la administración de los activos extraordinarios.

5. Al agilizar la venta de los activos extraordinarios, la posición patrimonial de los bancos mejorará, el capital libre del requerimiento de esos activos, puede ser utilizado por las entidades para promover la creación de activos productivos que favorezcan la generación de productos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Biblioteca Civitas Economía y Empresa Diccionario de Términos Bursátiles y Financieros año 2005 875p.
2. Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México. Boletín Contable B-7 Bienes Adjudicados 5p. consultado en la pagina web [www.cnbv.gov.mx](http://www.cnbv.gov.mx) en octubre 2006
3. Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México. Instructivo para el control de los activos recibidos en pago año 2005. 4p. consultado en la pagina web [www.cnbv.gov.mx](http://www.cnbv.gov.mx) en octubre 2006
4. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 19-2002 Ley de Bancos y Grupos Financieros(2002) 54p
5. Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española consultado en la pagina web [www.rae.es](http://www.rae.es) en octubre 2006
6. Escalante Flores, Jeannette Arlene.- Márgenes de Intermediación Financiera en el Sector Bancario Costarricense 2000-2003 octubre 2004 74p.
7. Fondo de Garantía de Instituciones Financieras de Colombia Memoria de labores años 2003, 2004 y 2005
8. Fondo de Garantía de Instituciones Financieras de Colombia Serie principales preguntas. 5p. consultado en la pagina web [www.fogafin.gov.co](http://www.fogafin.gov.co) en octubre 2006
9. Instituto para la Protección del Ahorro Bancario de México Memoria de labores años 2003, 2004 y 2005
10. Instituto para la Protección del Ahorro Bancario de México Marco legal y normatividad para la protección al ahorro en México, septiembre 2001 (actualizada a diciembre 2005). 8p. consultado en la página web [www.ipab.org.mx](http://www.ipab.org.mx) en octubre 2006
11. Junta Monetaria Resolución JM-150-2006 "Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos. diciembre 2006 337p.
12. Junta Monetaria Resolución JM-263-3003 Reglamento para la venta y aplicación

- de utilidades de activos extraordinarios adquiridos por los Bancos. octubre 2002  
3p.
13. Junta Monetaria Resolución JM-46-2004 Reglamento para la determinación del monto mínimo del patrimonio requerido para exposición a los riesgos, aplicable a Bancos y Sociedades Financieras. mayo 2004 5p.
  14. Junta Monetaria Resolución JM-62-2006 Modificación a la Resolución JM-46-2004. junio 2006 2p.
  15. Marroquín Rigoberto de Jesús. Procedimientos para el manejo y gestión de activos extraordinarios en un banco privado nacional. Tesis. Noviembre 2005. 104p.
  16. Scott Besley, Eugene F. Brigham.- Fundamentos de Administración Financiera Doceava Edición McGraw Hill. julio 2002. 919p.
  17. Superintendencia de Bancos. Instructivo para el envío de información periódica de cartera de créditos. Actualizado a junio 2006 16p.
  18. Superintendencia Financiera de Colombia. Circular Contable Bancaria Bienes Dación en Pago 6p. consultado en la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) en octubre 2006