

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA NICARAGUA, MANAGUA**  
**UNAN-MANAGUA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**  
**DEPARTAMENTO DE CONTADURIA PUBLICA Y FINANZAS**



**SEMINARIO DE GRADUACION PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADO EN**  
**BANCA Y FINANZAS**

**TEMA: OPERACIONES BANCARIAS**

**SUB TEMA: ANÁLISIS DEL PROCESO PARA APLICACIÓN DE LOS ACTIVOS**  
**EXTRAORDINARIOS DEL BANCO DE AMERICA CENTRAL EN EL PERIODO 2016**

**AUTORES:**

**Br. CHRISTIAN ENMANUEL ESPINOZA**

**Br. ROBERTO CARLOS HERNANDEZ**

**TUTOR:**

**MSC. ERIKA JANETH NAVARRETE MENDOZA**

**MANAGUA, NICARAGUA NOVIEMBRE 2017**

**TEMA GENERAL: OPERACIONES BANCARIAS**

**SUB TEMA: ANALIZAR EL PROCESO PARA APLICACIÓN DE LOS ACTIVOS  
EXTRAORDINARIOS DEL BAC EN EL PERIODO 2016**



**i. Dedicatoria**

Primeramente, a Dios todo poderoso por todo este tiempo darme las fuerzas, la sabiduría, la paciencia y demás herramientas necesarias para poder estar en estas circunstancias.

De igual manera a mis familiares, amigos y maestros que de una u otra manera guiaron mis pasos en cada dificultad económica y/o académica que se me presentaron durante todo este tiempo, para poder mejorar y cada día ser mejor ser humano.

**Christian Enmanuel Espinoza Lara**



**i. Dedicatoria**

Con el debido respeto y consideración dedico este trabajo:

**A Dios**

Por haberme permitido llegar a la culminación de mi carrera universitaria, por ser el manantial de vida y darme lo necesario para seguir adelante día a día para lograr mis objetivos y metas, además de su infinita bondad y amor.

**A mis padres**

Roberto Hernández y Sara Mercado por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, por sus horas de ayuda en este trabajo, pero más que nada, por su amor incondicional y por enseñarme que en la vida todo se logra con los sacrificios y de la mano de Dios.

**Roberto Carlos Hernández Mercado**



## ii. Agradecimiento

A nuestro señor padre celestial por brindarnos la mayor sabiduría en cada etapa de nuestra carrera de nunca desampararnos y brindarnos apoyo de diversas maneras.

A cada uno de nuestros padres y/o demás familiares por estar con nosotros dándonos sus mejores deseos, palabras de aliento y demás apoyo en este proceso de nuestra vida.

A todos los maestros que en realidad si dieron lo mejor de ellos para transmitir sus conocimientos, experiencias y métodos, para con ello nosotros ser mejores profesionales cada vez.

**Roberto Carlos Hernández M.**



## ii. Agradecimiento

Primeramente, a nuestro señor Jesús Cristo por brindarme la capacidad intelectual, económica y emocional para poder llegar hasta este momento, de igual manera a las tantas personas que durante este arduo proceso de enseñanza de una u otra manera me aportaron un granito de arena.

A los amigos que están y para los que no están para los que empezaron de mi mano y ahora quedaron en el pasado, para los que siguen conmigo a pesar de todo Como Anielka G., Henry H., Katherine L., Risselt E. entre otros.

A mis padres por brindarme día a día sus conocimientos de la vida e intelectuales y por no dejarme solo durante todo este tiempo, y darme su apoyo económico facilitando un poco este logro.

**Christian Enmanuel Espinoza Lara**

### iii. Valoración del docente

Msc. Álvaro José Guido Quiroz

Director

Departamento de Contaduría P y F.

Su Despacho.

Estimado Máster: Remito a usted los ejemplares del Informe Final de Seminario de Graduación titulado con el tema: Operaciones Bancarias y el sub-tema “**ANÁLISIS DEL PROCESO PARA APLICACIÓN DE LOS ACTIVOS EXTRAORDINARIOS DEL BANCO DE AMERICA CENTRAL EN EL PERIODO 2016**” presentado por los bachilleres: Christian Enmanuel Espinoza Lara, Carnet No. 10-20146-5 y Roberto Carlos Hernández Mercado Carnet No.13-20744-9, para optar al título de Licenciados en Banca y Finanzas. Este Informe Final reúne todos los requisitos metodológicos para el Informe de Seminario de Graduación que especifica la Normativa para las modalidades de Graduación como formas de culminación de estudios, Plan 13, de la UNAN-MANAGUA.

Solicito a usted fijar fecha de defensa según lo establecido para tales efectos. Sin más que agregar al respecto, deseándole éxitos en sus funciones, aprovecho la ocasión para reiterar mis muestras de consideración y aprecio.

---

Msc. Erika Janeth Navarrete Mendoza

Tutora seminario de graduación

Banca y finanzas Grupo 5551

#### iv. Resumen

El presente Seminario de Graduación denominado **Análisis del proceso para aplicación de los activos extraordinarios del Banco de América Central en el periodo 2016** abordara muchos aspectos con referente a dicho proceso sin antes retomar nuestros objetivo general y específicos tales son de las Operaciones bancarias; conocer las generalidades de las operaciones bancarias, también, dominar el concepto y antecedentes de los activos extraordinarios de un banco, de igual manera comprender y mencionar las leyes que regulan las operaciones bancarias y los activos extraordinarios hasta llegar a el análisis mediante caso práctico de los activos extraordinarios del BAC en el periodo 2016.

Para ello se tomó por inicio una entidad bancaria nacional como fue el banco BAC de ahí se obtuvo la información real de los bienes adjudicados actuales de ellos, luego se planteó de la manera que se obtendría la información legal de estos bienes o activos o sea todo lo referente a ellos desde su significado hasta su proceso de compra y venta, para eso se realizó la investigación de leyes actuales y en funciones que rigen estos activos y estas operaciones como se muestra en el 4to acápite de este seminario, de esta manera se obtuvo la forma o el procedimiento de como adquirir o como comprar un bien a esta entidad y si esta lo está cumpliendo. Se obtuvo de manera indirecta el apoyo de la institución, por la información brindada en su página web, de igual manera de la Superintendencia de Banco y de Asamblea Nacional para el apoyo con la ley que la normalizan. Y el caso práctico elaborado con procedimiento encontrado y bienes reales de la institución observada, para sí lograr en fácil entendimiento de dicho proceso y si esta correcto o no.

Al culminar el caso práctico se obtuvo de manera veraz, la correcta implementación del proceso de como adquirir estos bienes adjudicados, que el banco BAC, aunque no hace manera fácil o sencilla la comprensión del proceso para con el cliente, establece fechas, requisitos, y proceso adecuado en lo que cabe la norma que rige estos bienes inmuebles o activos.

## Índice

i.	<i>Dedicatoria</i> .....	i
i.	<i>Dedicatoria</i> .....	i
ii.	<i>Agradecimiento</i> .....	ii
ii.	<i>Agradecimiento</i> .....	ii
iii.	<i>Valoración del docente</i> .....	iii
iv.	<i>Resumen</i> .....	iv
I.	<i>Introducción</i> .....	1
II.	<i>Justificación</i> .....	2
III.	<i>Objetivos</i> .....	3
	<i>Objetivo General</i> .....	3
	<i>Objetivos Específicos</i> .....	3
IV.	<i>Desarrollo del sub-tema</i> .....	4
4.1.	<i>Generalidades de las operaciones bancarias</i> .....	4
4.1.2.	<i>Edad media</i> .....	6
4.1.3.	<i>Evolución de los bancos</i> .....	9
4.1.4.	<i>Edad Media</i> .....	12
4.1.5.	<i>Evolución de los bancos</i> .....	16
4.1.5.1.	<i>Historia del surgimiento de los bancos</i> .....	17
4.1.5.2.	<i>Origen de la expresión banco</i> .....	19
4.1.5.3.	<i>Concepto actual de banco</i> .....	19
4.1.5.4.	<i>La banca moderna</i> .....	20
4.1.5.5.	<i>Concepto de banco</i> .....	20
4.1.6.	<i>Definición de la banca</i> .....	21
4.1.7.	<i>Generalidades del sistema financiero</i> .....	21
4.1.7.1.	<i>Mercado monetario:</i> .....	22
4.1.7.2.	<i>Mercado de capitales</i> .....	23
4.1.8.	<i>Sistema bancario</i> .....	23
4.1.9.	<i>Reseña histórica de la banca comercial en Nicaragua</i> .....	24
4.1.10.	<i>Clasificación de las operaciones bancarias</i> .....	26
4.1.11.	<i>Operaciones activas</i> .....	26
4.1.12.	<i>Operaciones Pasivas</i> .....	27
4.1.13.	<i>Operaciones Neutras</i> .....	27

<b>4.2.</b>	<b>Concepto y antecedentes de los activos extraordinarios</b> .....	<b>28</b>
<b>4.2.1.</b>	<b>Concepto</b> .....	<b>28</b>
<b>4.2.2.</b>	<b>Tipos de activo</b> .....	<b>28</b>
4.2.2.1.	Activo corriente.....	28
4.2.2.2.	Activo no corriente o Activo fijo.....	28
4.2.2.3.	Activo financiero.....	28
4.2.2.4.	Activo intangible.....	28
4.2.2.5.	Activo subyacente.....	29
4.2.2.6.	Activo funcional.....	29
4.2.2.7.	Activo diferido.....	29
4.2.2.8.	Activos a largo plazo.....	29
4.2.2.9.	Activos a corto plazo.....	29
4.2.2.10.	Activos bancarios productivos e improductivos.....	30
4.2.2.11.	Activos productivos.....	30
4.2.2.11.1.	Activos productivos netos.....	30
4.2.2.11.2.	Diferencia activos y activos productivos.....	31
4.2.2.12.	Activos Improductivos.....	31
4.2.2.12.1.	Tipos de activos improductivos.....	32
4.2.2.12.2.	Diferencia activos productivos e improductivos.....	36
<b>4.2.2.13.</b>	<b>Políticas sobre el devengo (acumulación) de intereses</b> .....	<b>37</b>
<b>4.2.2.14.</b>	<b>Políticas sobre reservas contra pérdidas crediticias</b> .....	<b>38</b>
4.2.2.15.	Políticas de castigos.....	41
4.2.2.16.	Tratamiento fiscal de los activos improductivos.....	42
4.2.2.17.	Organización en las entidades.....	43
<b>4.2.2.18.</b>	<b>Riesgo crediticio económico y bancario</b> .....	<b>44</b>
<b>4.2.2.19.</b>	<b>Riesgos asociados con la actividad bancaria</b> .....	<b>46</b>
4.2.2.20.	Clasificación de los riesgos bancarios.....	46
4.2.2.20.1.	Riesgo de crédito.....	46
4.2.2.20.2.	Riesgo de tipos de interés.....	47
4.2.2.20.3.	Riesgo de mercado.....	47
4.2.2.20.4.	Riesgo de cambio.....	48
4.2.2.20.5.	Riesgo de liquidez.....	48
4.2.2.20.6.	Riesgos operativos.....	49
<b>4.2.2.21.</b>	<b>Administración propia de los activos extraordinarios</b> .....	<b>50</b>

4.2.2.22.1. Jefe de la unidad.....	50
4.2.2.22.2. Secretaria.....	51
4.2.2.22.3. Valuador .....	51
4.2.2.22.4. Auxiliares del departamento .....	51
4.2.2.22.5. Algunas formas de incorporación de activos extraordinarios.....	52
4.2.2.22.6. Entrega del bien y cesión de derechos.....	52
4.2.2.22.7. Dación en pago.....	52
4.2.2.22.8. Etapas de la gestión de los activos extraordinarios .....	52
4.2.2.22.9. Toma de posesión.....	52
4.2.2.22.10. Trámite ante el Registro Público de la Propiedad.....	53
4.2.2.22.11. Recepción.....	53
4.2.2.22.12. Avalúo .....	53
4.2.2.22.13. Manejo .....	54
4.2.2.22.14. Remozamiento o reparación .....	54
4.2.2.22.15. Embalaje y empaque .....	54
4.2.2.22.16. Mantenimiento .....	55
4.2.2.22.17. Pago de impuestos .....	55
4.2.2.22.18. Custodia.....	55
4.2.2.22.19. Seguridad o guardianía .....	56
4.2.2.22.20. Seguros.....	56
4.2.2.22.21. Promoción.....	56
4.2.2.22.22. Venta .....	57
4.2.2.22.23. Entrega al nuevo propietario.....	57
<b>4.3. Comprender y mencionar las leyes que regulan las operaciones bancarias y los activos extraordinarios</b>	<b>58</b>
<b>4.3.1. Ley Sobre operaciones bancarias.....</b>	<b>58</b>
<b>4.3.2. Normativa sobre activos extraordinarios.....</b>	<b>59</b>
<b>4.3.2.1. El objeto de la ley .....</b>	<b>59</b>
4.3.2.2. Agrupaciones para clasificación de cartera.....	60
4.3.2.3. Criterios mínimos para la evaluación del deudor .....	61
4.3.2.4. Criterio de evaluación para los créditos comerciales .....	61
4.3.2.5. Clasificación y constitución de provisiones para los créditos hipotecarios para vivienda	
	62
4.3.2.6. Evaluación de los bienes adjudicados .....	62
<b>V. Análisis mediante caso práctico de los activos extraordinarios del BAC en el periodo 2016 .....</b>	<b>66</b>
<b>Banco de América.....</b>	<b>66</b>



5.1.	<i>Perfil del Banco</i> .....	66
5.1.1.	<i>Historia Del BAC</i> .....	67
5.1.2.	<i>Nuestra Misión Y Visión</i> .....	69
5.1.3.	<i>Nuestros Valores</i> .....	69
5.1.4.	<i>Organización</i> .....	70
5.2.	<b><i>Introducción al caso práctico.</i></b> .....	71
5.3.	<b><i>Desarrollo del Caso práctico</i></b> .....	71
6.	<b><i>Conclusiones</i></b> .....	79
	<b><i>Bibliografía</i></b> .....	81

*Anexos 1*

## I. Introducción

El presente Seminario de Graduación denominado **Análisis del proceso para aplicación de los activos extraordinarios del BAC en el periodo 2016** tiene como objetivo fundamental presentar los activos extraordinarios en Nicaragua, describir el marco legal vigente de estos activos, explicar ventajas y desventajas de ellos, también el proceso de adquisición de estos y elaborar un caso práctico sobre la aplicación del marco legal vigente de estos activos y proceso para adquirirlos como referencia al Banco de América

Además, este trabajo se efectúa con el fin de realizar un aporte académico importante que sea de utilidad para todas aquellas personas que tengan el interés de conocer e investigar un poco más sobre el tema en cuestión. También de representar un punto de referencia teórica para todas las personas naturales y/o empresarios actuales y potenciales del país, que deseen saber cuál es y cómo se aplica el proceso de como adquirir estos bienes o activos. Este estudio será de mucha ayuda y utilidad para las próximas generaciones de estudiantes de Banca y Finanzas de la UNAN-Managua que realicen análisis o estudios relacionados al tema, pues les servirá de base para la elaboración de sus antecedentes.

Estructuralmente este seminario abarca siete acápites. El primero de estos lo conforma la Introducción del trabajo en la cual se presenta una breve descripción del seminario. El segundo acápite consiste en la justificación del seminario en la cual se describe en la importancia del trabajo, tanto a nivel teórico, metodológico, práctico y académico. El tercer acápite son los objetivos tanto el general y los específicos, a través de los cuales se refleja los fines fundamentales que se quieren alcanzar con la realización del seminario. El cuarto acápite lo constituye el desarrollo del subtema en el cual se aborda todas las generalidades de las operaciones bancarias en Nicaragua, y de los activos extraordinarios cada uno con la ley y/o normas que las rigen. En el quinto acápite se lleva a cabo la realización del caso práctico de este seminario de graduación. Los dos últimos acápites lo constituyen la presentación de la bibliografía y anexos utilizados en el mismo.

## **II. Justificación**

El presente trabajo de fin de grado aborda la aplicación del marco legal vigente del proceso de adquisición de bienes adjudicados.

Se justifica el trabajo en el aspecto teórico porque se contó con una serie de fuentes de información, autores de documentos a base de libros y trabajos previos relacionados; los cuales permitieron manejar una gran variedad de opciones al momento de desarrollar el tema.

A nivel metodológico se fundamenta el estudio por lo que cumple con las normas y directrices establecidas para la realización de todos los procedimientos necesarios para poder formular, validar y desarrollar cada uno de los capítulos contenidos dentro del trabajo.

Desde el punto de vista práctico la aplicación del marco legal vigente del proceso de adquisición de bienes adjudicados es de suma importancia ya que asegura los intereses del público y de los accionistas de las mismas instituciones bancarias.

Además, este trabajo se efectuará con el fin de realizar un aporte académico importante que sea de utilidad para todas aquellas personas que tengan el interés de conocer e investigar un poco más sobre el tema.

También de representar un punto de referencia teórica para todos los empresarios actuales y potenciales del país, que deseen saber cuál es y cómo se aplica el proceso de adquisición de un bien adjudicado.

Este estudio será de mucha ayuda y utilidad para las próximas generaciones de estudiantes de Banca y Finanzas de la UNAN-Managua que realicen análisis o estudios relacionados al tema, pues les servirá de base para la elaboración de sus antecedentes.

### **III. Objetivos**

#### Objetivo General

Analizar el proceso para aplicación de los activos extraordinarios del Banco de America Central en el periodo 2016

#### Objetivos Específicos

1. Conocer las generalidades de las operaciones bancarias
2. Definir el concepto y antecedentes de los activos extraordinarios de un banco
3. Mencionar las leyes que regulan las operaciones bancarias y los activos extraordinarios
4. Presentar mediante caso práctico de los activos extraordinarios del Banco de America Central en el periodo 2016

## IV. Desarrollo del sub-tema

### 4.1. Generalidades de las operaciones bancarias

#### 4.1.1. Antecedentes de operaciones bancarias.

Antecedentes de la banca préstamos prendarios. El Concilio de Trento (1545-1563) proclamó el carácter benéfico de los Montes. Hay registros existentes de préstamos en Babilonia durante el Siglo XVIII a. c., realizados por sacerdotes del templo a los comerciantes. Los trapezistas eran los banqueros en la antigua Grecia. Trapaza era la mesa detrás de la que estaban en las tiendas, a veces destinadas a otro tipo de actividad comercial, pero muy a menudo a las transacciones bancarias. Los bancos más importantes seguían siendo sin embargo los grandes templos, donde los sacerdotes hacían fructificar el dinero que recibían en depósito de acuerdo con los préstamos concedidos a los Particulares y a las ciudades. Pythius de Lidia, en Asia Menor, a principios del Siglo V a. C., fue el primer banquero individual del cual hay registros. Muchos de los banqueros de las ciudades-estado griegas eran "metecos" o residentes extranjeros. Alrededor de 371 a. C., Pasión, un esclavo, se convirtió en el banquero más rico y más famoso de Grecia. Rugama, I.J. (2014). p.4

Los bancos en la época romana no funcionaban como los modernos. La mayoría de las actividades bancarias se llevaron a cabo por particulares y no por instituciones. Las grandes inversiones fueron financiadas por los faeneradores, mientras que los que quienes trabajaban profesionalmente en el negocio del dinero y el crédito eran conocidos por varios nombres, tales como argentarii (banquero), nummularii (cambista), y coactores (cobradores).

Durante el Siglo I los bancos en Persia y otros territorios en el Imperio Sasánida emitieron letras de crédito conocidas como sakks. Se sabe que comerciantes musulmanes Karimi han utilizado el sistema de cheque o sakk desde la época del califato abasí bajo Harun al-Rashid. Rugama, I.J. (2014). p.4

Ferias medievales comercio, tales como la de Hamburgo, contribuyeron al crecimiento de la banca de una manera curiosa: cambistas expedían documentos disponibles con otras ferias, a cambio de divisas. Estos documentos podían ser cobrados en otra feria en un así diferente o en una feria del futuro en el mismo lugar. Eran rescatables en una fecha futura, a menudo eran descontados por una cantidad comparable a una tasa de interés. Rugama I.J. (2014). p.5

Comenzando alrededor de 1100, la necesidad de transferir grandes sumas de dinero para financiar las Cruzadas estimuló el resurgimiento de la banca en Europa occidental. En 1156, en Génova, se produjeron los primeros contratos de divisas conocidos. Dos hermanos tomaron prestadas 115 libras genovesas y acordaron reembolsar a los agentes del banco en Constantinopla la suma de 460 bezantes un mes después de su llegada a esa ciudad.

El primer banco moderno fue fundado en Génova, Italia en el año 1406, su nombre era Banco di San Giorgio. Los primeros bancos aparecieron en la época del renacimiento en ciudades Como Venecia, Pisa, Florencia y Génova.

El nombre "banco" deriva de la palabra italiana banco, "escritorio", utilizada durante el Renacimiento por los banqueros judíos florentinos quienes hacían sus transacciones sobre una mesa cubierta por un mantel verde.

Los integrantes de la Familia Fugger o Fúcares de Augsburgo, junto con los Welser fueron el banquero de los reyes de Carlos I y Felipe II de España. Tras el Asedio de Amberes, el centro financiero se trasladó a Ámsterdam hasta la Revolución Industrial. En 1609 fue fundado allí el banco Wisselbank Amsterdamsche. Oficinas bancarias estaban ubicadas por los centros de comercio, los mayores de los cuales fueron durante el siglo XVII los puertos de Ámsterdam, Londres y Hamburgo. Algunas personas podían participar en el lucrativo comercio de las Indias Orientales mediante la compra de letras de crédito de los bancos. Rugama, I.J (2014) p.5

Durante los siglos XVIII y XIX se produjo un crecimiento masivo en la actividad bancaria. Los bancos jugaron un papel clave en el movimiento de monedas de oro y plata basado en papel moneda, canjeable por sus tenencias. Para la estabilidad económica general y como garantía para los clientes se hizo necesario durante el siglo XX el establecimiento de la regulación financiera en casi todos los países, para establecer las normas mínimas de la actividad bancaria y la competencia financiera y evitar o enfrentar las posibles quiebras bancarias, especialmente durante las crisis económicas. Rugama, I.J. (2014). p.6

Desde 1980 existen bancos éticos o sociales sus objetivos la financiación de proyectos sociales, ambientales y culturales rechazando cualquier tipo de especulación con dichos fondos.

#### **4.1.2. Edad media**

La actividad de la banca en la época pre capitalista se manifestó primeramente en todos aquellos lugares donde había en circulación una pluralidad de clases de dinero. La pequeña extensión de los primeros estados griegos e italianos dio importancia al cambio de dinero después que comenzó a usarse como dinero, ya que existía en circulación una pluralidad de clases de dinero y estas eran las operaciones realizadas por los cambistas.

En la antigüedad y principalmente en Grecia, encontramos como negocio bancario típico la aceptación de órdenes de pago y como medio de pago a distancia, la carta de crédito a favor del viajero, además, otros medios de pago, que, si no se parecen a la moderna letra de cambio, recuerdan al cheque actual. Otro de los fines más antiguos de los bancos fue la custodia del dinero (operación de depósito).

Los templos antiguos en Babilonia, Egipto, Grecia y Roma funcionaron al principio como caja de depósito. Esta era su primordial misión como bancos, en cuanto a cajas de depósitos de los templos eran bienes sagrados y quien ponía la mano sobre ellos cometía un sacrilegio. Más luego el templo que era el lugar oficial de custodia del dinero empezó a otorgar préstamos particulares y empréstitos públicos. Rugama, I.J. (2014). p.6

---

Sin embargo, los bancos de la antigüedad solo excepcionalmente eran empresas privadas. Estos tenían que sufrir una ruda competencia por parte de los templos y de los bancos del estado. Rugama, I.J. (2014). p.7. Los bancos de depósito rara vez se vieron en la Europa Medieval antes del siglo XIII. Bancos de esta especie había habido ya en Roma, pero no hay pruebas de la supuesta continuidad entre dichos bancos y los primitivos medievales.

Los primeros tipos de bancos en la edad media fueron los comerciales, que hicieron su aparición en el año 1155, se dedicaron principalmente al tráfico, pero aceptaban también depósitos. No hay prueba sin embargo de que abrieron cuentas corrientes. (Tal vez en Francia e Inglaterra ciertos señores mantenían cuentas corrientes)

En el siglo XIII las ciudades septentrionales de Italia, como Siena y Florencia, llegaron seguramente a construirse centros bancarios rudimentarios y los banqueros, cambistas y prestamistas de esta parte de Italia lograron suplantar parcialmente a los cambistas judíos. Con el transcurso del tiempo los cambistas desempeñaron otras funciones bancarias, aceptando depósitos y prestando tanto su propio dinero como los fondos confiados a su guarda. Los cambistas medievales fueron confundidos a menudo con los banqueros primitivos, pero los términos significan algo diferente. En tanto que las tasas de cambio pudieron transformarse en los primeros bancos.

El negocio de la banca tuvo su origen propiamente en la edad media y para comienzos del siglo XVIII existían ya importantes instituciones bancarias en todas las grandes capitales de los países de Europa, tales como Inglaterra, Alemania, Francia, Holanda, Dinamarca, entre otros. La nacionalización de la banca se debió a razones fiscales. Las operaciones de cambio se habían convertido en una actividad muy lucrativa y además por razones políticas se consideraba ventajoso controlar el mayor número posibles de depósitos particulares. Rugama, I.J. (2014). p.7

Los Montes de Piedad (del italiano Monte di Pietà) también llamados en singular montepío, eran entidades benéficas donde los pobres podían obtener sumas en metálico empeñando sus pertenencias (ver crédito prendario) y así satisfacer sus necesidades más primarias. Rugama, I.J. (2014). p.8

Nacidas en el norte y centro de Italia en el siglo XV, a iniciativa de los franciscanos como una forma de combatir la usura. Los primeros montes de piedad fueron establecidos desde 1462 a 1490 en Perugia, Savona, Mantua y Florencia. En dicha época era usual que los prestamistas cobraran intereses altos por los créditos del orden del 20% al 200%. Con lo cual el acceso al crédito estaba vedado o era muy restrictivo en cuanto al pago de los compromisos o estaba a merced de la usura para los agricultores, artesanos, pequeños comerciantes y los pobres. La palabra Monte hacía ya referencia a una caja pública o una masa metálica de dinero. Las ciudades estados italianas habían instaurado Montes desde el siglo XII para afrontar necesidades financieras o de obras públicas.

La denominación de Piedad (di Pietà) se agrega para diferenciarlas de otros tipos de Montes, ya que cumplían fines caritativos y benéficos. Los Montes de Piedad atendían las demandas de las clases sociales más necesitadas de protección, a través de la concesión de préstamos gratuitos sin interés, garantizados con alhajas y ropas, e intentando con ello suavizar los abusos de la usura. Para conseguir su finalidad, el Monte de Piedad necesitaba recursos, que obtenía sobre todo de la captación de depósitos en metálico. También obtenía fondos provenientes de limosnas, de ayudas de la Corona y de celebraciones religiosas. Con ello se formaba un fondo común.

No obstante, estos recursos pronto se manifestaron insuficientes y se hace necesario cobrar intereses, hecho que supuso críticas dentro de la Iglesia Católica. Estas críticas no serían atemperadas hasta que el Concilio de Letrán en 1515 se admitió la posibilidad de establecer un moderado interés por los de Piedad. Rugama, I.J. (2014). p.8. En el siglo XVIII, los Montes de Piedad están patrocinados por la iniciativa real, manteniéndose la inspiración benéfico-religiosa de su funcionamiento. Rugama, I.J. (2014). p.8.

En Francia, no se establecieron montes de piedad hasta 1777 pero la Revolución destruyó la especie de monopolio que ejercía aquel establecimiento y de ahí la aparición de innumerables cajas de préstamos en que se cometían enormes usuras.

A medida que las circunstancias socioeconómicas fueron cambiando, se crearon en los propios Montes de Piedad las cajas de ahorros, para fomentar el ahorro entre las clases más humildes. El concepto de Caja de Ahorros no aparecerá en Europa (concretamente en Gran Bretaña) hasta la segunda mitad del siglo XVIII, fundado en el pensamiento de Jeremy Bentham (1748-1832).

Bentham considera las cajas de ahorros como un instrumento de mejora de las condiciones de vida de las clases trabajadoras, a través de la remuneración del ahorro, lo que proporcionaba un nivel de seguridad económica superior. El rechazo protestante a los planteamientos piadosos de los Montes de Piedad da lugar a la fundación de las cajas de ahorros en la segunda mitad del siglo XVIII y a su posterior expansión. Las primeras se fundaron en Alemania durante la segunda mitad del siglo XVIII. (Brunswick 1765 y Hamburgo 1768) y paulatinamente empiezan a reemplazar los Montes de Piedad.

#### **4.1.3. Evolución de los bancos**

Entre el siglo XII y XIV los bancos conocieron un renacimiento importante, ya que los hombres de negocios de Italia del norte desarrollaron notablemente las operaciones de cambio. No solamente fueron expertos manipuladores de piezas metálicas, sino también, mediante una letra de cambio, podían acreditar a una persona, en una fecha determinada, en moneda nacional o extranjera, ante un determinado corresponsal. Así, muchos comerciantes recurrían a los bancos para tratar sus negocios con terceros. Éstos, por una comisión, los representaban o se comprometían por ellos, con lo que eran comerciantes y banqueros al mismo tiempo. Rugama, I.J. (2014). p.9

Más allá de los Alpes, los banqueros italianos se instalaron en Cahors, en la época gran ciudad comercial de la Aquitania (que hoy corresponde a la zona central de Suiza). A partir de allí, se extendieron hacia todas las grandes ciudades de Europa occidental, principalmente a Londres y París. Con esta expansión, además del financiamiento de negocios, estos banqueros prestaban a los particulares, hacían préstamos con garantía prendaria y, en ocasiones, prestaban a los poderes públicos. Rugama, I.J. (2014). p.10

En el siglo XIX, los bancos conocen una época de crecimiento y estabilidad, marcada por el desarrollo de los institutos de emisión, la multiplicación de las casas de "alta banca", que actúan como consejeros, corredores o mandatarios en grandes operaciones financieras; la creación de los grandes bancos comerciales, cuyo capital estaba altamente distribuido en el público, y el nacimiento de las instituciones parabancarias, destinadas a responder a las necesidades específicas de la clientela. La guerra de 1914 precipita la evolución de los bancos desde una época de reglas y normas, a una de sistemas. Hablamos ahora de los sistemas bancarios, integrados por diferentes componentes, no ya sólo bancos del estado o privados, sino también aquellos que pertenecen a colectividades locales o regionales, a sindicatos o cooperativas, bancos universales y especializados.

Antecedentes de la banca préstamos prendarios. El Concilio de Trento (1545-1563) proclamó el carácter benéfico de los Montes Hay registros existentes de préstamos en Babilonia durante el Siglo XVIII a. C., realizados por sacerdotes del templo a los comerciantes. Los trapezistas eran los banqueros en la antigua Grecia. Trapaza era la mesa detrás de la que estaban en las tiendas, a veces destinadas a otro tipo de actividad comercial, pero muy a menudo a las transacciones bancarias. Los bancos más importantes seguían siendo sin embargo los grandes templos, donde los sacerdotes hacían fructificar el dinero que recibían en depósito de acuerdo con los préstamos concedidos a los Particulares y a las ciudades. Pythius de Lidia, en Asia Menor, a principios del Siglo V a. C., fue el primer banquero individual del cual hay registros. Muchos de los banqueros de las ciudades-estado griegas eran "metecos" o residentes extranjeros. Alrededor de 371 a. C., Pasión, un esclavo, se convirtió en el banquero más rico y más famoso de Grecia. Rugama, I.J. (2014). p.10

---

Los bancos en la época romana no funcionaban como los modernos. La mayoría de las actividades bancarias se llevaron a cabo por particulares y no por instituciones. Las grandes inversiones fueron financiadas por los faeneradores, mientras que los que quienes trabajaban profesionalmente en el negocio del dinero y el crédito eran conocidos por varios nombres, tales como argentarii (banquero), nummularii (cambista), y coactores (cobradores).

Durante el Siglo I los bancos en Persia y otros territorios en el Imperio Sasánida emitieron letras de crédito conocidas como sakks. Se sabe que comerciantes musulmanes Karimi han utilizado el sistema de cheque o sakk desde la época del califato abasí bajo Harun al-Rashid. Ferias medievales comercio, tales como la de Hamburgo, contribuyeron al crecimiento de la banca de una manera curiosa: cambistas expedían documentos disponibles con otras ferias, a cambio de divisas. Estos documentos podían ser cobrados en otra feria en un país diferente o en una feria del futuro en el mismo lugar. Eran rescatables en una fecha futura, a menudo eran descontados por una cantidad comparable a una tasa de interés.

Comenzando alrededor de 1100, la necesidad de transferir grandes sumas de dinero para financiar las Cruzadas estimuló el resurgimiento de la banca en Europa occidental. En 1156, en Génova, se produjeron los primeros contratos de divisas conocidos. Dos hermanos tomaron prestadas 115 libras genovesas y acordaron reembolsar a los agentes del banco en Constantinopla la suma de 460 bezantes un mes después de su llegada a esa ciudad. El primer banco moderno fue fundado en Génova, Italia en el año 1406, su nombre era Banco di San Giorgio. Los primeros bancos aparecieron en la época del renacimiento en ciudades Como Venecia, Pisa, Florencia y Génova.

El nombre "banco" deriva de la palabra italiana banco, "escritorio", utilizada durante el Renacimiento por los banqueros judíos florentinos quienes hacían sus transacciones sobre una mesa cubierta por un mantel verde. Rugama, I.J (2014) p.11.

Los integrantes de la Familia Fugger o Fúcares de Augsburgo, junto con los Welser fueron el banquero de los reyes de Carlos I y Felipe II de España. Tras el Asedio de Amberes, el centro financiero se trasladó a Ámsterdam hasta la Revolución Industrial. En 1609 fue fundado allí el banco Wisselbank Amsterdamsche. Oficinas bancarias estaban ubicadas por los centros de comercio, los mayores de los cuales fueron durante el siglo XVII los puertos de Ámsterdam, Londres y Hamburgo. Algunas personas podían participar en el lucrativo comercio de las Indias Orientales mediante la compra de letras de crédito de los bancos. Rugama, I.J (2014) p.12

Durante los siglos XVIII y XIX se produjo un crecimiento masivo en la actividad bancaria. Los bancos jugaron un papel clave en el movimiento de monedas de oro y plata basado en papel moneda, canjeable por sus tenencias. Para la estabilidad económica general y como garantía para los clientes se hizo necesario durante el siglo XX el establecimiento de la regulación financiera en casi todos los países, para establecer las normas mínimas de la actividad bancaria y la competencia financiera y evitar o enfrentar las posibles quiebras bancarias, especialmente durante las crisis económicas. Desde 1980 existen bancos éticos o sociales sus objetivos la financiación de proyectos sociales, ambientales y culturales rechazando cualquier tipo de especulación con dichos fondos.

#### **4.1.4. Edad Media**

La actividad de la banca en la época pre capitalista se manifestó primeramente en todos aquellos lugares donde había en circulación una pluralidad de clases de dinero. La pequeña extensión de los primeros estados griegos e italianos dio importancia al cambio de dinero después que comenzó a usarse como dinero, ya que existía en circulación una pluralidad de clases de dinero y estas eran las operaciones realizadas por los cambistas.

En la antigüedad y principalmente en Grecia, encontramos como negocio bancario típico la aceptación de órdenes de pago y como medio de pago a distancia, la carta de crédito a favor del viajero, además, otros medios de pago, que, si no se parecen a la moderna letra de cambio,

recuerdan al cheque actual. Otro de los fines más antiguos de los bancos fue la custodia del dinero (operación de depósito).

Los templos antiguos en Babilonia, Egipto, Grecia y Roma funcionaron al principio como caja de depósito. Esta era su primordial misión como bancos, en cuanto a cajas de depósitos de los templos eran bienes sagrados y quien ponía la mano sobre ellos cometía un sacrilegio. Más luego el templo que era el lugar oficial de custodia del dinero empezó a otorgar préstamos particulares y empréstitos públicos.

Sin embargo, los bancos de la antigüedad solo excepcionalmente eran empresas privadas. Estos tenían que sufrir una ruda competencia por parte de los templos y de los bancos del estado. Los bancos de depósito rara vez se vieron en la Europa Medieval antes del siglo XIII. Bancos de esta especie había habido ya en Roma, pero no hay pruebas de la supuesta continuidad entre dichos bancos y los primitivos medievales.

Los primeros tipos de bancos en la edad media fueron los comerciales, que hicieron su aparición en el año 1155, se dedicaron principalmente al tráfico, pero aceptaban también depósitos. No hay prueba sin embargo de que abrieron cuentas corrientes. (Tal vez en Francia e Inglaterra ciertos señores mantenían cuentas corrientes). En el siglo XIII las ciudades septentrionales de Italia, como Siena y Florencia, llegaron seguramente a construirse centros bancarios rudimentarios y los banqueros, cambistas y prestamistas de esta parte de Italia lograron suplantar parcialmente a los cambistas judíos.

Con el transcurso del tiempo los cambistas desempeñaron otras funciones bancarias, aceptando depósitos y prestando tanto su propio dinero como los fondos confiados a su guarda. Los cambistas medievales fueron confundidos a menudo con los banqueros primitivos, pero los términos significan algo diferente. En tanto que las tasas de cambio pudieron transformarse en los primeros bancos. Rugama, I.J. (2014). p.13

El negocio de la banca tuvo su origen propiamente en la edad media y para comienzos del siglo XVIII existían ya importantes instituciones bancarias en todas las grandes capitales de los países de Europa, tales como Inglaterra, Alemania, Francia, Holanda, Dinamarca, entre otros. La nacionalización de la banca se debió a razones fiscales.

Las operaciones de cambio se habían convertido en una actividad muy lucrativa y además por razones políticas se consideraba ventajoso controlar el mayor número posibles de depósitos particulares.

Los Montes de Piedad (del italiano Monte di Pietà) también llamados en singular montepío, eran entidades benéficas donde los pobres podían obtener sumas en metálico empeñando sus pertenencias (ver crédito prendario) y así satisfacer sus necesidades más primarias.

Nacidas en el norte y centro de Italia en el siglo XV, a iniciativa de los franciscanos como una forma de combatir la usura. Los primeros montes de piedad fueron establecidos desde 1462 a 1490 en Perusa, Savona, Mantua y Florencia. En dicha época era usual que los prestamistas cobraran intereses altos por los créditos del orden del 20% al 200%. Con lo cual el acceso al crédito estaba vedado o era muy restrictivo en cuanto al pago de los compromisos o estaba a merced de la usura para los agricultores, artesanos, pequeños comerciantes y los pobres. La palabra Monte hacía ya referencia a una caja pública o una masa metálica de dinero. Las ciudades estados italianas habían instaurado Montes desde el siglo XII para afrontar necesidades financieras o de obras públicas.

La denominación de Piedad (di Pietà) se agrega para diferenciarlas de otros tipos de Montes, ya que cumplían fines caritativos y benéficos. Los Montes de Piedad atendían las demandas de las clases sociales más necesitadas de protección, a través de la concesión de préstamos gratuitos sin interés, garantizados con alhajas y ropas, e intentando con ello suavizar los abusos de la usura. Para conseguir su finalidad, el Monte de Piedad necesitaba recursos, que obtenía sobre todo de la captación de depósitos en metálico. Rugama, I.J (2014) p.14.

También obtenía fondos provenientes de limosnas, de ayudas de la Corona y de celebraciones religiosas. Con ello se formaba un fondo común. No obstante, estos recursos pronto se manifestaron insuficientes y se hace necesario cobrar intereses, hecho que supuso críticas dentro de la Iglesia Católica. Estas críticas no serían atemperadas hasta que el Concilio de Letrán en 1515 se admitió la posibilidad de establecer un moderado interés por los de Piedad.

En el siglo XVIII, los Montes de Piedad están patrocinados por la iniciativa real, manteniéndose la inspiración benéfico-religiosa de su funcionamiento. En Francia, no se establecieron montes de piedad hasta 1777 pero la Revolución destruyó la especie de monopolio que ejercía aquel establecimiento y de ahí la aparición de innumerables cajas de préstamos en que se cometían enormes usuras.

A medida que las circunstancias socioeconómicas fueron cambiando, se crearon en los propios Montes de Piedad las cajas de ahorros, para fomentar el ahorro entre las clases más humildes. El concepto de Caja de Ahorros no aparecerá en Europa (concretamente en Gran Bretaña) hasta la segunda mitad del siglo XVIII, fundado en el pensamiento de Jeremy Bentham (1748-1832).

Bentham considera las cajas de ahorros como un instrumento de mejora de las condiciones de vida de las clases trabajadoras, a través de la remuneración del ahorro, lo que proporcionaba un nivel de seguridad económica superior. El rechazo protestante a los planteamientos piadosos de los Montes de Piedad da lugar a la fundación de las cajas de ahorros en la segunda mitad del siglo XVIII y a su posterior expansión. Las primeras se fundaron en Alemania durante la segunda mitad del siglo XVIII. (Brunswick 1765 y Hamburgo 1768) y paulatinamente empiezan a reemplazar los Montes de Piedad. Rugama, I.J (2014) p.15

#### 4.1.5. Evolución de los bancos

Entre el siglo XII y XIV los bancos conocieron un renacimiento importante, ya que los hombres de negocios de Italia del norte desarrollaron notablemente las operaciones de cambio. No solamente fueron expertos manipuladores de piezas metálicas, sino también, mediante una letra de cambio, podían acreditar a una persona, en una fecha determinada, en moneda nacional o extranjera, ante un determinado corresponsal. Así, muchos comerciantes recurrían a los bancos para tratar sus negocios con terceros. Éstos, por una comisión, los representaban o se comprometían por ellos, con lo que eran comerciantes y banqueros al mismo tiempo. Rugama, I.J. (2014). p.16

Más allá de los Alpes, los banqueros italianos se instalaron en Cahors, en la época gran ciudad comercial de la Aquitania (que hoy corresponde a la zona central de Suiza). A partir de allí, se extendieron hacia todas las grandes ciudades de Europa occidental, principalmente a Londres y París. Con esta expansión, además del financiamiento de negocios, estos banqueros prestaban a los particulares, hacían préstamos con garantía prendaria y, en ocasiones, prestaban a los poderes públicos.

En el siglo XIX, los bancos conocen una época de crecimiento y estabilidad, marcada por el desarrollo de los institutos de emisión, la multiplicación de las casas de "alta banca", que actúan como consejeros, corredores o mandatarios en grandes operaciones financieras; la creación de los grandes bancos comerciales, cuyo capital estaba altamente distribuido en el público, y el nacimiento de las instituciones parabancarias, destinadas a responder a las necesidades específicas de la clientela.

La guerra de 1914 precipita la evolución de los bancos desde una época de reglas y normas, a una de sistemas. Hablamos ahora de los sistemas bancarios, integrados por diferentes componentes, no ya sólo bancos del estado o privados, sino también aquellos que pertenecen a colectividades locales o regionales, a sindicatos o cooperativas, bancos universales y especializados. Rugama, I.J. (2014). p.16

#### 4.1.5.1. Historia del surgimiento de los bancos

Las investigaciones históricas, han permitido constatar ejemplos de actividades que hoy pueden considerarse bancarias y que se practicaban desde épocas muy antiguas. Sostienen los investigadores que ya en Mesopotamia, se encuentran rastros que permiten concluir que los sacerdotes recibían dones y ofrendas y prestaban parte a los esclavos y a los prisioneros. Igualmente, se cita como antecedente importante el conocido Código de Hammurabi en Babilonia, del cual se infiere que las actividades comerciales eran desarrolladas tanto por sacerdotes como por laicos y, más aún, las que podríamos llamar "bancarias", habían adquirido tanta importancia que merecieron una cuidadosa y detallada regulación.

En la antigua Grecia, las labores de los "trapezitas" (prestamistas), y de los "colubitas" (cambistas), eran bastante frecuentes. Entre ellas se debe destacar, como antecedentes del seguro marítimo, los "préstamos a la gruesa", consistentes en que el prestatario devolvía la suma recibida del banquero solo cuando la mercadería llegaba completa y a salvo a puerto.

En Roma, aparecieron los "Humularii", cambistas, y los "argentari", propiamente banqueros. Como en Grecia, los romanos desarrollaban una serie de operaciones bancarias, cobros y pagos por cuenta de sus clientes, liquidación de herencias por el sistema de remate, entrega de dinero a interés, testificación de contratos, recepción de depósitos, entre otros. A lo que puede agregarse el sistema contable, cuya evolución fue particularmente destacada.

En la época de las Cruzadas el intercambio y la comunicación fue necesario para quienes se desplazaban en ellas y requerían remitir dinero a sus lugares de origen, presentándose un florecimiento de la actividad comercial y, por ende, de la bancaria. Jiménez G., Zambrana K., & Madriz J (2011).<sup>17</sup>

Existieron peculiares sistemas de protección y seguridad, la custodia de especies preciosas contra la entrega de un certificado en que constaba su recibo. Su posesión habilitaba a que el titular del depósito transfiriera el documento a un tercero para que éste procediera a pedir la entrega de los bienes o a negociar el título con otra persona. Todo esto permitió una utilización, por parte de los tenedores, de los certificados como instrumento de cambio, y de los depositarios, de los bienes recibidos como base para conceder un crédito.

Con el descubrimiento del Nuevo Mundo, la apertura de grandes mercados y el debilitamiento de la restricción eclesiástica sobre el cobro de intereses para las operaciones de préstamo, la banca se configuró con características modernas, destacando la presencia del billete como forma monetaria no vinculado a los bienes en depósito, ni emitido un beneficiario particular, sino expedido al portador, transferible por simple entrega y con la función principal de ser un instrumento cambiario.

La banca contemporánea se caracteriza por integrarse dentro de un sistema que suele tener a su cabeza un banco central y está regido por normas particulares estrictas. Aparece así el concepto de moneda metálica, elaborada en metales preciosos y de demanda general, todos con diversas dificultades derivadas de la variabilidad en su valor. Surge como consecuencia de lo anterior el concepto de un sistema monetario en el cual las disposiciones legales regulan la fabricación y circulación de la moneda y suelen referirla a un patrón, moneda propiamente o metal precioso, que sirve de comparación a las demás y de base al sistema. El más conocido en la actualidad es el patrón oro, que es la relación entre la moneda de cada país y la cantidad de oro que posee el emisor y que sirve de respaldo a la emisión de los billetes.

La recopilación sintética de la historia de la moneda y de la banca, sirve para sustentar el concepto de la banca y la explicación sobre su razón de ser y su vocación de permanencia y reconocer también que el mundo gira en torno a un sistema monetizado que no subsistiría con eficiencia, sin la presencia de los bancos como administradores de los recursos monetarios. Jiménez G., Zambrana K., & Madriz J (2011). p.18

A partir de todo ello puede afirmarse que la actividad bancaria es universal, en el sentido de que cualquiera que sea el sistema político adoptado en un Estado y si la organización económica se sustenta en un esquema monetizado, tendrá que existir obligatoriamente la banca y utilizarse las operaciones que le son propias. Jiménez G, Jiménez G., Zambrana K., & Madriz J (2011). p.18

#### ***4.1.5.2. Origen de la expresión banco***

Generalmente se cree que banco se deriva del mueble usado por los comerciantes en monedas de la edad media para efectuar sus operaciones de cambio se dice también que cuando estos negociantes no podían cumplir con sus obligaciones se les destruía su banco y de ahí proviene el termino banca rota. Montas F. A. (2017). p.19

En realidad, la expresión banco tiene su origen en los empréstitos públicos contraídos por las ciudades italianas a comienzos del siglo XII. En efecto los empréstitos públicos fueron denominados Monti en Italia, que significa fondo común; en aquel entonces los germanos, que tenían una gran influencia en Italia comenzaron a designar el fondo común constituido por las contribuciones de varias personas con la expresión Bank, juntamente con el equivalente vocablo Monte. Al poco tiempo Bank fue italianizado en banco y la acumulación de empréstitos fue llamada indiferentemente Monte o Banco.

#### ***4.1.5.3. Concepto actual de banco***

El concepto actual de banco es distinto del que tenía en su origen eso se aplica si se tiene en cuenta la evolución experimentada en sus funciones a través del tiempo los bancos que en su primera época fueron intermediarios del tráfico monetario se han convertido en la actualidad en intermediarios de las operaciones de créditos aunque en forma accesoria realicen también actividades relacionadas con el banco de monedas, esta diversidad de funciones determina el carácter de los bancos antiguos y el de los bancos modernos.

#### **4.1.5.4. La banca moderna**

Hace unas cuantas décadas, no era común que un banquero saliera de su oficina a buscar negocios. La banca entonces era elitista y muy cerrada, a los clientes no tradicionales de los bancos se les trataba con pocas consideraciones. Montas, F.A (2017). p.20.

Al banquero moderno se le exige ser un captador de negocios (un vendedor de los productos y servicios de un banco) y debe ofrecer la mejor calidad de servicio a su cliente. La intermediación financiera se ha convertido en un negocio muy competitivo, dinámico y sofisticado, empleando los más modernos métodos y técnicas de mercadeo y tecnología eléctrica de punta. El mercado está recibiendo de los bancos productos. Y servicios que hace una década hubieran sido calificados como ciencia ficción. Montas, F.A (2017). p.20.

Muchos cambios han ocurrido y continúan ocurriendo en el mercado financiero. Los bancos han tenido que responder de manera adecuada a necesidades cada vez más complejas de inversionistas, empresas y consumidores. Necesidades más complejas que exigen soluciones).

La banca tiene varias características peculiares. En primer lugar, la oferta de todos los bancos es esencialmente igual. Todos ofrecen mecanismos similares para estudiar el dinero y para prestarlo (cuentas corrientes, cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo, préstamos, tarjetas de crédito y todos captan y ofrecen dinero que tienen el mismo poder adquisitivo excepto por el efecto de su costo. El gran reto de cada banco es entonces lograr que el público perciba sus productos y servicios como diferentes y mejores que los de su competencia, aun siendo estos esencialmente iguales.

#### **4.1.5.5. Concepto de banco**

En nuestra legislación en la Ley 561: “Ley General de Bancos, Instituciones financieras no bancarias y grupos financieros”, en su artículo 2, nos define Banco como: son bancos las instituciones financieras autorizadas como tales, dedicadas habitualmente a realizar operaciones de intermediación con recursos obtenidos del público en forma de depósito o a cualquier otro título y a prestar otros servicios financieros así lo asegura; El sistema Financiero en Nicaragua. Montas, F.A (2017). p.20.

#### **4.1.6. Definición de la banca**

La banca es el término que se emplea en el ámbito de las finanzas y de los negocios para denominar, por un lado, al conjunto de acciones económicas que tienen por misión llevar a cabo actividades comerciales, y por otro lado la palabra se usa también para designar también, de manera amplia y general, un conjunto de bancos que ejercen actividades financieras. Castañeda, J & Méndez, R (2016). p.21

En tanto la banca comercial es el concepto que designan a aquella institución financiera que ejerce el papel como intermediario a la hora de la oferta y de la demanda de los recursos financieros. Dentro de la banca comercial ofrece diversos servicios y así mismo operaciones de tipo pasivo y activo, que se encuentran estipuladas y reguladas a través de una normativa especial y vigente en la nación que corresponda.

Dentro de otras actividades de gran magnitud dentro de la banca comercial, es que se admite el ingreso de ahorros que disponen personas físicas y también el propio que disponen las personas jurídicas o empresas y colocarlos en cuentas corriente, cuentas de ahorro, plazos fijos según sea el arreglo o la necesidad del cliente en cuestión. Y por otra parte la banca comercial también se destaca a la hora de otorgar préstamos y créditos a quienes se acercan al banco para gestionarlos, porque quieren impulsar un negocio, comprar una vivienda, entre otras alternativas que impulsa esta solicitud.

#### **4.1.7. Generalidades del sistema financiero**

El sistema financiero está formado por las instituciones que intermedian entre el conjunto de demandantes y el de oferentes de recursos financieros, la mayor parte de estos intermediarios son los bancos y las cajas de ahorro.

El sistema financiero está conformado por el conjunto de instituciones bancarias financieras y demás empresas e instituciones del derecho público o privado debidamente autorizado por la superintendencia de bancos que operan en la intermediación financiera (actividad habitual desarrollada por las empresas e instituciones autorizadas para captar fondos del público y colocarlos en forma de créditos e inversiones.)Es el conjunto de instituciones encargadas de la

---

circulación del flujo monetario y cuya tarea principal es canalizar el dinero de los ahorristas hacia quienes desean hacer inversiones productivas. Jiménez G, Zambrana K, & Madriz J (2011). p. 22.

Las instituciones que cumplen con este papel se llaman “Intermediarios Financieros” o “Mercados Financieros”. Jiménez G, Zambrana K, & Madriz J.p.22. Un sistema financiero es un conjunto de intermediarios, mercados e instituciones que enlazan las decisiones de ahorro con las de gasto, esto es, que transfieren renta desde unidades excedentes hasta las deficitarias; es por lo tanto el conjunto de fuerzas de oferta y demanda de ahorro, así como los canales e instrumentos, jurídicos y económicos, humanos, materiales y técnicos, a través de los cuales se potencia el ahorro y se permite un equilibrio. El sistema financiero está integrado por:

#### ***4.1.7.1.Mercado monetario:***

Es el mercado al por mayor en el que se compra y vende dinero y activos financieros que, por ser a corto plazo, pueden considerarse sustitutivos del dinero. En la negociación de este mercado se hace posible la transformación entre activos financieros a largo plazo y los a corto, así como entre éstos y el dinero.

Estas entidades tienen la “patente” para la *intermediación* que no debe entenderse como una intermediación comercial en donde se toma el dinero para otro, la intermediación financiera, es la práctica de dar y recibir créditos, los da en forma de préstamos y los recibe en forma de depósitos, es una *intermediación sui generis*, el dinero se toma para sí y por cuenta y orden propia, se asume la responsabilidad y el riesgo por la devolución de los depósitos y prestan para sí, de igual modo, asumiendo el riesgo del recupero. Atendiendo al volumen de las operaciones, la actividad financiera afecta en forma directa e inmediata a todo el espectro de la política monetaria y crediticia, en el cual se hallan involucrados intereses económicos y sociales, debido a los cuales se ha instituido este sistema de control permanente, que comprende desde la autorización para operar como entidad financiera hasta la cancelación de la misma. Jiménez G, Zambrana K, & Madriz J.p.22

#### 4.1.7.2. Mercado de capitales

**En este mercado los agentes no toman ni prestan, “conectan” a personas que tienen recursos con aquellos que no los tienen, no asumen los riesgos operativos, cobran un porcentaje por su servicio.** Este mercado, en el que se ofrecen y demandan activos financieros de mediano y largo plazo, como las obligaciones negociables y las acciones, tiende a captar inversores pequeños, o financiar proyectos de inversión o capitalización de empresas, como ser los préstamos sindicados, a diferencia del mercado monetario que financia el giro o capital de trabajo.

Las instituciones clásicas de este mercado son las bolsas y mercados de valores (incluyendo los extrabursátiles), que proveen liquidez a los activos financieros negociados, compatibilizando las preferencias temporales de emisores e inversores. Jiménez G, Zambrana K, & Madriz J.p23.

#### 4.1.8. Sistema bancario.

Es la vertebración de la banca de un país de acuerdo con los principios económicos que inspiran sus normas jurídicas fundamentales. La distribución de funciones, la especialización, la nacionalización, son otras tantas variables que se combinan en cada país caracterizando la organización, estructura y coordinación de sus Entidades de Crédito. La banca, o el sistema bancario, es el conjunto de entidades o instituciones que, dentro de una economía determinada, prestan el servicio de banco.

El sistema bancario forma parte del sistema financiero es decir es un eslabón en la cadena de instituciones financieras que operan en nuestro país. Es la institución financiera más completa y compleja ya que la ley le otorga una gran cantidad de funciones que no se les permite a otras instituciones financieras ya que, por el contrario, a éstas últimas les restringen a determinadas actividades, ejemplo específico es el de la casa de cambio, arrendadoras financieras, bolsa de valores. Jiménez G, Zambrana K, & Madriz J.p23.

#### **4.1.9. Reseña histórica de la banca comercial en Nicaragua**

A finales del siglo XII (1888), aparecieron los primeros bancos comerciales en Nicaragua. El Banco de Nicaragua y el Banco Agrícola Mercantil. El primero fue transformado en el “Bank of the Nicaragua Limited” con casa matriz en Londres para luego incorporarse al “London Bank of Central América Limited” y continuó operando como sucursal extranjera. El segundo quebró por falta de pago de sus deudores, constituyéndose así en la primera experiencia de quiebra bancaria en Nicaragua. Castañeda, J & Méndez, R. (2016). p.24

A inicios del siglo XX por medio del decreto presidencial de 6 de Junio de 1911, el gobierno de Nicaragua autorizó una concesión bancaria a favor de los banqueros Bown Brothers & Company de New York, por la cual se constituiría una corporación bancaria con participación accionaria tanto de la Republica de Nicaragua como de los banqueros norteamericanos, la que funcionaria bajo las leyes de los estados unidos de América este banco, surgió con el nombre de “ Banco Nacional de Nicaragua ,Incorporado” o National Bank of Nicaragua Incorporated”, dando inicio a sus operaciones en 1912 y la sede principal estaba en la ciudad de Managua. Este banco, además de realizar las actividades propias, contaba con los derechos, franquicias, concesiones especiales y exclusivas que tenía el “ National Bank of Nicaragua”.

En 1924 el gobierno de Nicaragua compro la totalidad de las acciones del “Banco Nacional de Nicaragua” lo que provoco mucho temor en la economía nicaragüense, creándose rumores de inflación y muchos depositantes particulares comenzaron a retirar sus fondos. Sin embargo, la alarma ceso ante el ofrecimiento de los banqueros norteamericanos de avisar con suficiente anticipación, si llega el caso de la decisión de retirarse de los puestos y que mientras tanto retendrían y garantizarían con dinero en efectivo el cien por ciento del monto de los depósitos particulares. Además, el gobierno de Nicaragua aseguro mantener la moneda nacional (córdoba) a la par del dólar americano. Castañeda, J & Méndez, R (2016). P.24.

No obstante, fue hasta en el año de 1940, cuando por un decreto de la ley el “Banco Nacional de Nicaragua” fue completamente nacionalizado. Es decir, pasaba hacer patrimonio de la Republica de Nicaragua. El banco nacional de Nicaragua tenía funciones de banco central, banco comercial, banco agrícola y banco de comercio exterior. A la par del banco nacional de Nicaragua que operaban en el país dos bancos más: Banco de Londres y América del Sud, Ltd y Banco Caley Dagnall, ambos de capital extranjero. Castañeda, J & Méndez, R (2016). P.25

Con el surgimiento oficial de la banca en Nicaragua, a partir de 1940, surge también la necesidad de una legislación que regule la actividad bancaria y de un ente regulador o supervisión de la misma. Se promulgo la Ley General de Instituciones Bancarias, Decreto-Ley del 26 de octubre de 1940. (La gaceta, Diario Oficial, N° 244 y 245 del 31 de octubre y del 2 de noviembre de 1940). Por la cual se creó la Súper Intendencia de Bancos adscrita a a la secretaria de Hacienda y Crédito Público.

En abril de 1956 la superintendencia de Bancos asumió la inspección Vigilancia, y fiscalización de las organizaciones o instituciones dedicadas a operaciones de capitalización, de ahorro y préstamo para la vivienda, siempre como un ministerio de Economía. En octubre de 1957 la superintendencia de bancos paso hacer la superintendencia de bancos y otras instituciones financieras.).

Desde marzo de 1959 la superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras asumió la inspección vigilancia y fiscalización de las sociedades o instituciones dedicadas a seguros de vida, daños, incendios o cualquier otra clase; siempre como un departamento del ministerio de economía. A partir de enero de 1960 la superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras (SIBOIF) pasó hacer un departamento del banco central de Nicaragua conforme a la Ley Orgánica de dicha institución. Decreto 525 de 1960. Castañeda, J & Méndez, R (2016). P.25

En 1963 la SIBOIF, aplica a los entes supervisados la nueva ley general de bancos y de otras instituciones. Castañeda, J & Méndez, R (2016). P.25. En abril de 1969 se convierte en un órgano con funciones específicas, a cargo de un funcionario denominado “superintendente de bancos y otras instituciones” nombrado por el presidente de la república. Este órgano, sin embargo, estaba bajo la vigilancia de la comisión de superintendencia, y operaba como un departamento dentro del banco central de Nicaragua.

En las décadas de los 60’s y 70’s la composición estructural del sistema financiero nicaragüense era la siguiente:

- Bancos comerciales (privados y estatales)
- Sociedades financieras y de inversión
- Instituciones de ahorro y préstamos.
- Bancos comerciales privados nacionales, banco nicaragüense, banco de américa, banco de centro américa, banco Caley Dagnall y banco exterior.
- Bancos comerciales privados extranjeros, Citibank, Bank of América, banco de Londres, américa del Sud Ltd. Castañeda, J & Méndez, R (2016). p.26.

#### **4.1.10. Clasificación de las operaciones bancarias**

En un intento por sistematizar los contratos bancarios, la doctrina los ha clasificado en operaciones activas, operaciones pasivas y operaciones neutras. El criterio de clasificación atiende a la posición acreedora, deudora o neutra que el banco asume respecto al cliente. López, R.C. (2017).

#### **4.1.11. Operaciones activas**

Las operaciones activas son aquellas en las que el banco asume la posición de acreedor frente al cliente. Ejemplo de operaciones activas

- a. El préstamo.
- b. La apertura de crédito.
- c. El descuento.

- d. El crédito de uso.
- e. El factoring.

#### **4.1.12. Operaciones Pasivas**

Por el contrario, las operaciones pasivas son aquellas en las que el banco asume la posición de deudor frente a su cliente. Ejemplo de operaciones pasivas

- a. El depósito bancario.
- b. El redescuento.

#### **4.1.13. Operaciones Neutras**

Las operaciones neutras son aquellas en las que el banco no es deudor ni acreedor. Son operaciones instrumentales que sirven a las demás. Ejemplo de operaciones neutras:

- a. La cuenta corriente bancaria.
- b. El arrendamiento de cajas de seguridad o cofre-fort.
- c. Los giros y las transferencias.
- d. Las garantías bancarias.

## **4.2. Concepto y antecedentes de los activos extraordinarios**

### **4.2.1. Concepto**

En contabilidad, los activos son bienes, recursos o derechos de los que dispone la empresa, los cuales representan el valor de la misma. Los cambios en el precio del mercado u otras reducciones de valor afectan a su valor. Activo es un sistema construido con bienes y servicios, con capacidades funcionales y operativas que se mantienen durante el desarrollo de cada actividad socioeconómica específica. Los activos de las empresas varían de acuerdo con la naturaleza de la actividad desarrollada.

### **4.2.2. Tipos de activo**

#### **4.2.2.1. Activo corriente**

Bienes y derechos adquiridos con intención de que permanezcan menos de un año; como es el caso de las existencias.

#### **4.2.2.2. Activo no corriente o Activo fijo**

Bienes y derechos adquiridos con intención de que permanezcan en la empresa durante más de un año, que no se han adquirido con fines de venta; como maquinarias y bienes inmuebles.

#### **4.2.2.3. Activo financiero**

Un activo financiero es el mismo activo intangible materializado en un título o simplemente en una anotación contable, por el que el comprador del título adquiere el derecho a recibir un ingreso futuro de parte del vendedor. Los activos financieros son emitidos por las unidades económicas de gasto y constituyen un medio de mantener riqueza para quienes los poseen y un pasivo para quienes lo generan.

#### **4.2.2.4. Activo intangible**

Un activo intangible es definido por su propio nombre, es decir no es tangible, no puede ser percibido físicamente. El activo intangible es, por tanto, de naturaleza inmaterial. Por ejemplo, el valor de una marca, que no puede ser medido de manera física. Se tiene en cuenta en la contabilidad

porque posee la capacidad de generar beneficios económicos futuros que pueden ser controlados por la entidad económica.

#### **4.2.2.5. Activo subyacente**

Es un activo que, en los mercados de productos derivados, está sujeto a un contrato normalizado y es el objeto de intercambio. Es decir, es aquel activo sobre el que se efectúa la negociación de un activo derivado.

#### **4.2.2.6. Activo funcional**

Se denomina de esta forma a la parte del activo que contribuye, de acuerdo con los fines y objetivos de una empresa, en la producción de bienes y servicios de ésta.

#### **4.2.2.7. Activo diferido**

Representan costos y gastos que no se cargan en el período en el cual se efectúa el desembolso, sino que se pospone para cargarse en períodos futuros, los cuales se beneficiaran con los ingresos producidos por estos desembolsos; aplicando el principio contable de la asociación de ingresos y gastos. Son gastos que no ocurren de manera recurrente.

#### **4.2.2.8. Activos a largo plazo**

Son los activos tangibles con un promedio de vida superior a un año, que no está *hecho* para revender y que es usado en las operaciones de un negocio; estas pueden incluir planta y equipo, pero no inventario o cuentas por cobrar. Son aquellos que tienen una apariencia física, y puede ser tocado, tales como monedas, edificios, bienes inmuebles, vehículos, inventarios, equipos, y metales preciosos.

#### **4.2.2.9. Activos a corto plazo**

Bienes físicos tangible que tiene la institución con vencimiento menor a un año y que son usados para la operación diaria de ella.

#### **4.2.2.10. 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

#### **4.2.2.11. Activos productivos**

Son aquellos que generan ingresos financieros a la institución (disponibilidades, inversiones en valores, cartera de crédito, inversiones y operaciones con valores).

##### **4.2.2.11.1. Activos productivos netos**

Los activos productivos netos son aquellos que generan ingresos financieros netos a la institución, están compuestos por la cartera vigente, las inversiones en valores, las disponibilidades y la diferencia de las operaciones con valores y derivadas activas – pasivas (neta). Puppio G.V. (2017).

Entre los activos productivos se encuentran los activos financieros, que permiten recibir flujos de caja (dinero) por entregar nuestro dinero a alguna institución financiera por algún tiempo, con la promesa de recibir al final de ese tiempo unos intereses o un rendimiento. Es en ese momento cuando nuestro dinero se convierte realmente en un activo productivo, lo que no sucedería si lo mantuviésemos guardado, por ejemplo, debajo del colchón.

Veamos unos ejemplos para entender la definición de activos: mi casa, mi carro, mi moto, mi computadora, es decir, cosas, bienes o pertenencias que no nos genera alguna renta o ingresos, sino que nos proporciona alguna utilidad o calidad de vida, pero no deben ser considerados activos productivos o inversiones.

Podemos apoyarnos en el siguiente cuadro para diferenciar y comparar los activos de los activos productivos, que contablemente se sumarán para ser considerados como “Activos Personales” dentro de nuestro balance personal. I.F.E (2014). p.30.

#### 4.2.2.11.2. Diferencia activos y activos productivos

**Tabla 1. Diferencia activos y activos productivos.**

Activos Personales	
Activos	Activos Productivos
Vivienda principal	Vivienda para alquilar
Vehículo de uso personal	Vehículo de trabajo – transporte
Apartamento vacacional	Negocio propio
Mobiliario y equipo	Local comercial, bienes raíces
Terrenos improductivos	Acciones, bonos, divisas
	Certificados de ahorro, Clas. Banco
	Educación

*I.F.E (2014),p31.*

#### 4.2.2.12. Activos Improductivos

Cuando hablamos de los activos productivos son los que generan ingresos o “ingresan” dinero en su bolsillo, ejemplos de estos tenemos:

- Viviendas, terrenos o locales para alquilar.
- Vehículos para arrendar, como por ejemplo un taxi o transporte de carga.
- Participaciones en negocios.
- Mercancías para la venta o insumos para las operaciones de un negocio en marcha.
- Acciones en empresas y/o instrumentos de rentas fijas (bonos).
- Maquinaria, accesorios o equipos de tecnología, manufactura, computación, etc.

La trampa en la que hemos caído muchos es empezar como nuestra cultura nos invita: trabajar, adquirir activos no productivos (muchas veces a través de deudas), estos nos generan gastos que nos obligan a trabajar más para continuar adquiriendo obligaciones y así incesantemente, convirtiéndose en un círculo vicioso imparable y que nos lleva a llegar a la edad de retiro sin rentas que nos suplan el ingreso de cuando ya no podamos trabajar.

Este nuevo esquema se trata de trabajar para adquirir activos productivos que nos generen rentas, para luego adquirir los activos no productivos. Es un cambio fundamental en la manera de afrontar nuestras finanzas personales, que se traduce en una vida diferente, con resultados diferentes. Vale la pena recalcar, que el bienestar de nuestras finanzas está íntimamente relacionado con la manera como manejamos nuestras emociones. Rodriguez.D.(2014). p.32.

#### **4.2.2.12.1. Tipos de activos improductivos**

Los activos improductivos pueden incluir créditos, activos relacionados a los préstamos como bienes adjudicados, valores, activos fuera de balance tales como garantías por cobrar o derivados en efectivo. Además, puede haber compromisos fuera de balance que requieran provisiones como son las garantías proporcionadas o bien las cartas de crédito por pagar, cuando se espera que el obligado principal incumpla, así como los compromisos para prestar a acreditados en problemas. Los activos bursatilizados sobre los que el banco todavía asume el riesgo de crédito también se registran fuera de balance.

En varios casos, los bancos que han sufrido de muchos problemas de créditos vencidos los han "vendido" a compañías de propósito específico, algunas veces denominadas "bancos malos", diseñadas para sacar la cartera de créditos en problemas de los balances del banco y liquidarla. En algunas ocasiones, estas compañías son creadas por los mismos bancos; pero con mayor frecuencia son creadas por los gobiernos en los casos en que ha ocurrido una crisis bancaria sistémica. En la mayoría de los casos, los bancos fondean a estas compañías de propósito específico y son ellos los que siguen asumiendo la mayor parte o todo el riesgo de las pérdidas crediticias eventuales. Standard & Poor's incluye en el balance de los bancos los activos vendidos a estas compañías para analizar el monto de los activos improductivos de la institución y el nivel de reservas. Espinoza. L.C.(2017). p.32.

Por lo general, la cartera crediticia es el principal activo del banco; y también es la que más probablemente puede sufrir deterioro. Por este motivo, conocer la definición de cartera vencida (NPLs -non-performing loans-, por sus siglas en inglés) es el primer paso clave en el análisis de la calidad de los activos. En Estados Unidos, la definición de los créditos en estado de no-acumulación (non-accrual loans en inglés) está estandarizada como aquellos créditos que se registran con base en el flujo de efectivo que generan debido al deterioro en la situación financiera

---

del acreditado, en los cuales no se espera recibir el pago total del principal o los intereses y donde el principal y los intereses están vencidos por más de 90 días, a menos que dicho crédito se encuentre bien garantizado y esté en proceso de cobranza. Los créditos reestructurados (préstamos reestructurados a una tasa de interés menor a la del mercado) y "otros bienes adjudicados" (OREO -other real estate owned-, por sus siglas en inglés) o bienes obtenidos en dación en pago o adjudicación, también se deben revelar y se consideran como activos vencidos. Espinoza. L.C.(2017). p.33

En otros países, la definición puede variar considerablemente. En general los créditos al consumo y los de hipotecas residenciales se clasifican como vencidos de acuerdo con el tiempo de vencimiento, pero ese periodo puede variar desde 20 hasta 180 días. En algunos países y bancos, la morosidad se define sobre la base contractual y otros la definen sobre la base de pagos oportunos. En los casos en que la morosidad se define sobre la base de pagos oportunos, algunas veces sólo se consideran los pagos totales, y otras veces, los pagos parciales son suficientes para mostrar que un crédito esta vencido. En otros países puede haber diferentes estándares para clasificar como vencidos los créditos hipotecarios y los créditos al consumo en parcialidades; y los créditos hipotecarios sólo se registran como vencidos después de periodos más largos de los aquí descritos.

Respecto a los créditos corporativos, en la mayoría de los países el factor más importante para decidir si un crédito se clasifica como vencido o no es el juicio que emita el administrador de riesgos sobre ese crédito. Para ciertos tipos de préstamos, como son los créditos para sobregiros, los cuales son muy comunes en algunos países como el Reino Unido, la única norma posible para determinar si el crédito está vencido o no es la opinión del administrador de riesgos sobre ese crédito, ya que no hay vencimientos específicos siempre y cuando el acreditado se mantenga dentro del límite de la línea de sobregiro. Espinoza. L.C.(2017). p.33

Decidir qué tan liberal o conservadora es la administración al emitir sus opiniones o juicios sobre esta cartera, es una de las partes más difíciles del análisis de bancos y en general sólo puede hacerse tras extensas discusiones con la administración de la institución.

El Comité de Basilea para la Supervisión Bancaria propuso una "definición de referencia" de incumplimiento, la cual puede ser usada por los bancos que planean aplicar el "enfoque con base

en calificaciones internas" en los nuevos estándares de capital propuestos por este comité. De acuerdo con la definición propuesta, se considera que ha ocurrido un incumplimiento con respecto a un obligado específico cuando se han presentado uno o más de los siguientes factores:

Es poco probable que el obligado pague sus obligaciones de deuda (principal, intereses o comisiones) en su totalidad; un caso de pérdida crediticia relacionada con alguna obligación de dicho obligado, tal como un cargo, provisión específica o reestructuración que involucró la condonación o aplazamiento del pago del principal, intereses o comisiones; el obligado se encuentra en morosidad por más de 90 días respecto a cualquier obligación de crédito; o el obligado ha solicitado la bancarrota o protección similar contra los acreedores.

Si esta definición se aplicara en la mayoría de las instituciones, traería consigo una estandarización mayor entre los países, y, sin embargo, todavía dependería mucho del juicio de la administración de la institución. También hay diferencias respecto a si un crédito en particular se considera vencido sólo cuando ese crédito se encuentra en atraso, o si los otros créditos otorgados a esa entidad morosa debiesen considerarse como parte de la cartera vencida.

El método más conservador es considerar como vencidos todos los créditos a la entidad en incumplimiento y los créditos a sus entidades relacionadas. En algún país, solamente se considera vencida la parte del crédito que cayó en incumplimiento, es decir las amortizaciones que no se han pagado. En muy pocos países, ésta última condición es la que se aplica a los créditos hipotecarios, pero en el resto de los créditos se considera como vencido el saldo total de esos créditos. Espinoza. L.C.(2017). p.34

Además de esto y dependiendo del país, los créditos reestructurados pueden o no ser revelados en forma separada de la cartera vigente. En muchas naciones, las cifras de los créditos reestructurados no se dan a conocer ni se publican y además pueden reclasificarse de vencidos a vigentes tan pronto como hayan sido reestructurados. En otros países se reclasifican como vigentes únicamente después que haya transcurrido un periodo de tiempo específico y haya evidencia de que el acreditado ha podido cumplir con los nuevos términos de pago de la reestructura.

Sólo en algunos países, como en Estados Unidos, los bienes adjudicados se agrupan dentro de la cartera vencida. En la mayoría de los países, éstos no se consideran parte de la cartera vencida ni parte de la revisión de las tendencias de los activos improductivos. Sin embargo, frecuentemente se registran como una categoría separada en el balance general o se indican en las notas de los estados financieros.

Aunque el análisis de los activos improductivos se enfoca en la cartera de créditos (y en la cartera de bienes inmuebles, en la medida que representen los activos adjudicados), también puede extenderse a la cartera de valores, incluyendo:

- Títulos o valores de deuda, adquiridos como inversión o como equivalentes de crédito que estén en incumplimiento; y
- Valores de deuda y de capital que se reciben como intercambio de créditos malos o como parte de una reorganización o reestructuración de deuda, o como colateral adjudicado.
- Los valores de capital adquiridos como inversiones cuyo valor disminuye drásticamente también pueden considerarse afectados, pero se analizan por separado y no tanto como parte de los activos improductivos.

Para efectos analíticos, Standard & Poor's considera que es necesaria una definición más amplia de los activos improductivos, de acuerdo con la cual, debe incluir:

- El monto de todos los créditos vencidos por 90 días o más y cualquier otro crédito a la misma entidad, independientemente de que se encuentre vigente o no;
- El monto total de los créditos a una entidad cuya credibilidad se considere afectada a tal punto que la cobranza sea dudosa, lo que por lo general incluiría cualquier entidad estrechamente relacionada de acreditados que estén en incumplimiento;
- Todos los créditos reestructurados a las tasas de interés que no sean de mercado, inclusive si están devengando y pagando los intereses de acuerdo con los términos de la reestructura. Espinoza. L.C.(2017). p.35

Los activos improductivos que no se consideran en el balance general incluyendo los créditos vendidos a las compañías de enajenación de activos problemáticos cuando existe un recurso al banco y los activos bursatilizados que están vencidos en donde el banco retiene el riesgo de crédito. En la medida de lo posible, Standard & Poor's ajustará los activos improductivos totales para que cumplan con esta extensa definición. Si no es posible, Standard & Poor's hará distinciones cualitativas para reconocer la diferencia en las definiciones. Espinoza. L.C.(2017). p.36

#### 4.2.2.12.2. Diferencia activos productivos e improductivos

Imagen 1. Diferencia Activos Productivos e Improductivos



Fuente: Rodriguez.D.(2014). p.37.

#### 4.2.2.13. Políticas sobre el devengo (acumulación) de intereses

Las políticas relacionadas con el devengo (acumulación) de intereses en los activos improductivos también difieren en forma sustancial de país a país. El método más claro es aquel que se usa actualmente en la mayoría de los países, en donde no se devengan intereses sobre la cartera vencida. Aún en este caso, existen diferencias sobre si los intereses devengados y no cobrados se reversan o se capitalizan. Además, el tratamiento de los intereses devengados y cobrados depende del juicio de la administración: en general, los intereses devengados se registrarían en el estado de resultados si la administración estima que es probable que se recupere el principal, pero si hay duda, entonces éstos se utilizarían para reducir el saldo de principal en los libros del banco.

En otros países, los intereses continúan devengándose, pero se reservan en su totalidad. Este método arroja el mismo resultado que la primera política descrita: los activos improductivos netos y la utilidad neta son los mismos que conforme al método de no acumulación. Sin embargo, habría diferencias en varias partidas: los activos improductivos brutos, las reservas en el balance general, los intereses ganados brutos y netos, así como las provisiones para pérdidas crediticias cargadas al estado de resultados, todas serán mayores que las que tendrán los bancos que usan el método de no devengo. Las comparaciones entre los bancos en diferentes países usando los dos métodos tendrían que ajustarse para tomar en cuenta estas diferencias.

Desde el punto de vista del analista de crédito, la política más perjudicial es la metodología de no acumular intereses o provisionarlos únicamente en aquellos casos en los que la administración considere que el colateral sobre el crédito será insuficiente para recuperar los intereses. Esto es consistente con la contabilidad de "valuación a mercado". Esta metodología tiene las siguientes desventajas:

Se basa más en las valuaciones del colateral. Aún si las valuaciones del colateral son teóricamente correctas, un banco puede tener dificultad en realizar estos valores. Los costos de reestructuración y recuperación pueden ser muy altos. Espinoza. L.C.(2017). p.37.

A menos que se proporcione información detallada de cuantos intereses se han devengado sobre la cartera vencida, las comparaciones con bancos que utilizan métodos contables más conservadores son prácticamente imposibles.

Todos estos temas de acumulación de intereses aplican tanto a los créditos reestructurados y a los valores de deuda que no devengan intereses, así como a los créditos reportados como vencidos. Esto es particularmente cierto para las reestructuras que involucran periodos de gracia o pagos extremadamente bajos en los primeros años del crédito, lo que pospone la fecha de reconocimiento que prueba la capacidad real del acreditado para repagar la deuda.

Desafortunadamente, en general es imposible ajustar las diferencias en las políticas de acumulación cuando el aprovisionamiento de intereses no se realiza por completo. Sin embargo, en muchos casos, está disponible el activo que generó los intereses devengados no cobrados. Una indicación de que se está aplicando una contabilidad agresiva es cuando la cifra de intereses devengados no cobrados crece más rápido que la de los activos productivos, (tomando en cuenta las fluctuaciones en tasas de interés), o la de la cuenta pasiva de los intereses devengados por pagar. Espinoza. L.C.(2017). p.38

#### **4.2.2.14. Políticas sobre reservas contra pérdidas crediticias**

Las políticas de reserva contra pérdidas crediticias también difieren sustancialmente de país a país y pueden variar en mayor o menor medida entre los bancos dentro de un mismo país. La política más conservadora es castigar o reservar totalmente cualquier crédito con problemas, así como establecer reservas generales para posibles pérdidas futuras que todavía no hayan sido identificadas como problemas.

En Estados Unidos se ha puesto mayor énfasis en los castigos de cartera, en tanto que en el resto de los países se han concentrado más en las reservas. La política en sí es mucho menos importante que la adecuación del monto de reservas. La comparación entre los créditos vencidos en sistemas bancarios en los que se enfatizan los castigos y sistemas bancarios en los que se enfatizan los requerimientos de reservas, debe de realizarse con valores netos de las reservas. Espinoza. L.C.(2017). p.38.

Los siguientes factores deben considerarse en términos de reservas y provisiones: ¿Las reservas necesarias se determinan exclusivamente con base en el número de días de vencido, la clasificación de la cartera regulatoria o interna, o (para créditos grandes) con base en estimaciones de pérdidas crédito por crédito?

¿En qué medida se toma en cuenta el colateral para determinar las reservas necesarias, como se calcula su valor, y si se consideran totalmente los costos relacionados al colateral?

¿Cómo se compara el porcentaje de cobertura de reservas contra créditos vencidos frente a los mínimos regulatorios, las cifras históricas, y las de bancos similares?

¿Se han constituido reservas para otros activos improductivos como son valores bursátiles y activos fuera de balance tales como garantías de deuda de clientes en problemas o líneas de crédito comprometidas? y ¿Estas cifras se divulgan tanto en el estado de resultados como en el balance general?

Además de (o en lugar de, si el banco castiga los créditos rápidamente) las reservas "específicas" que cubren créditos individuales con problemas, ¿existen reservas "generales"? De ser así, ¿cómo se calculan?

¿Existen también "reservas para riesgo-país"?

¿El tratamiento fiscal de las provisiones afecta el nivel de las reservas?

¿Las provisiones contra pérdidas por créditos se revelan únicamente en forma neta, o se revelan tanto las nuevas provisiones brutas como las provisiones revertidas?

En general y asumiendo que se estiman en forma conservadora, son preferibles las reservas que se determinan con base en un análisis crédito por crédito para préstamos corporativos en comparación con aquellas que se determinan con base en algún método mecánico. Desafortunadamente, también es más difícil juzgar qué tan conservadoras son esas reservas, aunque puede ayudar el tener discusiones detalladas con la administración. Desde un punto de vista de calificación de riesgo crediticio, el ideal es probablemente una situación en la que la reserva sobre un crédito dado sea mayor que (a) un mínimo con base en el número de días vencidos, o (b) el monto necesario estimado a través de un análisis detallado. Espinoza. L.C.(2017). p.39.

---

Para créditos al consumo e hipotecas residenciales, en general, el monto de la reserva se determinará a través de una fórmula, ya sea basada en la antigüedad de la cartera o en la experiencia del banco con un tipo de crédito específico. En forma similar, desde el punto de vista de la calificación crediticia, se necesita ser muy escéptico para tomar en cuenta el colateral al determinar el nivel adecuado de la reserva.

Existen dificultades en la valuación del colateral, y a menudo los bancos usan valuaciones que asumen mercados normales cuando se encuentran en medio de una recesión en donde los valores caen dramáticamente. Puede haber alguna dificultad jurídica o cualquier otro tipo de problema en la ejecución de una hipoteca y estas dificultades pueden intensificarse en entornos económicos adversos. Inclusive si los bancos finalmente pueden ejecutar una hipoteca, esto puede implicar costos sustanciales que no han sido tomados en cuenta en la evaluación. Finalmente, aún si el banco puede adjudicarse la garantía, en un mercado malo podría ser difícil que venda el colateral.

Las provisiones creadas para los activos adjudicados, títulos y valores incobrables, partidas fuera de balance y similares, deben agregarse a las provisiones de pérdidas crediticias para determinar el desempeño histórico en materia de crédito del banco. Por lo general, estas provisiones se incluyen en las pérdidas de valores o en otros gastos y pueden o no divulgarse en las notas de los estados financieros. Espinoza. L.C.(2017). p.40.

Por lo general, aunque no siempre, las reversiones de provisiones se divulgan por separado para los bancos que enfatizan en las reservas específicas. Algunas veces, las reservas necesarias se agregan a las reservas específicas y entonces se comparan con las del periodo anterior y la diferencia es la provisión de la pérdida crediticia, por lo tanto, no revela la cifra de provisiones brutas ni de reversión de provisiones. El método más sólido requiere de analizar cada crédito de manera individual y registrar las reservas nuevas y los aumentos en éstas por separado de las disminuciones en reservas. Todas las reservas nuevas y los aumentos a las reservas son nuevas provisiones brutas y el total de las disminuciones en las reservas son las cifras de reversión de reservas. Por lo general, estas cifras se divulgan por separado en las notas de los estados financieros. Normalmente la provisión para pérdidas crediticias que se muestra en el estado de resultados se refiere a las cifras netas, aunque algunas veces son cantidades brutas, y las

reversiones se incluyen en otros ingresos. Lo ideal sería que las provisiones específicas y generales se registraran por separado. Siempre que haya información disponible, Standard & Poor's usará las nuevas provisiones netas como una partida de gastos, pero analizará los componentes por separado para poder evaluar qué tan conservadoras son las políticas de creación de reservas del banco. Espinoza. L.C.(2017). p.41.

#### **4.2.2.15. Políticas de castigos**

Las políticas de castigos están sujetas casi a las mismas consideraciones que las políticas de reserva. Esto aplica para bancos como los de Estados Unidos, que probablemente realizan más rápido el castigo de lo que pueden crear una reserva específica. Sin embargo, en la mayoría de los países, la cuestión de cuándo y cuánto se castiga un crédito es mucho menos importante. En estos países, los créditos no se castigan hasta que:

El acreditado haya terminado completamente con el proceso de quiebra o el banco esté casi seguro de que no recuperará nada por cualquier motivo; el periodo prescrito por la regulación ha transcurrido. Las autoridades fiscales se los permiten; o alguna combinación de lo anterior.

Sin embargo, inclusive en estos casos el analista deberá tener conocimiento de los procedimientos para castigar cartera a fin de poder realizar comparaciones más significativas del récord de pérdidas crediticias del banco: en caso de que los castigos sean rápidos, los activos improductivos tenderán a ser bajos en comparación con los de aquellas instituciones que se tardan más en castigar un crédito. Las reservas contra pérdidas por créditos también tienden a ser más bajas en los bancos cuando los castigos son más rápidos; de no ser así, es probable que sea un signo de una contabilidad más conservadora. Espinoza. L.C.(2017). p.41.

#### 4.2.2.16. Tratamiento fiscal de los activos improductivos

Finalmente, existe la cuestión del tratamiento fiscal. En algunos países, los bancos contabilizan los beneficios fiscales de una pérdida crediticia cuando se realiza la provisión, inclusive a pesar de que la pérdida crediticia no se puede contabilizar para efectos fiscales hasta que no se realice la cancelación o el castigo. Cuando hay un periodo de tiempo largo entre las dos y las provisiones de pérdida crediticia aumentan más rápido que los castigos, los bancos pueden crear grandes activos fiscales diferidos que pueden constituir una parte sustancial del capital reportado. Este fue el caso de los bancos japoneses y mexicanos en los años 90. Los analistas tenían que cuestionarse cuándo o inclusive si los bancos realmente podrían hacer efectivos estos beneficios fiscales futuros tomando en cuenta las dificultades para que las autoridades fiscales aceptaran los castigos y si las utilidades serían suficientes para usar los beneficios fiscales, inclusive si se permitían los castigos.

Por otro lado, si las provisiones o ciertos tipos de provisiones no son deducibles para efectos fiscales, y el banco no contabiliza de inmediato el beneficio del impuesto fiscal diferido, el banco podrá realizar y contabilizar estos beneficios en el futuro. De esta forma, las reservas creadas sin reservar los beneficios fiscales pueden cubrir más del valor nominal de las pérdidas crediticias si el castigo o cancelación futura es deducible de impuestos y el banco tiene utilidad gravable al momento en que lo realiza. Espinoza. L.C.(2017). p.42.

#### 4.2.2.17. Organización en las entidades

Herrera O. H. (2007). p.44. En cuanto a la gestión y control, el diccionario de la lengua española da las siguientes definiciones:

Gestión.

(Del latín *gestiō*, -onis)

f. Acción y efecto de gestionar.

f. Acción y efecto de administrar.

Control.

(Del. fr. *Contrôle*)

m. Comprobación, inspección, fiscalización, intervención.

m. Regulación manual o automática, sobre un sistema. De anónimo (2006,10) recuperado de

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. controlar y prevenir los riesgos.” Herrera O. H. (2007). p.43.

#### 4.2.2.18. Riesgo crediticio económico y bancario

El diccionario de la real academia española define el riesgo como:

“Contingencia, probabilidad o, proximidad de un peligro o daño». Así pues, riesgo es la posibilidad de sufrir algún tipo de perjuicio, o de no tener éxito en alguna acción emprendida, lo que en términos económicos va ligado a la probabilidad de sufrir pérdidas económicas. El riesgo es consustancial a todas las actividades económicas y, en un sentido económico, puede definirse como la volatilidad o incertidumbre relativa a la rentabilidad esperada de un activo”. Hernández H. G. & Ordoñez B. A. (2016). p.44.

En este contexto, la expresión exposición al riesgo quiere significar la condición de estar desprotegido contra determinados riesgos, es decir, que la rentabilidad esperada es variable y que dentro de esta variabilidad se incluye la posibilidad de incurrir en pérdidas. En los mercados eficientes existe una relación directa entre rentabilidad y riesgo, de tal forma que mayores rendimientos de un activo deben estar acompañados de mayores riesgos, y viceversa.

La expresión riesgo bancario, aisladamente considerada, puede resultar imprecisa al tener significados diferentes. Así, en relación con el balance de una empresa, el riesgo bancario hace referencia al volumen de crédito y otras facilidades crediticias (avales, créditos documentarios, entre otros.) que el conjunto de entidades de crédito tiene concedido a esta compañía. Por el contrario, el riesgo bancario en una entidad de crédito hace referencia al riesgo asumido por esta en actividades típicamente bancarias, por lo que, en este caso, en un sentido estricto, habría que referirse a riesgos bancarios.

Sin embargo, aun cuando determinados riesgos asumidos por las entidades de crédito se encuentran en cualquier compañía que de facilidades de pago a sus clientes , o que se financie en una moneda diferente a la que resulta ser su moneda doméstica, las entidades de crédito y ahorro presentan unas características específicas diferenciadoras del resto de compañías, que, además de hacerlas más sensibles al riesgo económico, determinan en ellas unas estructuras administrativas y organizativas muy diferenciadas de las demás compañías. Estas diferencias se pueden resumirlas en: Hernández H. G. & Ordoñez B. A. (2016). p.44.

---

Mantienen en su balance volúmenes muy importantes de activos financieros, que incluyen, además del dinero en efectivo, préstamos a otras entidades de crédito, empresas y particulares; instrumentos financieros tales como los bonos y acciones, entre otros., cuya seguridad material debe estar perfectamente garantizada, tanto en lo relativo a su custodia como a las transferencias que de estos activos se hagan. Como consecuencia de ello, estas entidades son muy vulnerables ante los fraudes y malversaciones, por lo que deben contar con unos adecuados y rigurosos sistemas de control interno de procedimientos administrativos y operativos, así como con un sistema de delegación de facultades individuales preciso y bien definido.

Las transacciones que realizan son por volúmenes importantes y variados, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, lo que requiere, necesariamente, unos complejos sistemas de contabilidad y control interno, siendo prácticamente imprescindible el uso de medios electrónicos para el tratamiento de los datos y realización de las operaciones.

La relación entre recursos ajenos y recursos propios es sensiblemente superior al de cualquier otra empresa, por lo que suelen estar sometidas a una regulación legal mucho más importante, tanto en lo relativo a los requerimientos de información pública y de necesidades de unos mínimos recursos propios, en relación con los riesgos asumidos, como en lo relativo a criterios de valoración contable de sus operaciones.

La actividad de estas entidades se realiza, normalmente, a través de una amplia red de sucursales y de departamentos geográficamente dispersos, lo que supone unos elevados niveles de descentralización de autoridad y, en ocasiones, de dispersión de las funciones de contabilidad y control, con las consiguientes dificultades para mantener unas prácticas operativas y contables uniformes. Esto resulta especialmente importante cuando la red de sucursales trasciende a las fronteras nacionales.

Es habitual que estas entidades asuman importantes obligaciones sin ninguna transferencia inicial de fondos (avales, créditos documentarios, operaciones de futuro, entre otros.). Estas operaciones, en ocasiones denominadas operaciones fuera de balance, pueden no haber sido

registradas en los libros de la entidad, lo que, en ese caso, las hace difíciles de detectar. Hernández H. G. & Ordoñez B. A.(2016). p.46.

El balance de las entidades de crédito, desde el punto de vista de la dinámica de las diferentes masas patrimoniales, es muy cambiante. Las reacciones de los clientes, tanto de activo como de pasivo, a las fuerzas de la competencia, a los cambios del entorno (precios y expectativas), así como a las propias políticas de la entidad en cuestión, nos muestran los constantes fenómenos de sustitución de posiciones, dentro o fuera de balance. Hernández H. G. & Ordoñez B. A. (2016). p.46.

#### **4.2.2.19. Riesgos asociados con la actividad bancaria**

Existen un conjunto de riesgos asociados con la actividad bancaria, cuyo conocimiento y adecuada evaluación determinara, en buena medida, el objetivo de imagen fiel requerido en la información económico-financiera.

Las principales fuentes de los riesgos bancarios son: los cambios en los niveles de solvencia de los titulares de préstamos, los movimientos en los precios de mercado y, en general, todo aquello que provoca variaciones, en el tiempo o en la forma, de los flujos netos de fondos esperados. La gestión de estos riesgos consiste en reducirlos a aquellos niveles que la entidad desee alcanzar en cada uno de ellos, teniendo siempre presente que mayores riesgos significan mayores expectativas de beneficios, y a la inversa. Ramírez J. (2002). p.46.

#### **4.2.2.20. Clasificación de los riesgos bancarios**

La clasificación de los riesgos en las entidades de crédito es variada, pero en líneas generales pueden ser agrupados en:

##### **4.2.2.20.1. Riesgo de crédito**

Viene determinado por la posibilidad de que los fondos prestados en una operación financiera no se devuelvan en el tiempo y forma previstos en el contrato de formalización de la operación. Sin duda, se trata del riesgo bancario por antonomasia, asociado a las operaciones de crédito, préstamo, aval, entre otros., que han concedido las entidades de crédito”. Hernández H. G. & Ordoñez B. A. (2016). p.47.

---

La gestión de este riesgo es, probablemente, la piedra angular de la gestión de una entidad de crédito. Puesto que la actividad crediticia implica conceder préstamos y créditos con el objetivo de obtener un beneficio, la gestión del riesgo de crédito debe ser tal que la entidad esté en condiciones de valorar la relación existente entre el rendimiento esperado de un crédito y su riesgo, no solo en el momento de conceder la operación sino en cualquier momento posterior de su vida, con el fin de poder identificar posibles problemas de recuperación de la operación y, consecuentemente, poder tomar las decisiones que la entidad de crédito considere oportunas. Este riesgo es función de la solvencia del deudor, el plazo de la operación, la garantía específica de la operación, la cuantía en cuanto a la concentración, la finalidad de la operación, el país de residencia del deudor, entre otros. Hernández H. G. & Ordoñez B. A. (2016). p.47.

#### **4.2.2.20.2. Riesgo de tipos de interés**

El riesgo de incurrir en pérdidas producidas por los futuros movimientos en los tipos de interés, y su impacto, está determinado por la sensibilidad del balance a los movimientos de aquellos. Hernandez H. G. & Ordoñez B. A. (2016). p.48. El origen básico del riesgo de interés está en las diferentes estructuras de plazos de vencimientos de los activos, pasivos y operaciones de futuro, cuyas renovaciones a nuevos tipos de interés se pueden traducir en reducciones en el margen de intermediación futuro.

#### **4.2.2.20.3. Riesgo de mercado**

Indica que “Es el riesgo en que una entidad de crédito incurre por el hecho de que el valor de determinadas posiciones en el balance, o fuera de él, se vean afectadas como consecuencia de variaciones en los precios del mercado: de valores, de tipos de interés, de tipos de cambio”. En este riesgo se incurre por tener determinadas posiciones en el balance que son evaluadas contablemente a precios de mercado, en consecuencia, el riesgo de mercado se materializa ante movimientos del mercado tales que exigen registrar pérdidas en las posiciones de balance evaluadas a precios de mercado. Hernandez H. G. & Ordoñez B. A. (2016). p.47.

#### 4.2.2.20.4. Riesgo de cambio

Definida la posición en una divisa como la diferencia entre los activos más las compras a plazo y los pasivos más las ventas a plazo, en una determinada moneda, diferente a la moneda doméstica utilizada por la entidad, el riesgo de cambio es la posibilidad de que movimientos adversos en la cotización de la divisa originen pérdidas por el hecho de mantener una determinada posición en la misma.

#### 4.2.2.20.5. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez puede ser de dos tipos:

- Riesgo de liquidez de mercado: es el riesgo de que una determinada posición en el balance no pueda eliminarse rápidamente, liquidando la operación contratando otra que la compense.
- Riesgo de financiación: es el riesgo de no poder obtener, en caso de necesitarlo, fondos líquidos a un coste razonable.

Establece que el riesgo de liquidez en las entidades de crédito esta, desde la óptica de financiación, muy asociado al nivel de confianza que el mercado tenga en la propia entidad, y puede llegar a constituir para una entidad sometida a falsos rumores respecto de su verdadera situación financiera, la principal fuente de riesgo y la causa de su caída (pánicos financieros). Gómez D. (2011). p.48.

En ocasiones los riesgos de tipo de interés, mercado, cambio y liquidez son genéricamente conocidos como Riesgos de Mercado, por cuanto se derivan de movimientos en variables, tipos de interés y de cambio, sobre los que la entidad no tiene posibilidades de control. Sin embargo, este tipo de riesgos puede, y debe, ser adecuadamente gestionado, especialmente por las entidades de crédito, debido a que su nivel de exposición a los mismos es muy superior al de otro tipo de entidades. En este sentido los Comités de Gestión de Activos y Pasivos, que gran parte de las entidades de crédito tienen internamente creados, responden en buena medida a la necesidad de una gestión activa de este tipo de riesgos. Hernandez H. G. & Ordoñez B. A. (2016). p.48

Las herramientas de gestión incluyen tantos análisis estáticos como dinámicos, en que se contemplan distintos escenarios de tipos de interés y de cambio, evaluando el impacto que los mismos tendrían en la futura marcha del negocio de la entidad y proponiendo medidas o acciones para evitar un impacto negativo. Buena parte de esta gestión se realiza a través de operaciones con valores y productos derivados.

#### **4.2.2.20.6. Riesgos operativos**

Menciona que el Riesgo Operativo es el que se deriva de que las transacciones que debe registrar la entidad no sean adecuadamente realizadas, en tiempo y forma, debido a su importante volumen, falta de tiempo, uso de procedimientos no automáticos, o falta de estos, entre otros. Gómez (2011, p. 56)

El proceso de compensación bancaria, consistente en realizar cobros y pagos por volúmenes importantes, la mayor parte de los cuales deben quedar realizados al final del día y con exactitud, requiere el uso de sistemas electrónicos cuyos fallos, por error o por fraude, pueden dar lugar a importantes pérdidas a una entidad. Este es el caso cuando se realizan transferencias indebidas, o se producen fallos de procesamiento de datos que supongan la pérdida de estos y no pueden ser corregidos a tiempo.

En definitiva, se trata de riesgos derivados de fallos en los sistemas tecnológicos, en los controles, fraudes y errores humanos, entre otros. Gómez D. (2011). p.51. También se incluyen en este grupo de riesgos, los asociados con las nuevas operaciones y prácticas en los mercados financieros, cuya operativa requiere un adecuado nivel de conocimiento del mercado y de los modelos que sirven para identificar y medir los riesgos en que se incurre, incluyendo la identificación de los factores que influyen en el precio de mercado, así como las relaciones teóricas que permitan su valoración posterior. Hernandez H. G .& Ordoñez B. A. (2016). p.49.

#### **4.2.2.21. 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 con 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. Herrera O. H. (2007). p.50.

#### **4.2.2.22. 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: Herrera O. H. (2007). p.51.

##### **4.2.2.22.1. Jefe de la unidad**

Es el encargado de asignar las tareas, presentar los informes a la subgerencia que corresponda de acuerdo con el 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. Herrera O. H. (2007). p.50

#### **4.2.2.22.2. 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.

#### **4.2.2.22.3. 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. Herrera O. H. (2007). p.51.

#### **4.2.2.22.4. 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. Herrera O. H. (2007). p.51.

#### **4.2.2.22.5. 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:

##### **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. Herrera O. H. (2007). p.52.

#### **4.2.2.22.6. 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.

#### **4.2.2.22.7. 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.

#### **4.2.2.22.8. 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.

#### **4.2.2.22.9. 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. Herrera O. H. (2007). p.52.

#### **4.2.2.22.10. Trámite ante el Registro Público 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. Herrera O. H. (2007). p.53.

#### **4.2.2.22.11. Recepción**

Herrera O. H. (2007). p.55. 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.

#### **4.2.2.22.12. 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. Herrera O. H. (2007). p.53.

Según indagaciones realizadas, algunas veces previo a realizar el remozamiento o reparación se realiza un avalúo a priori, con la intención de conocer cuál 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. Herrera O. H. (2007). p.54.

#### **4.2.2.22.13. 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.

#### **4.2.2.22.14. 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, entre otros.

#### **4.2.2.22.15. 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. Herrera O. H. (2007). p.54.

#### **4.2.2.22.16. *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 con 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. Herrera O. H. (2007). p.55.

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 qué 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.

#### **4.2.2.22.17. *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.

#### **4.2.2.22.18. *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. Herrera O. H. (2007). p.55.

---

#### **4.2.2.22.19. 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.

#### **4.2.2.22.20. 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.

#### **4.2.2.22.21. 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. 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. Herrera O. H. (2007). p.56.

- 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. Herrera O. H. (2007). p.57.

#### **4.2.2.22.22. 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.

#### **4.2.2.22.23. 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.

### **4.3. Comprender y mencionar las leyes que regulan las operaciones bancarias y los activos extraordinarios**

#### **4.3.1. Ley Sobre operaciones bancarias.**

Primeramente, le plasmamos un poco de la(s) leyes que expresan, rigen y/o organizan las operaciones bancarias

. Análisis de las leyes que regulan las operaciones bancarias

Las operaciones bancarias están reguladas por las siguientes leyes:

La ley N° 316 Ley de Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, la cual es la que rigen las operaciones y aprobaciones de estas instituciones para que puedan realizar sus operaciones.

Esta ley en su arto.2 nos menciona que esta puede velar por los intereses de los depositantes que confían sus fondos a las instituciones legalmente autorizadas, reguladas y supervisadas por la superintendencia.

En el capítulo IV de las Atribuciones del consejo Directivo nos menciona en el arto. 10 que le corresponde al consejo directivo de la superintendencia dictar normas para evitar o corregir irregularidades o faltas en las operaciones de las instituciones financieras que a juicio del consejo directivo pudieran poner en peligro los intereses de los depositantes, la estabilidad de alguna institución o la solidez del sistema financiero.

La ley 561 es la ley que regula y autoriza la creación de los bancos tanto nacionales como sucursales de bancos extranjeros la cual fue creada para velar por las diferentes operaciones que realicen estas instituciones a los clientes que las visiten para realizar sus diferentes transacciones de distintos indoles.

Así como esta ley existe una ley que se encarga de la autorización y regulación de instituciones financieras como son los bancos, siendo la ley N° 561 – Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros esta ley se dedica según su arto. 1 a la regulación de las actividades de intermediación financieras de prestación de otro servicio financiero con recursos provenientes del público lo cual el estado toma la función de velar por los intereses de los depositantes que confían sus fondos a las instituciones financieras legalmente autorizadas para recibirlo, así como reforzar la seguridad y confianza del público en dichas instituciones.

#### 4.3.2. Normativa sobre activos extraordinarios.

Luego Para mayor comprensión de nuestro trabajo mostraremos un poco de ley que rige o que normaliza sobre los activos extraordinarios o improductivos, para ellos nos dirigiremos a la resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008 que nos expresa todo lo referente a los bienes adjudicados dentro del banco.

##### 4.3.2.1. *El objeto de la ley*

La presente norma tiene por objeto:

- a) Establecer las disposiciones mínimas sobre la gestión de riesgos con que las instituciones deberán contar para identificar, medir, monitorear, limitar, controlar, informar y revelar el riesgo de crédito.
- b) Establecer las pautas mínimas para regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo según la calidad de los deudores.
- c) Determinar los requerimientos mínimos de provisiones de acuerdo con las pérdidas esperadas de los respectivos activos.

Nos expresa las medidas a tomar al otorgar un crédito y así ver o analizar la garantía para ese crédito y así obtener la calidad de cualquier activo improductivo a obtener por la institución. Así expresado en el capítulo II Arto. 4. Ley 547agosto2008. p.59.

### Capítulo III

#### 4.3.2.2. *Agrupaciones para clasificación de cartera*

O agrupaciones para la clasificación de la cartera de créditos en su Arto. 5 sección b) Créditos Hipotecarios para Vivienda - Son los créditos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación, ampliación, mejoramiento de viviendas, o adquisición de lotes con servicios, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria. También se imputarán a este grupo, los créditos otorgados para compra o construcción de vivienda nueva, entendiéndose como tal, aquella efectuada a partir de la primera venta realizada una vez concluidas las obras de construcción del inmueble, o bien que haya sido previamente sujeta de arriendo por el usuario final como parte de un programa de arrendamiento con opción a compra, por un período no mayor de dos años, conforme a los términos establecidos en la Ley No. 865, Ley de Reforma a la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y sus reformas, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 90, del 19 de mayo de 2014.

La anterior enumeración debe entenderse taxativa, por lo que no comprende otros tipos de créditos, aun cuando éstos se encuentren amparados con garantía hipotecaria, los que deberán clasificarse como créditos comerciales. Ley 547 agosto 2008. p.60.

Luego en el Capítulo IV Arto 6 nos expresa los criterios mínimos para la evaluación del deudor ya que para poder adquirir un bien o un activo improductivo de los que estamos hablando se deben de tener ciertos márgenes o parámetros a cumplir por el cliente o deudor. Ley 547 agosto 2008. p.60.

## Capítulo IV

### 4.3.2.3. *Criterios mínimos para la evaluación del deudor*

Criterios de evaluación para créditos de consumo e hipotecario para vivienda. - 3 Previo al otorgamiento de créditos de consumo e hipotecarios para vivienda, se analizará la capacidad de pago y la de endeudamiento en base a, entre otros, los ingresos del solicitante, su patrimonio neto, las cuotas y saldo de sus diversas obligaciones. Para la obtención de la información antes mencionada, la institución financiera requerirá del cliente el suministro de esta, así como, mediante consulta a la Central de Riesgos de la Superintendencia u otros antecedentes complementarios que permitan estimar la calidad del conjunto de las obligaciones del deudor sujeto de evaluación, tales como la información del historial crediticio del deudor de centrales de riesgo privadas que tenga a su disposición la institución financiera. Ley 547 agosto 2008

### 4.3.2.4. *Criterio de evaluación para los créditos comerciales*

Arto. 8 criterios de evaluación para los créditos comerciales. - Previo al otorgamiento de un préstamo comercial, la institución financiera realizará una evaluación exhaustiva del nivel de riesgo de la totalidad de las obligaciones del deudor con la institución, sobre la base del análisis

d) La calidad de las garantías: Las garantías constituidas por el deudor a favor de la institución financiera, representan una fuente alternativa de recuperación de los créditos con la institución financiera. La evaluación de la calidad de las garantías deberá basarse en antecedentes relativos tanto a la valuación actualizada de las mismas, sustentada en tasaciones o valoraciones realizadas por peritos valuadores debidamente inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia conforme las disposiciones establecidas en la normativa que regula esta materia para los casos de garantías ubicadas en el país, así como en los aspectos legales específicos de cada crédito y garantías asociadas, relativos a su constitución y registro u otros, que permitan estimar el grado de recuperabilidad por vía de las garantías asociadas a los créditos, mediante la posible ejecución de los bienes, valores u otros resguardos constituidos en favor de la institución y la correspondiente cancelación, parcial o total, de la deuda garantizada. Ley 547 agosto 2008. p.61.

## CAPITULO VIII

### 4.3.2.5. Clasificación y constitución de provisiones para los créditos hipotecarios para vivienda

Ley 547 agosto 2008. p.66. Alcance y criterios para clasificación. - 6 La institución financiera deberá clasificar su cartera de créditos hipotecarios para vivienda permanentemente con base en los criterios establecidos en el artículo 6 y el literal a) del artículo 11 de la presente norma y constituir las correspondientes provisiones mínimas de acuerdo con el cuadro siguiente:

Tabla 1. Provisiones.

Clasificación	Días de atraso	Provisión
A Riesgo Normal	Hasta 60	1%
B Riesgo potencial	De 61 hasta 90	5%
C Riesgo real	De 91 hasta 120	20%
D Dudosa recuperación	De 121 hasta 180	50%
E Irrecuperables	Más de 180	100%

Fuente: Resolución 547-a la ley 769 Agosto 2008

Y directamente en el capítulo XVII nos habla de los activos extra ordinarios o bienes adjudicados del Arto. 30 al 43

## Capitulo XVII

### 4.3.2.6. Evaluación de los bienes adjudicados

**Arto. 39 reconocimiento. -21** La institución financiera debe reconocer los bienes recibidos en pago o adjudicados cuando, producto de un acuerdo documentado legalmente, exista el derecho sobre los mismos y a la vez se origine la probabilidad de recibir beneficios económicos asociados con la partida a ser reconocida y la misma tenga un valor que pueda ser medido con fiabilidad. Resolución 547-a la ley 769 Agosto 2008. p.62.

**Arto. 40 medición.** Los bienes recibidos en pago o adjudicados se medirán conforme lo siguiente:

a) **Medición Inicial:** Los bienes recibidos en pago o adjudicados se medirán por el valor menor entre:

1) El valor acordado en la transferencia en pago o el de adjudicación en remate judicial, según corresponda.

2) El valor de realización conforme la normativa que regula la materia de peritos valuadores que prestan servicios a las instituciones del Sistema Financiero, a la fecha de incorporación del bien.

3) El saldo en los libros del banco, correspondiente al principal del crédito más los intereses, más otras cuentas por cobrar distintas a los costos transaccionales. Lo anterior sin considerar las provisiones contabilizadas ni los intereses saneados previos a la adjudicación.

35 el valor de los métodos de medición en los numerales 1) y 3) antes indicados, deberá incluir los costos transaccionales incurridos en la adquisición de tales activos. Se entenderá por costos transaccionales, los costos directamente atribuibles a la adquisición o realización del activo (impuestos, derechos, honorarios profesionales para adquirir o trasladar el dominio de los bienes, entre otros.)

b) **Medición Posterior:** Una vez registrados los bienes de conformidad con lo indicado en el literal anterior, estos se medirán por el valor registrado en libros menos las provisiones asignadas al bien, conforme lo establecido en el artículo siguiente. Adicionalmente para el caso de bienes inmuebles, por cualquier pérdida de valor por deterioro.

**Arto. 41 constitución de provisiones. - 23** La institución financiera deberá trasladar las respectivas provisiones asignadas al crédito a provisiones para bienes recibidos en pago o adjudicados. En el caso de que el valor determinado en el literal a) del artículo anterior sea menor que el saldo en libros del crédito correspondiente, la institución financiera deberá sanear el saldo insoluto y trasladar el remanente de las provisiones asignadas al crédito a provisiones para bienes recibidos en pago o adjudicados. Resolución 547-a la ley 769 Agosto 2008. p.63.

Así mismo, cuando existan más de un bien en proceso de adjudicación, la institución financiera deberá trasladar las respectivas provisiones asignadas al crédito en la medida que se adjudiquen los bienes y en la proporción del valor determinado en el literal a) del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, estas provisiones deberán ajustarse a lo establecido en el literal a) siguiente:

a) **Provisiones:** La provisión contabilizada no podrá ser menor que los siguientes porcentajes del valor del bien que registre en los libros:

**1) Bienes muebles:**

- 30% de provisión mínima desde su registro hasta los 6 meses de la adjudicación del bien.
- 50% de provisión mínima después de 6 meses hasta 12 meses.
- 100% de provisión después de 12 meses de la adjudicación del bien.

**2) Bienes inmuebles:**

- La provisión que tenía asignada el crédito antes de la adjudicación conforme lo indicado en el primer y segundo párrafo del presente artículo, hasta los 6 meses de haberse adjudicado el bien.
- 30% de provisión mínima después de los 6 meses hasta los 12 meses de la adjudicación del bien.
- 50% de provisión mínima después de 12 meses hasta los 24 meses de la adjudicación.
- 75% de provisión mínima después de 24 meses hasta los 36 meses de la adjudicación.
- 100% de provisión después de 36 meses de la adjudicación.

**Arto. 42. Valuación. -24** Los bienes inmuebles recibidos en pago o adjudicados se valorarán en su totalidad por lo menos una vez al año, a menos que exista evidencia de que una pérdida por deterioro de valor ha ocurrido.

La valuación de dichos bienes deberá realizarse sobre la estimación del valor de realización de conformidad con la normativa que regula la materia de peritos valuadores que prestan servicios a las instituciones del Sistema Financiero. Resolución 547-a la ley 769 Agosto 2008. p.64.

Todos los bienes cuyo valor contable sea mayor al equivalente en moneda nacional o moneda extranjera de cien mil dólares (US\$100,000.00), deberán contar con valuaciones realizadas por peritos valuadores independientes de la institución financiera, debidamente inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, con excepción de los bienes ubicados fuera del país.

Las valuaciones y antecedentes de respaldo deberán estar a disposición del Superintendente para su revisión. La institución financiera deberá informar, mediante listado detallado, la totalidad de los bienes recibidos en pago o adjudicados y sus respectivos montos contabilizados, con la periodicidad establecida en el “*Calendario Oficial de Información*” remitido a todas las entidades supervisadas. Los bienes inmuebles que se incluyan en el referido listado deberán reflejarse de forma indefinida, en tanto no se realice la venta de los mismos. Resolución 547-a la ley 769 Agosto2008. p.69.

**Arto. 43 reversión de provisiones constituidas.** Las provisiones constituidas podrán revertirse una vez que se efectúe la venta del bien respectivo, considerando 37

previamente contra estas provisiones, las posibles pérdidas que se determinen por efecto de disminución del valor del bien al momento de la venta. Si el bien de que se trate se vende por mayor valor, tanto el exceso del valor de la venta, como las provisiones constituidas deberán registrarse como ingreso. Resolución 547-a la ley 769 Agosto2008. p.66.

## V. Análisis mediante caso práctico de los activos extraordinarios del BAC en el periodo 2016

### Banco de América

#### 5.1. Perfil del Banco

En BAC Credomatic te damos la oportunidad de desarrollar y potenciar tus talentos, innovar y aportar ideas para lograr tu éxito personal y profesional, así como el de la organización y el de miles de familias y empresas de la Región.

Nos basamos en los valores de la innovación y el liderazgo como un estandarte que nos guía en todo lo que hacemos; en el esfuerzo diario por alcanzar y brindar excelencia laboral; en el respeto por las personas que presentan algún tipo de discapacidad, brindándoles oportunidades de inclusión laboral; y en ofrecer servicios de salud y esparcimiento, así como motivar el crecimiento y desarrollo profesional de nuestros colaboradores, de manera que tengan una mejor calidad de vida tanto personal como profesionalmente.

Todo lo anterior, nos permite impulsar el desarrollo la Región Centroamericana, impactando día a día positivamente la vida de miles de personas.

Innovación y  
Liderazgo

Somos el Grupo Financiero más grande de la Región, gracias a nuestras iniciativas y la creatividad, innovación y liderazgo de nuestros colaboradores.

El "Programa de Innovación" efectúa campañas periódicas para recopilar las ideas de todos los colaboradores, que son valoradas por un jurado que analiza su viabilidad. Quienes participan reciben premios.

En BAC Credomatic podrás aprender de los mejores, pues desde los ejecutivos más destacados hasta los estudiantes que comienzan su carrera con nosotros, todos realizan sus labores con

excelencia, pasión y entrega.

Atendemos las necesidades de nuestros clientes con dedicación, eficiencia y sentido de urgencia, al mismo tiempo que trabajamos con esmero y calidad.

#### Alcance Regional

Al formar parte de BAC Credomatic tu trabajo alcanzará trascendencia regional.

Somos más de 22.000 trabajadores impactando positivamente la vida de miles de personas y ayudándolas a cumplir sus sueños.

Crecimiento y tu trabajo e ideas marcarán la diferencia cuando se trate de mejorar la vida financiera de miles de personas.

Date la oportunidad de crecer profesional, personal y económicamente, gracias a nuestras iniciativas de coaching; programas de capacitación a nivel regional; y becas para estudios universitarios y estudios técnicos especializados.

### 5.1.1. Historia Del BAC

Los inicios del Grupo BAC Credomatic se remontan a más de medio siglo atrás, cuando en 1952 se fundó el Banco de América, en Nicaragua. Sin embargo, no fue sino hasta los años setenta cuando se incursionó en el negocio de tarjetas de crédito mediante las empresas Credomatic.

A mediados de los años ochenta, el Grupo decidió ingresar en otros mercados de la región, empezando por Costa Rica, con la adquisición de lo que hoy se conoce como Banco BAC San José. Fue en la década de 1990 cuando se concretó la expansión hacia los otros mercados centroamericanos, fortaleciendo así la presencia del Grupo en toda la región, la cual se mantiene hasta hoy en día.

Ya en el año 2004 el Grupo inició sus operaciones de tarjeta de crédito en México y, un año más tarde, se llevó a cabo una alianza estratégica por medio de la cual GE Consumer Finance

(subsidiaria de GE Capital Corporation) adquirió el 49,99% del capital de BAC Credomatic, una sociedad que controlaba indirectamente el 100% de BAC International Bank.

Paralelamente y como parte de la estrategia de expansión, se llevó a cabo la adquisición del Banco Mercantil (BAMER) de Honduras, uno de los bancos privados más importantes de ese país, para dar paso a lo que hoy se conoce como BAC Honduras. En el 2007 también se adquirieron Propemi (Programa de Promoción a la Pequeña y Microempresa) en El Salvador y la Corporación Financiera Miravalles en Costa Rica, ambas compañías dirigidas a segmentos específicos de mercado.

A mediados del 2009, la compañía GE Capital Corporation aumentó su participación accionaria al 75%, y se convirtió así en el accionista mayoritario. No obstante, a raíz de un cambio de estrategia a escala mundial, GE decidió concentrarse más en la actividad industrial (infraestructura, tecnología y salud) y menos en actividades de banca privada y comercial.

Como resultado, en julio del 2010, el Grupo Aval de Colombia, el conglomerado financiero más grande ese país -conformado por el Banco de Bogotá, el Banco de Occidente, el Banco AV Villas, el Banco Popular y el Fondo de Pensiones AP Porvenir-, suscribió un contrato de compraventa de acciones con GE Consumer Finance relativo a la adquisición del 100% de las acciones del Grupo BAC Credomatic. En diciembre del 2010, y después de obtener las aprobaciones de las superintendencias de entidades financieras de cada país, el proceso de compra culminó exitosamente.

Cabe resaltar que, a pesar del cambio de control accionario, la estrategia de negocios y la identidad del Grupo BAC Credomatic se mantienen y, más bien, a raíz de la adquisición ha sido posible ofrecer productos de mayor valor agregado a los clientes, compartir experiencias, aprovechar las sinergias y las mejores prácticas de ambas partes y, sobre todo, compartir la visión de negocios, lo que hace que BAC Credomatic siga siendo hoy una organización caracterizada por el mejoramiento continuo, la pasión por la excelencia, la innovación y la creatividad.

### 5.1.2. Nuestra Misión Y Visión

#### **Misión**

Facilitar con excelencia el intercambio y financiamiento de bienes y servicios, a través de sistemas de pago y soluciones financieras innovadoras y rentables que contribuyan a generar riqueza, a crear empleo y a promover el crecimiento económico sostenible y solidario de los mercados donde operamos.

#### **Visión**

Ser la organización financiera preferida de todas las comunidades que servimos por nuestra conectividad con personas y empresas, por nuestra confiabilidad, espíritu innovador, solidez y claro liderazgo en los sistemas de pago de la Región.

### 5.1.3. Nuestros Valores

#### Integridad

Prudente, Honesto, Coherente, Leal, Confiable, Sincero, ético, Honorable

#### Respeto

Sabe escuchar, Justo, Sabe Compartir, Colaborador, Solidario, Accesible, Incluyente, Amable

#### Excelencia

Capaz, Eficiente, Superación, Calidad, Va más allá, /regional/es/banco Perspicaz, Da resultados, Comprometido

#### Responsabilidad

Dedicado, Servicial, Laborioso, Emprendedor, Perseverante, Responsable, Consecuente, Sentido de urgencia

#### Innovación

Creativo, Abierto al cambio, Simplicidad, Curioso, Flexible, Optimista, Mejora continua.

#### 5.1.4. Organización

Funcionarios	
CARGO	NOMBRES Y APELLIDOS SUPLENTE
<b>Presidente</b>	Rodolfo Tabash Espinach
<b>Vicepresidente</b>	Ernesto Palazio Hurtado
<b>Director secretario</b>	Juan Carlos Sansón Caldera
<b>Director Vice Secretario</b>	Rodolfo Francisco Dorn Holmann
<b>Director</b>	Jaime José González Holmann
<b>Director</b>	Edgar Francisco Ahlers Pasos
<b>Director</b>	Eugenia Castañeda Gallegos
<b>Director</b>	Ana María Cuellar
<b>Director</b>	German Salazar Castro
<b>Director</b>	Alvaro Velásquez Cock
<b>Director</b>	Eric Campos Morgan
<b>Vigilante</b>	Luis Fernando Coto Jiménez

## **5.2. Introducción al caso práctico.**

Se ha seleccionado al Banco de América Central como institución para el desarrollo del caso práctico debido a que está directamente relacionada con el perfil académico y profesional de nuestra formación, por lo que nos servía para conocer la práctica o implementación de dichos activos dentro de esta institución bancaria.

Se utilizan los procedimientos de dicho banco, cabe señalar están sujetas a normas y leyes ya antes plasmada en el documento, para que sea de mayor comprensión del porqué de cada paso a seguir y/o requisitos para la obtención de estos activos a favor de esta institución.

De igual manera se utiliza propiedades reales en venta siendo fuente fundamental de datos la página web de dicha institución, de igual manera proceso legal vigente según como la de la Super Intendencia de Bancos y otras instituciones financieras SIBOIF presenta en su plataforma, lo que le dará veracidad a este caso práctico para tener una perfectiva contable de estos activos para con esta entidad financiera.

## **5.3. Desarrollo del Caso práctico**

El Sr. Alberto Francisco Estrada Herrera mayor de edad con numero de cedula 442-030468-0052D de la ciudad de Matagalpa Ing. en sistema, con el puesto de gerente general de la empresa Flexi-Autos sucursal Plaza España, en vista de su cambio de domicilio hacia la ciudad de Managua por necesidad de su trabajo decidió buscar dicho domicilio mediante páginas web encontrando un sin número de opciones, pero la que mayor le llamo la atención es una ofrecida por el Banco de América BAC, propiedad que da a conocer esta institución es un bien adjudicado por ellos por ende se debe realizar un debido procedimiento para la obtención de ella.

El Sr Estrada solicito los requerimientos y/o proceso adecuado a realizar al BAC y el tiempo necesario para iniciar lo más pronto posible.

Al cabo de 2 días el banco le remite lo solicitado al Ing. Estrada, el BAC informa al Ing. Primeramente:

Que de conformidad con los reglamentos y procedimientos internos de la institución pondrá a la venta los bienes inmuebles conforme a los Términos de Referencia que se elaborarán para tal fin en este caso el bien puesto a la venta ya está notificado y aprobado para la venta de él.

Se le comunica que en el proceso de compra y venta podrán participar todas las personas naturales o jurídicas.

De igual manera le comunica el derecho de su parte de realizar Due Diligence o diligencia debida al bien esto es el proceso de investigación y análisis que deben realizar los interesados en adquirir los bienes inmuebles sujetos a la Política de Liquidación de Inmuebles, esto con el objetivo de:

- i) Verificar la situación de hecho y de derecho de dichos activos;
- ii) Considerar los riesgos, y
- iii) Tomar una decisión con respecto a su compra.

Esto en la mayor brevedad posible a conveniencia de su persona y no estar fuera del Período de corte, este Se refiere al período comprendido desde la convocatoria de venta hasta la adjudicación respectiva de bienes inmuebles en liquidación.

Se le comunica que para este se crea un equipo para apertura y revisión de ofertas, que estará dedicado a:

- a) Abrir las ofertas el día y hora establecidos en los Términos de Referencia correspondientes.
- b) Levantar listado de las propiedades objeto de ofertas para análisis Administrativo y legal.
- c) Abrir las ofertas económicas, clasificar y foliar los documentos que éstas contengan.
- d) Levantar acta de apertura de buzón.

Este equipo es el que con todas las personas naturales o jurídicas interesados en el bien junto a su persona debe tener comunicación para realizar el proceso antes expuesto y tener presente cada uno de sus funciones y tiempo de realizar cada una de ellas, para ello se le envía la función

de cada uno de ellos y el debido paso por paso a realizar por ellos así de esta manera su persona pueda cumplir en tiempo y forma con ellos.

Los interesados deberán presentar sus ofertas en sobre cerrado, junto con los formularios proporcionados por el BAC en los Términos de Referencia correspondientes.

Cada sobre deberá contener lo siguiente:

- a) Cedula De Identidad
- b) Comprobante de ingreso (ficha CSS, Carta de trabajo o Declaraciones de renta)
- c) En caso de ser extranjero (Pasaporte completo y vigente, Carné de migración, Permiso de trabajo.)
- d) Formulario de Datos Generales.
- e) Documentos Generales del oferente.
- f) Sobre cerrado de Oferta Económica, conteniendo: -Formulario de Oferta Económica -  
Garantía de mantenimiento de oferta: Original del comprobante de depósito, cheque certificado a favor del BCN o garantía emitida por un banco o compañía aseguradora.

En el caso de garantías de mantenimiento de ofertas en efectivo, el Banco únicamente admitirá en el sobre de oferta económica la minuta de depósito correspondiente.

Cada oferta deberá hacer referencia a un solo inmueble.

En este sentido, los oferentes interesados en adquirir varios inmuebles deberán presentar los documentos referidos en los literales a), b) y c) anteriores, en igual cantidad al número de ofertas que deseen presentar.

Luego de estos pasos saber El Especialista II de Bienes Adjudicados del PLA deberá garantizar las condiciones para el proceso de venta de inmuebles y designar al Profesional II de Bienes Adjudicados que deba ejecutar las siguientes actividades:

- A) Colocar un buzón en el cual los interesados depositarán sus ofertas.
- B) Asignar un número consecutivo a los sobres cerrados.
- C) Llevar libro de registro de recepción de ofertas, en el cual se anotará, el número consecutivo de cada sobre de ofertas, la fecha, hora, nombre, cédula y firma de la persona que entrega

y nombre y firma del empleado del BAC que recibe y emitirá un recibo consecutivo correspondiente.

- D) Custodiar el buzón debidamente cerrado con llave y sello de seguridad. El último día y hora para la recepción de oferta, un Notario Público de la Asesoría Jurídica dará razón de cierre del buzón de oferta y procederá a colocar dicha razón en la abertura del buzón debidamente sellada. La custodia se mantendrá hasta el momento de la apertura del buzón, debiéndose entregar en ese momento al personal encargado de dicha actividad.

Luego para seguir con el procedimiento y/o apertura del buzón se le informa que se realizara a más tardar treinta días hábiles después de público el último aviso de convocatoria respectiva que se le informara a detalle en la parte inferior de este documento, ese día el equipo que anteriormente se le indica y con que se abocara a realizar todo lo antes expuesto, realizaran lo siguiente:

- a) Separar los Documentos Generales del oferente y los Formularios de Datos Generales, de los sobres cerrados de la Oferta Económica.
- b) Clasificar y foliar los Documentos Generales del oferente.

En dicha apertura podrán estar presentes los oferentes que así lo deseen

A partir de ese momento tendrán 5 días de espera mientras el director del departamento realiza el análisis de las ofertas de todos los oferentes, se recuerda que sus ofertas económicas deberán contener todos los documentos solicitados en los términos de referencia para ser consideradas en el análisis de ofertas. La recomendación de adjudicación deberá ser autorizada en el Sistema de Evaluación de Ofertas (SEOBI) por el Especialista II de Bienes Adjudicados.

Al cabo de presentación del llamado ganador o mejor ofertante del bien se le procede al pago de los bienes. El adjudicatario que ofertó compra de contado deberá pagar el total de su oferta en un plazo máximo de noventa días hábiles posteriores a la notificación de la adjudicación del inmueble, caso de no cumplir, se procederá a realizar proceso de ejecución de garantía de mantenimiento de oferta. El adjudicatario que optó al pago de su oferta mediante amortizaciones, en un período máximo de hasta diez años. Asimismo, deberá pagar el 10% de prima más el costo del avalúo del inmueble en término de diez días hábiles, prorrogable por diez días más a solicitud

del adjudicatario previo análisis del PLA. Los saldos estarán sujetos al pago de un nueve por ciento (9%) de interés anual, dos punto cinco por ciento de moratoria (2.5) y al mantenimiento de valor.

Para el caso del adjudicatario el costo del Avalúo podrá también ser pagado a través de deducción hecha por el BAC del valor de garantía de seriedad, si esta es mayor que el valor del avalúo. Asimismo, a solicitud del adjudicatario se podrá imputar como parte de la prima el valor depositado en concepto de garantía de mantenimiento de oferta.

En el caso que el adjudicatario de una propiedad al contado cancele la totalidad de su oferta dentro de los noventa días hábiles referidos en él lo anterior, se procederá a formalizar la transmisión de dominio a su favor. En el caso que el adjudicatario decida optar por el pago mediante amortizaciones, se procederá a formalizar dicha situación. En ambos casos, la documentación legal será elaborada por Asesoría Jurídica del BAC. Dicha formalización no generará costos notariales para los compradores, pero otros gastos legales, administrativos e impuestos corren a cargo del interesado.

Lic. Estrada presentado a su persona el procedimiento legal de su parte en la adquisición del bien adjudicado o inmueble en venta, procedemos a enviarle las fechas a realizarse cada uno de los procedimientos a continuación.

1. A partir de la fecha 10 de abril del año 2017 se haber proceso de oferta para el bien seleccionado, a partir de esa fecha tiene 5 días hábiles para realizar el Due Diligence o diligencia debida, si lo realiza antes de lo estipulado o ya fue realizado con anticipación continuar con el siguiente paso, recuerde que se realiza esta diligencia para: **verificar la situación de hecho y de derecho de dichos activos; considerar los riesgos, y tomar una decisión con respecto a su compra.**
2. Luego de la verificación realizada Lic. estrada debe tener los documentos personales y/o requisitos para ser tomado en cuenta como un ofertante más, a continuación, presentados:

- a) Cedula De Identidad

- b) Comprobante de ingreso (ficha CSS, Carta de trabajo o Declaraciones de renta)
  - c) En caso de ser extranjero (Pasaporte completo y vigente, Carnet de migración, Permiso de trabajo.)
  - d) Formulario de Datos Generales.
  - e) Documentos Generales del oferente.
  - f) Sobre cerrado de Oferta Económica, conteniendo: -Formulario de Oferta Económica - Garantía de mantenimiento de oferta: Original del comprobante de depósito, cheque certificado a favor del BCN o garantía emitida por un banco o compañía aseguradora.
3. A partir del martes 18 de abril del corriente el equipo estructurado para el proceso liderado por el Lic. Carlos Cardoza debidamente acreditado por la institución empezara con el proceso de apertura de las ofertas desde las 9:30 am del día, seguido de levantar el listado de las propiedades objeto de ofertas para análisis Administrativo y legal de igual manera abrir las ofertas económicas de cada uno de los oferentes, clasificar y foliar los documentos que éstas contengan y levantar acta de apertura de buzón donde cada uno de los oferentes depositara a sobre cerrado su oferta económica por el bien. Se recuerda que dentro del sobre solo se aceptaran minutas de depósitos a la institución como garantía de mantenimiento de oferta.
4. Para este proceso se darán 8 días hábiles para posible cambio o mejoras de ofertas, o ingreso de nuevos ofertantes, tiempo en el que el equipo liderado por el Lic. Cardoza deberán custodiar el buzón debidamente cerrado con llave y sello de seguridad hasta el último día y hora para la recepción de oferta y un Notario Público de la Asesoría Jurídica dará razón de cierre del buzón de oferta y procederá a colocar dicha razón en la abertura del buzón debidamente sellada.
5. La apertura se le informa que se realizara a más tardar treinta días hábiles después de público el último aviso de convocatoria ósea a partir del 10 de abril 2017

6. El día 22 de mayo El Lic. Cardoza se dispondrá en presencia de los oferentes que gusten estar junto al equipo encargado del proceso a la apertura del buzón de ofertas en el cual el asignará un número consecutivo a los sobres cerrados. Estará realizando la apertura del libro de registro de recepción de ofertas, en el cual se anotará, el número consecutivo de cada sobre de ofertas, la fecha, hora, nombre, cédula y firma de la persona que entrega y nombre y firma del empleado del BAC que recibe y emitirá un recibo consecutivo correspondiente. En ese caso el junto al equipo.
  
7. Luego se tendrá 5 días el Lic. Cardoza y su equipo para el debido análisis de las ofertas y llegar a una decisión según sea la mejor, y se le comunicará tanto a los oferentes no seleccionados como al real ganador o seleccionado por tener la mejor oferta hacia al bien.

## Comunicado de selección

### *Aprobación o negación de la compra*

Estimado Lic. Estrada me le es muy grato comunicarle que debido a su oferta económica fue la de mayor cantidad o monto sobre el costo real de la propiedad, habiendo de esta manera superado a los demás ofertantes por ella, que fue seleccionado o ganador de ella, de esta manera dando apertura a el proceso de pago, compra venta, firma de contrato para el traspaso de la propiedad a su persona, por la cual deberá pagar el total de su oferta en un plazo máximo de noventa días hábiles posteriores a la notificación de la adjudicación del inmueble.

Realizado correctamente esto Lic. Estrada de que cancele la totalidad de su oferta dentro de los noventa días hábiles referidos en él lo anterior, se procederá a formalizar la transmisión de dominio a su favor sin ningún problema.

Se le espera lo más pronto para realizar o finalizar la transacción.

Saludos

Con lo referido anteriormente y pasado el debido proceso de oferta para la compraventa del inmueble el Banco de América le presenta un poco del Bien comprado por su persona.

### *Presentación del inmueble al que usted aplico*

Descripción de la casa de habitación en residencial guardabarranco

Casa de habitación en excelentes condiciones, ubicada en el km 13 Carretera Nueva a León, Ciudad Sandino, Managua.

Cuenta con acceso a todos los servicios básicos ubicada en una zona que garantiza seguridad y tranquilidad.

Tiene:

- Porche
- Sala – comedor
- Tres Cuartos, 2 Baños
- Cocina
- Área de lavado y tendedero

### **Información adicional**

Área de Construcción:**84.46 mt<sup>2</sup>**

Área de Terreno:**227.55 Vr<sup>2</sup>**

Precio real: \$ **34,000.00**

## 6. Conclusiones

Como podemos obtener cada uno de nuestros objetivos se llevó a cabo según su orden establecido desde los antecedentes, historia, características entre otros de las operaciones bancarias que de cierta manera es y será información general ya que si nos introducimos más afondo no lograríamos abarcar dentro de este seminario de graduación, pero se logró el conocimiento basto para el fin de este, luego de ello se logró dar a conocer la información suficiente y objetiva de lo que de cierta manera el objetivo central ya que con él se desarrollaría el caso práctico presentado que fue la investigación y/o información sobre los activos extraordinarios, bienes adjudicados o activos improductivos de una institución financiera en este caso del banco BAC, información de mucha utilidad para con los estudiantes de banca y finanzas y/o personas interesadas sobre el tema, ya que se logró abarcar desde que es un activo, los tipos de ellos, en sí que son los ya denominados bienes adjudicados hasta su debido proceso de adjudicación o compra y venta de ellos.

Logrando así entrar a lo llamado base legal de nuestro seminario. Base legal que se desarrolla en si en las leyes regulatorias y/o rigen a estas operaciones bancarias en general como meramente de los activos improductivos ya que a base legal este seminario se desarrolló debido a que según lo estipulados en ellas conocer si esta entidad realiza la correcta aplicación del proceso de venta o adjudicación de ellos, y si no la realizaba poder conocer que parte o procedimiento es el que no se aplica y porque, eso plasmado paso a paso en el caso práctico presentado en este seminario de graduación con su debido explicación y conclusión.

Culminando el ejemplo o caso práctico de este seminario Durante la realización de este caso logramos captar mejor la manera de organización para la compra y venta de los bienes inmuebles, bienes adjudicados o activos extraordinarios que es el sub-tema de que estamos hablando en el presente seminario.

Comprenderán la verdadera funcionalidad de las estructuras del departamento encargado de la administración de ellos o de cierta manera el intermediario entre el cliente o clientes y el banco, y que procedimiento legal y organizacional se debe cumplir para que tanto el cliente interesado en la adquisición de estos bienes y el banco en la venta, realice lo correcto en tiempo forma y manera, y de esta manera ambas partes queden satisfecha de ese proceso antes, durante y después de la compra, venta. Logramos dar a conocer cada detalle de lo antes expuesto de cierta manera tanto fuera del banco como dentro sin más allá de lo plasmado en nuestro objetivo de este seminario, mostrando en cierto punto las ventajas y desventajas de este proceso ya sea por falta de interés y/o conocimiento previo del tema o transacción. también dejando un poco abierta la opción del proceso contable, que se debe llevar a cabo dentro del banco con estos activos, por ende, llamando la atención de uno de los principales públicos de este seminario, los estudiantes de Banca y Finanzas de la Facultad De Ciencias Económica de la UNAN-Managua para incursionar más sobre el tema y extenderlo más aún.

### Bibliografía

- Espinoza.L.C.(2017) *Activos productivos Los activos improductivos* recuperado de <https://sites.google.com/site/aragigdos/activos-productivos>
- Gómez, D. (2011). *Riesgos Financieros y Operaciones Internacionales*. Quinta Edición. México: Mc Graw Hill
- Herrera O. H. (2007) Recuperado de [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03\\_2978.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/03/03_2978.pdf)
- Hernández H.G. & Ordoñez B.A. (2016). *Proceso de quiebra bancaria en Nicaragua Año 2014* Recuperado de <http://repositorio.unan.edu.ni/3363/1/17297.pdf>
- Instituto de finanzas *Diferencia entre activo Productivo e Improductivo* 21 de abril 2017 Recuperado de <http://www.instituto-finanzas.com/diferencia-entre-activos-y-activos-productivos/>
- Jiménez G, Zambrana K, & Madriz J (2011) *Derecho Bancario (monografía)* Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Rubén Darío, Managua, Nicaragua.
- Jordán Antonio Rugama Ibarra *Resultado de la operación crediticia en FUNDESER en beneficio del crecimiento económico del país correspondiente al periodo 2014 (monografía)* Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Rubén Darío, Managua, Nicaragua.
- Ley n° 316 de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras (Publicada en La Gaceta, Diario Oficial No.196 del 14, octubre 1999)
- Ley 732 Resolución Cd-Bcn-X-1-13 Normativa Administrativa Y Procedimientos Para La Aplicación De La Política De Liquidación De Inmuebles Recuperado de [http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/\(\\$All\)/DB7F848473DBB84106257B95006CC208?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/($All)/DB7F848473DBB84106257B95006CC208?OpenDocument)
- Ley 769 Norma Sobre Gestión De Riesgo Crediticio Resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008 recuperado de <http://www.superintendencia.gob.ni/>.
- Ramírez, J. (2002). *Riesgos Bancarios*. Quinta Edición. México: Mc Graw Hill



## **Anexos**

Anexo 1. Cheque cancelación compra

**BAC** Nicaragua

CHEQUE No. 7201

012-00170-3 **FexiAuto S.A.** Ciudad **Managua** Día **07** Mes **Junio** Año **2017**

Páguese a **Banco De América S.A.** \$ **3,786**

**Tres mil Setecientos Ochenta y Seis** Dolares

SUCURSAL METROCENTRO

⑆00⑆0700⑆3⑆00⑆200⑆703⑆000720⑆

Espinoza L. C. (2017)

Anexo 2. Colilla de seguro social

**A INSS** Comprobación de Pago y Derechos  
REGIMEN INTEGRAL

Empleador:	40861-7			FexiAuto S.A.	
Nómina:	1			FexiAuto S.A.	
Asegurado:	1254533-1			Alberto Francisco Estrada Herrera	
No. Cédula:	Nace:		Sexo: M		
Mes pagado:	Valor pagado:	Ingreso del Mes:	Cotización Mes:		Válido para:
05/2017	**C\$2,071.39*	**C\$ 53,142.24*	1   1   1   1   1		09/2017
Derechos Sube:	Enf:SI	Acc:SI	Mat:SI	Rp:SI	
IPSS:	CLINICA MEDICA PREVISIONAL MINSA			Venc. Contrato IPSS: 31/05/2018	
IPSS-RP:	HOSPITAL MILITAR Y/O PAME				
Municipio:	001	D-S.INSS-RUTA:	M- -XZ1-0100	Centro de Costo:	0

02 Señor Asegurado, si su comprobación presenta inconsistencia de datos o no refleja el No. de su cédula de identidad, favor presentarla a la sucursal correspondiente del INSS. \*No es válido si no está acompañado por la cédula de identidad o Carné del INSS

**B INSS** Comprobación de Pago y Derechos  
REGIMEN INTEGRAL

Empleador:	40861-7	Municipio:	001	
FexiAuto S.A.				
Nómina:	1			
FexiAuto S.A.				
Asegurado:	1254533-1			
Alberto Francisco Estrada Herrera				
Mes Pagado:	Ingreso del Mes:	Cotización Mes:		Válido para:
05/2017	**C\$ 53,142.24*	1   1   1   1   1		09/2017
IPSS:	CLINICA MEDICA PREVISIONAL MINSA			
IPSS-RP:	HOSPITAL MILITAR Y/O PAME			

SEÑOR TRABAJADOR: Su número de Seguro Social que aparece en su Comprobación de pagos y Derechos del mismo y el número que aparece al final de su número original es un número verificador que garantiza que su número es correcto y no necesita cambiar jamás. Sexo M, M=SI, comprueba derecho de lactancia para esposa o compañera. Para mayor información llamar al teléfono: 2222-6301 ext.:3193

Espinoza L. C. (2017)

Anexo 3. Cedula del Cliente



Espinoza L. C. (2017)

Anexo 4. Bien en venta por el Bac



BAC Nic (2017)

Anexo 5.. Formulario Datos Personales



**Formulario Datos Personales**

<b>Compra Bien Adjudicado/inmueble</b>	Tabla	Cod.

--

DATOS PERSONALES

APELLIDO (según Ced)	NOMBRES (según Ced)

NACIONALIDAD	TIPO DOCUMENTO	NRO. DOCUMENTO

FECHA DE NACIMIENTO	LUGAR DE NACIMIENTO	ESTADO CIVIL	SEXO (M/F)

DOMICILIO: CALLE	NUMERO	PISO	DPTO

CODIGO	LOCALIDAD	PROVINCIA

TELEFONO	TELEF. CELULAR	E-MAIL

TITULO UNIVERSITARIO DE GRADO	FECHA DE EXPEDICION

OTORGADO POR
--------------



**Analizar el proceso para aplicación de los activos extraordinarios del BAC en el periodo 2016**



--

**DATOS LABORALES ACTUALES**

<b>EMPRESA</b>
<b>CARGO</b>

<b>DOMICILIO</b>	<b>LOCALIDAD</b>

<b>TELEFONO</b>	<b>INTERNO</b>	<b>E-MAIL</b>

<b>FECHA: ..... / ..... / .....</b>
_____
<b>FIRMA CLIENTE</b>

Espinoza L. C. (2017)



Anexo6. Muestra del contrato de compra venta entre cliente y banco

# Contrato De Compraventa



## **Contrato De Compraventa Que Se Celebra Entre**

\_\_\_\_\_  
**(Cliente)**

\_\_\_\_\_  
**(Representante BAC)**

**Fecha:** \_\_\_\_\_



En \_\_\_\_\_, siendo los \_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, se celebra el presente Contrato de Compraventa entre \_\_\_\_\_, como Vendedor, y \_\_\_\_\_, como Comprador, respecto del inmueble que se describe a continuación, de conformidad con lo siguiente:

### **ANTECEDENTES Y DECLARACIONES**

1. Descripción del Inmueble. El Vendedor declara ser el único y legítimo propietario del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_ y del terreno sobre el cual se encuentra construido (el “Inmueble”), el cual consta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados de terreno y \_\_\_\_\_ metros cuadrados de construcción y cuyas medidas y colindancias se establecen en la escritura adjunta a este Contrato, como Anexo número 1.

2. Título de Propiedad. El Vendedor declara que el Inmueble fue adquirido legalmente mediante los actos jurídicos descritos en la escritura que se agrega como Anexo número 1, adquisición que se realizó de manera perfecta y libre de cualesquier gravamen, limitación, afectación u ocupaciones, y de restricciones de dominio de cualquier tipo.

3. Uso de Suelo. El Vendedor declara que el terreno sobre el que está construido el Inmueble tiene un uso de [suelo habitacional].

4. Predial, Agua Potable y Energía Eléctrica. El Vendedor declara que el Inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y libre de todo adeudo por tal concepto, lo que acredita con el recibo de pago del impuesto predial correspondiente al presente año y con la constancia de no adeudo de impuesto predial, que se agregará al apéndice de la escritura correspondiente. Igualmente, declara que se encuentra al corriente en el pago de derechos por consumo de agua potable y de energía eléctrica.

6. Libre de Gravámenes. El Vendedor declara que no hay hipotecas por pagar, ejecuciones o acciones legales que pongan en duda o limiten de cualquier forma la propiedad y/o posesión del



vendedor sobre el Inmueble, ni juicios, procedimientos de concurso, demandas, procedimientos sucesorios, o gravámenes de cualquier tipo en contra del Vendedor, ni procedimientos judiciales o administrativos en contra de éstos que pudiera afectar el Inmueble.

7. Libre de Comodatos y Servidumbres. El Vendedor declara que no ha celebrado servidumbres y/o comodato y/o cualesquiera derechos de paso sobre el Inmueble y el terreno sobre el que se encuentra construido y, por lo tanto, no existen terceros que puedan ostentar o reclamar la posesión del Inmueble. Además, el Vendedor declara que no ha celebrado convenio de ningún tipo, oral o escrito, ni otorgado opciones de compra o derechos preferenciales de transmisión, cesión o venta referentes al Inmueble que de alguna forma pudieran limitar su derecho a disponer libremente de la misma, ni celebrará alguno a partir de esta fecha.

8. El Comprador. El Comprador declara que conoce y está interesado en adquirir el Inmueble en el estado físico que se encuentra y en consideración de las declaraciones y antecedentes contenidas en este Contrato y que tiene la capacidad legal y económica para hacer frente a sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, incluyendo el pago del Precio de Compraventa (según se define más adelante).

Expuesto lo anterior los comparecientes estipulan las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.**      **OBJETO.** El Comprador vende y entrega en este acto, sin reserva alguna, libre de todo gravamen, afectación y/o limitación de dominio, la propiedad, uso y disfrute, al corriente en el pago de todas sus obligaciones fiscales, consumo de energía eléctrica y agua potable, del Inmueble y del terreno sobre el cual está construido, en favor del Comprador, comprendiendo la presente enajenación todos los usos, servidumbres, accesiones, permisos, construcciones, y todo lo demás que de hecho y por derecho le corresponda al Inmueble y el terreno sobre el cual está construido.



Las Partes están de acuerdo en que la compraventa se realiza bajo la modalidad denominada “ad corpus”, por lo que ninguna variación en las medidas dará pie a cambios en el Precio de Compraventa.

**SEGUNDA.**                    **PRECIO.** El precio que de común acuerdo convienen el Comprador y el Vendedor por la transmisión de la propiedad del Inmueble, el terreno sobre el que está construido, y demás derechos consignados en este Contrato en favor del Comprador, es la cantidad de  
\$ \_\_\_\_\_ (, Córdobas, Moneda Nacional) (el “Precio de Compraventa”).

**TERCERA.**                    **FORMA DE PAGO.** El Comprador pagará al Vendedor el Precio de Compraventa de la siguiente forma:

- a.        En la fecha de firma de este Contrato, pagará la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (Córdobas, Moneda Nacional). Este Contrato hará las veces de recibo por dicha cantidad y constituirá el finiquito más amplio que en derecho proceda por ese monto, dándose el Vendedor por pagado total y completamente por esa cantidad, y
  
- b.        En la fecha de firma de la escritura correspondiente que será precisamente el día que el Vendedor entregue la posesión física del Inmueble y el terreno sobre el cual se encuentra construido, sin limitación alguna, al Comprador, el Comprador pagará al Vendedor la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (Córdobas, Moneda Nacional).

Las partes manifiestan que el precio anterior es justo y legítimo, no existiendo al respecto, error, dolo, mala fe, vicio, lesión o enriquecimiento ilegítimo por ninguna de las partes



**CUARTA. ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DE POSESIÓN.** El Vendedor contará con un plazo de \_\_\_\_\_ días hábiles siguientes a la firma de este Contrato para entregar al notario público designado por el Comprador todos y cada uno de los documentos que éste requiera para tirar la correspondiente escritura pública, a efecto de que el notario en cuestión confirme que no existe limitación o restricción alguna para la firma de la escritura. Una vez ocurrido lo anterior y, en cualquier caso, la formalización de este Contrato se llevará a cabo a más tardar con fecha \_\_\_\_\_ y se hará a favor del Comprador o de quien éste designe.

En la fecha de escrituración el Vendedor se obliga a entregar al Comprador posesión del Inmueble sin limitación alguna.

**QUINTA. PENA CONVENCIONAL.** Las Partes están de acuerdo que, en caso de incumplimiento a sus obligaciones aquí asumidas, el responsable cubrirá como pena convencional a la otra la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (Córdobas, Moneda Nacional), y quedarán como consecuencia del incumplimiento automáticamente liberadas ambas partes de su obligación de compra y venta, respectivamente, dándose por rescindido este Contrato sin necesidad de intervención judicial alguna.



Si el incumplimiento fuera imputable al Vendedor, además de pagar la pena convencional, devolverá cualquier parte del Precio de Compraventa que le haya sido entregada.

Si el incumplimiento fuera imputable al Comprador, éste autoriza desde este momento y sin necesidad de juicio previo a que el Vendedor retenga la parte del Precio de Compraventa que ya le haya sido entregada que sea necesaria para cubrir la pena convencional acordada. Cualquier saldo, a favor o en contra, deberá ser entregado a la parte que le corresponda.

Si alguna de las partes incumple, ésta deberá pagar a la otra, la cantidad que como pena convencional se ha establecido dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a que la otra parte le notifique por escrito el incumplimiento y en caso de no haber subsanado el mismo en el mencionado plazo de 3 (tres) días hábiles. Cada día de retraso causará intereses moratorios equivalentes al 10 % mensual.

**SEXTA. SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS.** El Vendedor se obliga al saneamiento para el caso de evicción y al pago de compensaciones por vicios ocultos en términos de la legislación aplicable.

**SÉPTIMA. GASTOS.** Las Partes están de acuerdo que el Comprador pagará todos aquellos gastos, honorarios e impuestos que se le generen derivados de la formalización en escritura de esta compraventa, y el Vendedor cualquier honorario que se genere a favor de corredores inmobiliarios por la venta del Inmueble y los impuestos que se le causen, incluyendo, en su caso, impuesto sobre la renta.

**OCTAVA. DOMICILIOS.** Para los efectos del presente Contrato las partes señalan como sus domicilios los siguientes:



**a. El Vendedor:**

---

---

---

**b. El Comprador:**

---

---

---

**NOVENA. ACUERDO TOTAL.** Este Contrato y todos sus Anexos constituyen la totalidad de los acuerdos celebrados entre las partes respecto a la transmisión de propiedad objeto de este Contrato, y substituye y deja sin efectos cualquier acuerdo previo entre las partes en relación con la misma.

**DÉCIMA. LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES.** Para todo lo relacionado con la interpretación y ejecución con este instrumento son aplicables las Leyes correspondientes a su objeto y, en caso de controversia, serán competentes los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando las partes expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

En virtud de lo cual, las partes han celebrado el presente Contrato en la fecha mencionada en el preámbulo del mismo.



**EL VENDEDOR**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**EL COMPRADOR**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Fecha:**

\_\_\_\_\_.

Espinoza L. C. (2017)