



Facultad de Ciencias Económicas
Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango

(Artículo científico – Trabajo de graduación)

Kevin Raúl Argueta Sánchez

Guatemala, julio de 2020

Análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango

(Artículo científico – Trabajo de graduación)

Kevin Raúl Argueta Sánchez

Licda. Liliana Margoth De León Sánchez (**Asesora**)

M.A. Pedro Tum Cortez (**Revisor**)

Guatemala, julio de 2020

AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M.A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

AUTORIDADES FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

M.A. Ronaldo Antonio Girón Díaz

Decano

Lic. Cristian Rene Velásquez Mont

Coordinador

Guatemala, 21 de septiembre 2019

Señores

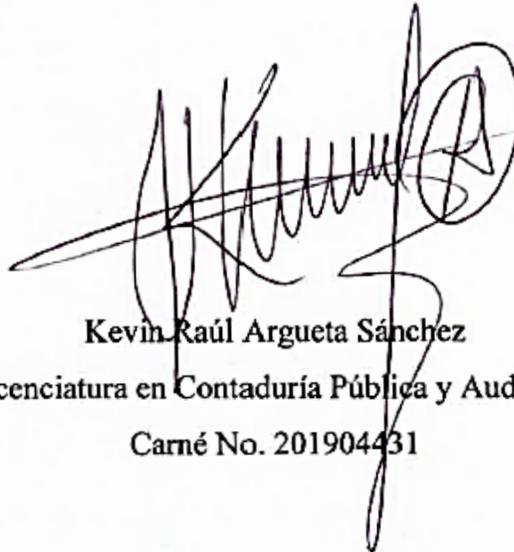
Facultad de Ciencias Económicas

Presente

Por este medio doy fe que soy autor del Artículo científico titulado **“Análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango”** y confirmo que respeté los derechos de autor de las fuentes consultadas y consigné las citas correspondientes.

Acepto la responsabilidad como autor del contenido de este Artículo científico y para efectos legales soy el único responsable de su contenido.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name and identification information.

Kevin Raúl Argueta Sánchez

Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Carné No. 201904431

REF.:C.C.E.E.L.CPA.-PS 004 -2020
SEDE HUEHUETENANGO

LA DECANATURA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
GUATEMALA, 11 DE JUNIO DEL 2020
ORDEN DE IMPRESIÓN

Tutor: Licda. Liliam Margoth De León Sánchez

Revisor: M.A. Pedro Tum Cortez

Carrera: Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Artículo científico: Análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango

Presentada por: Kevin Raúl Argueta Sánchez

Decanatura autoriza la impresión, como requisito previo a la graduación profesional.

En el grado de: Licenciado

M.A. Ronaldo Antonio Giron Díaz
Decano
Facultad de Ciencias Económicas



Guatemala, 21 de septiembre 2019

Señores

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad Panamericana

Presente

Estimados señores:

En relación a la Asesoría del Artículo científico titulado: **“Análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango”**, realizado por Kevin Raúl Argueta Sánchez, carné 201904431, estudiante de la Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la Asesoría del mismo, observando que cumple con los requerimientos establecidos en la reglamentación de la Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, extiendo por este medio dictamen de aprobado.

Al ofrecerme para cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes.


Licda. Lilibian Margot de León Sánchez
Colegiado Activo 2011

Licda. Lilibian de León de Córdoba
CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA
Colegiada No. 2011

Guatemala 28 de octubre del 2019

Señores
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Panamericana
Presente:

Estimados Señores:

En relación a la Revisión del Artículo científico titulado **“Análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango”** realizado por Kevin Raúl Argueta Sánchez, carné 201904431, estudiante de la licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la Revisión del mismo, haciendo constar que cumple con los requerimientos de estilo establecidos en la reglamentación de Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, extiendo por este medio dictamen de aprobado.

Al ofrecerme para cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes.



M.A. Pedro Tum Cortez
Colegiado 26,817

Dedicatoria

- A Dios** Por llenarme de múltiples bendiciones en el desarrollo de mi formación académica, dándome sabiduría y entendimiento en cada etapa. agradezco infinitamente a Dios Todopoderoso, su voluntad me ha favorecido grandemente.
- A mis padres** Marco Tulio Argueta Herrera y Sonia Judith Sánchez Ruiz, de ellos he recibido todo el apoyo incondicional, dándome un ejemplo de vida de humildad y perseverancia; siendo un pilar muy importante para mí, el amor que me han brindado desde siempre de ellos ha sido muy especial.
- A mi esposa e hijos** Bianca Guzmán, Iker Argueta, Roger Argueta y Kevin Argueta; a ellos agradezco especialmente el gran amor que me brindan siendo mi fortaleza y energía para salir adelante día a día, cada triunfo en mi vida es para ellos.
- A mis Hermanos, cuñados y sobrinos** Por brindarme cariño y aprecio durante el estudio de mi carrera, alentándome a seguir con el sueño de convertirme en un Auditor de éxito.
- A mis amigos en la universidad** Con mucho cariño por la amistad brindada y los momentos compartidos, así también por la alegría que existe en común para culminar la carrera universitaria.
- A mis catedráticos** Por facilitar los conocimientos necesarios en el desarrollo de la carrera universitaria, fomentando el estudio debido para poder ejercer la profesión.
- A la universidad Panamericana** Por ser la casa de estudios que proporcionare condiciones idóneas para la preparación académica y forjarme como profesional capacitado.

Contenido

	Página
Abstract	i
Introducción	ii
1. Metodología	
1.1 Planteamiento del problema	1
1.2 Pregunta de investigación	3
1.3 Objetivos de investigación	3
1.3.1 Objetivo general	3
1.3.2 Objetivo específicos	3
1.4 Definición del tipo de investigación	3
1.4.1 Investigación descriptiva	3
1.5 Sujeto de investigación	4
1.6 Alcance de la investigación	4
1.6.1 Temporal	4
1.6.2 Geográfico	4
1.7 Definición de la muestra	4
1.7.1 Empleo de muestra finita o infinita	5
1.8 Definición de los instrumentos de investigación	6
1.9 Recolección de datos	6
1.10 Procesamiento y análisis de datos	7
2. Resultados	
2.1 Presentación de resultados	8
3. Discusión y conclusiones	
3.1 Extrapolación	22
3.2 Hallazgos y análisis general	30
3.3 Conclusiones	31
Referencias	
Anexos	35

Abstract

Se determinó que el sistema bancario carece de un análisis de administración de riesgos en créditos hipotecarios, en consecuencia, aumenta la probabilidad de generar carteras crediticias con problemas de recuperación, siendo que no se cuenta con esa herramienta que permite identificar y valorar los riesgos para su adecuada atención y prevención.

Para recopilar información concerniente al tema se utilizó un método descriptivo, con un cuestionario para realizar la encuesta estableciendo una muestra finita por medio del cual fue posible conocer la situación actual y realizar el análisis correspondiente, estableciendo riesgos en la administración de créditos hipotecarios, formulando herramientas sistemáticas de atención a cada eventualidad identificada, minimizando los daños a las carteras crediticias, con esto último evitar que los índices de morosidad aumenten desmedidamente.

Basado en la presente investigación, se infiere que una propuesta de mejora es establecer una base de datos, incorporando información importante tanto de la garantía como del deudor de un crédito hipotecario, a efecto de tenerla al alcance y hacer uso convenientemente al suscitarse un acontecimiento que ponga en riesgo la operación crediticia.

Introducción

La inadecuada administración de riesgos en créditos hipotecarios del sistema bancario provoca inestabilidad y pérdidas en las carteras crediticias, debido a que no cuentan con las medias y herramientas necesarias para coadyuvar a disminuir riesgos de operación y atender prontamente ese tipo de eventualidad, un análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango, es fundamental para solucionar esta problemática.

Se utiliza un método descriptivo a través de un instrumento de investigación como lo es el cuestionario, es factible conocer la situación que atraviesa el sistema bancario, dando a conocer tales circunstancias y malas prácticas que se emplean, abarcando la inferencia fundamentada constituida por veintiocho mil usuarios del sistema bancario de Huehuetenango, Huehuetenango, se define una muestra de trescientos veinticuatro por medio de la formula correspondiente.

El primero capítulo se establece el fenómeno del problema, aplicando la metodología para una investigación científica, formulando la pregunta de investigación, estableciendo los objetivos generales y específicos, definiendo la investigación descriptiva, fijando el sujeto de investigación, con un alcance de la investigación temporal y geográfica, se definirá la muestra finita, con el instrumento de investigación del cuestionario se realizara la recolección de datos y procesamiento y análisis respectivo de investigación.

El segundo capítulo incluye la presentación de los resultados de la investigación, para que sea pueda interpretar de forma adecuada se utilizarán graficas estadísticas circulares 3d, destacando los datos más importantes.

Por último, el tercer capítulo, en donde se emplea una extrapolación para comparar el estado del arte con los resultados de la investigación, hallazgos y análisis en general que serán fundamentales para que al final se realizan conclusiones que aporten a la resolución del problema y que constituyan fuente de información importante para otras investigaciones que mantengan congruencia del tema con el presente artículo científico.

Capítulo 1

Metodología

1.1 Planteamiento del problema

El sistema bancario carece de un análisis de administración de riesgos en créditos hipotecarios, en consecuencia, aumenta la probabilidad de generar carteras crediticias con problemas de recuperación, siendo que no se cuenta con esa herramienta que permite identificar y valorar los riesgos para su adecuada atención y prevención.

Toda garantía hipotecaria presenta riesgos inherentes y residuales, las instituciones bancarias deben realizar evaluaciones constantes, identificando y administrando dichos riesgos, cumpliendo con ello la política crediticia aplicada a la concesión crediticia, asegurando con dicha garantía el pago total del importe del crédito durante el plazo pactado en el contrato, para ello es necesario obtener condiciones necesarias para garantizar los montos concedidos en créditos, de lo contrario ocasionaran problemas, aumentando los índices de morosidad.

De los problemas que presentan las carteras con garantía hipotecaria se pueden mencionar: pérdida parcial o total de la garantía, devaluación en el precio del bien, cambio en las condiciones de las garantías por fenómenos naturales, reclamos legales de las propiedades, entre otras.

La presente investigación merece ser atendida para generar confianza en los deudores e inversores de las instituciones bancarias, con esto aumentar las operaciones de confianza que se desarrollan en el sector bancario.

Es importante realizar un análisis de riesgos en la administración de créditos hipotecarios en el sistema bancario de Huehuetenango, Huehuetenango para generar estabilización en los negocios bancarios, de la misma cuenta que los usuarios de los créditos tengan la oportunidad de aplicar a dichos financiamientos con garantía hipotecaria.

Siendo necesario el análisis para que se identifiquen los riesgos potenciales para atenderlos prontamente o en su defecto prevenirlos.

Es impostergable atender la presente problemática, porque en la medida que se pueda establecer un análisis de riesgos en la administración de créditos hipotecarios, se concretan las herramientas sistemáticas de atención a cada eventualidad identificada, minimizando los daños a las carteras crediticias, con esto último evitar que los índices de morosidad aumenten desmedidamente.

Se cuenta con recursos humanos para realizar la presente investigación empleados para tener acercamiento con los sujetos de investigación. La capacidad financiera con la que se cuenta, cubre los gastos incurridos en la presente investigación, de manera que es factible la elaboración.

Para el desarrollo de la presente investigación se cuenta con viabilidad en la elaboración, siendo que la información es de primera mano y se tiene acceso a las diferentes plataformas digitales de las instituciones bancarias, así como la publicación de informes financieros periódicos que emite la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

En atención a la evaluación de deficiencias en el conocimiento del problema, un análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango, contempla las condiciones que se pueden generar y establecer a nivel de gerencia las acciones necesarias aplicadas a los casos identificados con el fin de conseguir una administración eficaz, libre de morosidad por pérdida de la garantía.

La presente investigación centraliza un análisis en los fenómenos que pueden debilitar las garantías reales, de las cuales se debe la confianza de las instituciones bancarias en la concesión crediticia, tomando en plena consideración que las condiciones del crédito son altamente susceptibles a cambios, de manera que los flujos de efectivo que reflejan la capacidad de pago del deudor en el análisis previo a la concesión del crédito y que la única forma de recuperar el activo sería por la ejecución de la garantía.

Es necesario indicar que el giro del negocio de los bancos no precisa la venta de garantías reales por incumplimiento de la obligación del deudor, sino de la intermediación financiera, por ende, debe contemplar el riesgo en la administración de las garantías reales.

1.2 Pregunta de investigación

¿Es necesario un análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango?

1.3 Objetivos de investigación

1.3.1 Objetivo general

Analizar la gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango.

1.3.2 Objetivo específicos

- Identificar los riesgos de los créditos hipotecarios en el sistema bancario nacional.
- Evaluar los controles con los que cuentan las instituciones bancarias para responder a los riesgos en los créditos hipotecarios.
- Conocer los procedimientos para atender los riesgos en los créditos hipotecario.
- Investigar las resoluciones metodológicas para contribuir a la mejora de las garantías hipotecarias, para garantizar la recuperación de los préstamos y reducir el riesgo de pérdida de capital.
- Elaborar basado en los análisis de la investigación, una propuesta de mejora, para la administración riesgos en créditos hipotecarios

1.4 Definición del tipo de investigación

La presente investigación corresponde a la de tipo descriptiva.

1.4.1 Investigación descriptiva

Una investigación descriptiva pretende aportar un registro general de la situación, por ende, corresponde a la presente describir y generar la base investigativa, con el detalle técnico al fenómeno investigado.

1.5 Sujeto de investigación

Los sujetos de la presente investigación son las personas responsables de administrar las carteras crediticias con garantías hipotecarias, dentro de las instituciones bancarias que prestan servicio en jurisdicción de Huehuetenango, Huehuetenango.

1.6 Alcance de la investigación

La presente investigación se realiza específicamente en las agencias que comprende el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango, con la información otorgada por las personas responsables de administrar las carteras crediticias con garantía hipotecaria, con la cual se pretende realizar un análisis y valoración de los riesgos para administrar eficazmente los créditos hipotecarios.

1.6.1 Temporal

La investigación se realiza en el periodo comprendido del 8 de mayo al 26 de octubre de 2019.

1.6.2 Geográfico

La ubicación de la investigación se desarrolla en jurisdicción del municipio de Huehuetenango, departamento de Huehuetenango.

1.7 Definición de la muestra

El universo de investigación determinado por los usuarios de créditos con garantía hipotecaria dentro del sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango, constituido por la presencia de treinta y cinco agencias bancarias de las diferentes instituciones bancarias.

Compuestas por una agencia del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, una agencia del Banco Inmobiliario, S. A., dos agencias del Banco de los Trabajadores, cinco agencias del Banco Industrial, S. A., once agencias del Banco de Desarrollo Rural, S. A. Así mismo una agencia del Banco Internacional, S. A., una agencia del Banco de Antigua, S. A., tres agencias del Banco Agromercantil de Guatemala, S. A., cuatro agencias del Banco G&T Continental, S. A., tres agencias del Banco Azteca de Guatemala, S. A., dos agencias del Banco de América Central y una agencia del Banco Promerica, S. A.;

1.7.1 Empleo de muestra finita o infinita

La inferencia fundamentada es finita y corresponde a los veintiocho mil usuarios del sistema financiero respecto a las agencias bancarias ubicadas en Huehuetenango, Huehuetenango; siendo que actualmente diecisiete bancos son reconocidos legalmente en Guatemala y en Huehuetenango, Huehuetenango realizan sus operaciones en Huehuetenango, Huehuetenango de acuerdo la información que publica la Superintendencia de Bancos de Guatemala en Huehuetenango hay ciento quince agencias bancarias, de estas, treinta y cinco se ubican en el municipio de Huehuetenango.

Boletín mensual de estadísticas del sistema financiero, marzo 2019 publicado por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, No. 315 p.7

Para el empleo muestral el grado de confianza es del 93%, las probabilidades de éxito son de 5% y fracaso de 5%, error muestral es de 5% y la inferencia fundamentación de 28,000.

Valores

$$n = 324$$

$$z = 1.81$$

$$p = 0.05$$

$$q = 0.05$$

$$N = 28,000$$

$$e = 0.05$$

$$n = \frac{z^2 p q N}{e^2 (N-1) + z^2 p q}$$

$$n = \frac{1.81^2 \times 0.5 \times 0.5 \times 28,000}{0.05^2 (28,000-1) + 1.81^2 \times 0.5 \times 0.5}$$

$$n = \frac{3.2761 \times 0.5 \times 0.5 \times 28,000}{0.0025 (27,999) + 3.2761 \times 0.5 \times 0.5}$$

$$n = \frac{22,932.7}{69.9975 + 0.819025}$$

$$n = \frac{22,932.7}{70.816525}$$

$$n = 323.8326083 = 324$$

1.8 Definición de los instrumentos de investigación

Para la presente investigación se utiliza el instrumento de investigación de encuesta a través de un cuestionario, presentado al personal responsable de la administración de créditos hipotecarios, de las diferentes instituciones bancarias ubicadas en Huehuetenango, Huehuetenango; de los cuales se espera obtener información confiable y segura para poder analizar la gestión de riesgos en la administración de las carteras crediticias con garantía hipotecaria.

1.9 Recolección de datos

Para la presente investigación, la recolección de datos se genera a través de un cuestionario y entrevistas dirigidas a los responsables de administrar la cartera crediticia con garantía hipotecaria de las agencias bancarias, presentándolas estratégicamente en tiempo y forma.

Con los instrumentos se espera obtener información eficaz y confiable para poder establecer las condiciones en que se encuentran la administración de riesgos de créditos hipotecarios, formulando las mejoras que se pueden implementar para lograr una mejor administración.

1.10 Procesamiento y análisis de datos

Análisis de la información contenida en los instrumentos de recolección de datos, verificando cada respuesta en atención a la aplicación de las políticas crediticias que establece la institución bancaria y a conveniencia de la efectiva administración de las carteras crediticias con garantía hipotecaria. Siendo fundamental establecer las condiciones de créditos hipotecarios en relación a los riesgos y su administración propia.

Capítulo 2

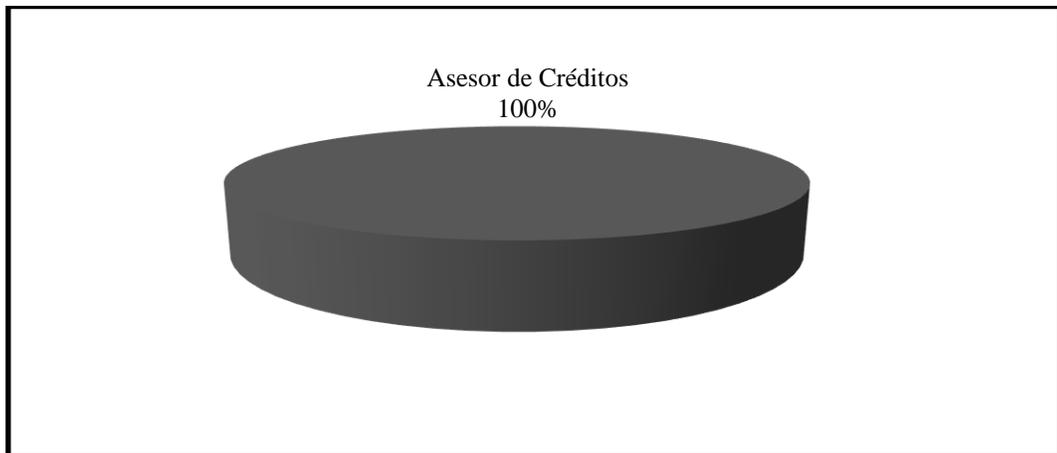
Resultados

2.1 Presentación de resultados

A través de la utilización del instrumento de investigación definido, fue posible obtener información de primera mano, visitando cada agencia bancaria tomada como muestra determinada para la presente investigación. Para efectos de presentación de resultados, se describen los resultados obtenidos, detallando cada interrogante que contiene el cuestionario, siendo representada a través de una gráfica en forma de pastel, de esta manera se podrá obtener una mejor comprensión, a continuación:

1. ¿Actualmente qué puesto ocupa en la institución bancaria dónde labora?

Gráfica No. 1

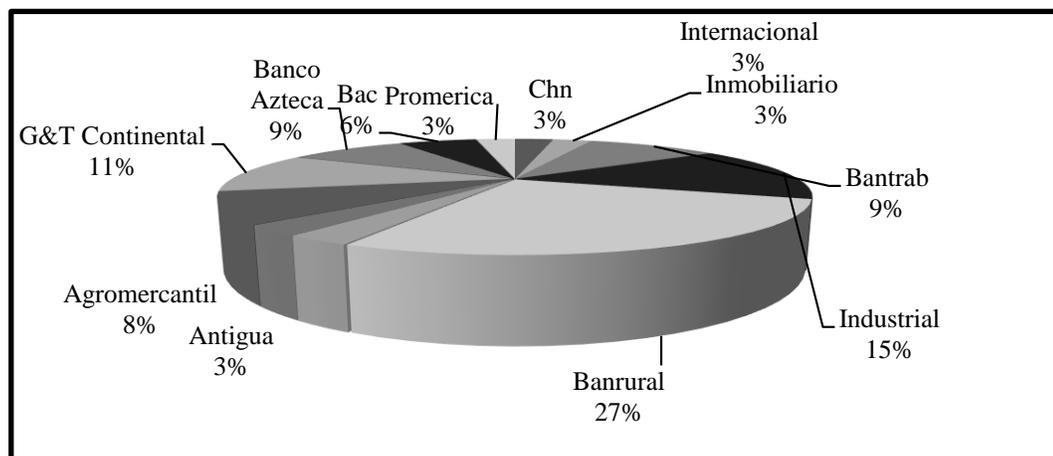


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 100% de los entrevistados responde que ocupan el puesto de Asesor de Créditos.

2. ¿A qué entidad bancaria pertenece?

Gráfica No. 2

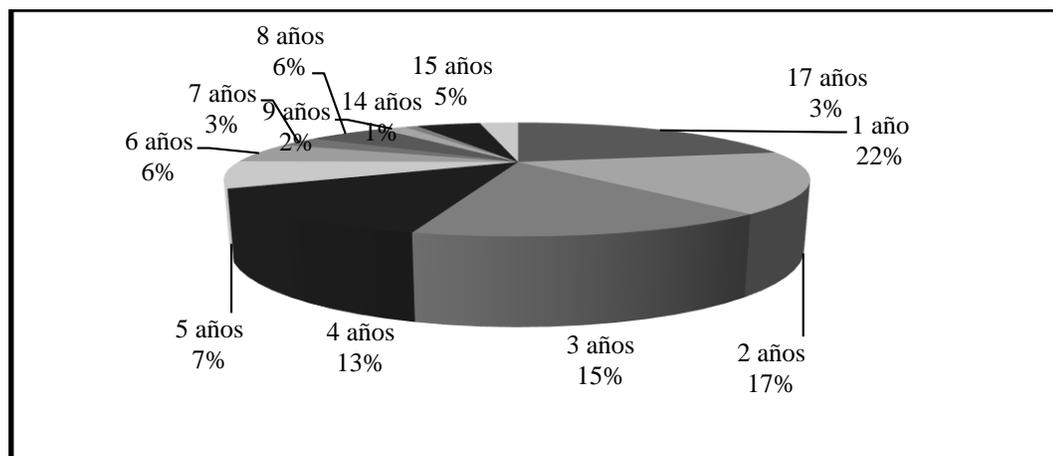


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 27% a Banrural, el 15% a Industrial, 11% a GyT Continental, el 9% a Banco Azteca, el 9% al Bantrab, el 8% a Agromercantil, el 6% a Bac, el 3% a Antigua, el 3% a Promerica, el 3% a Chn, el 3% a Internacional y 3% a Inmobiliario.

3. ¿Cuántos años lleva desempeñando el actual puesto de trabajo?

Gráfica No. 3

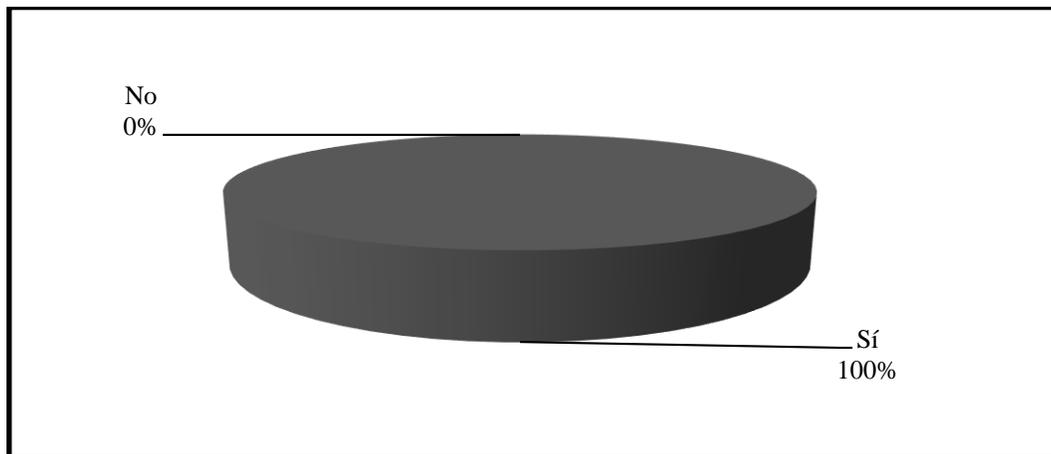


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 22% 1 año, el 17% 2 años, 15% 3 años, el 13% 4 años, el 7% 5 años, el 6% 6 años, el 3% 7 años, el 6% 8 años, el 2% 9 años, el 1% 14 años, el 5% 15 años y el 3% 17 años.

4. ¿La política crediticia vigente de la institución bancaria contempla la admisión de garantías hipotecarias?

Gráfica No. 4

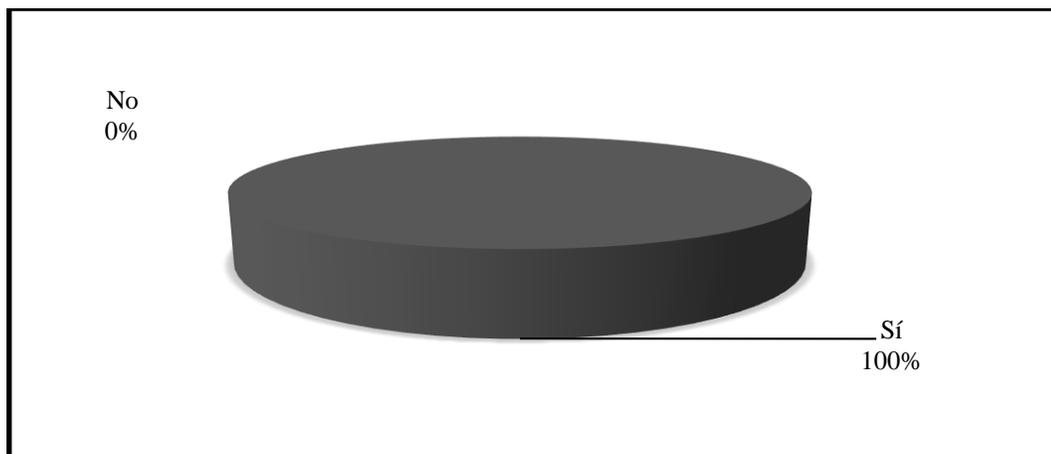


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 100% de los entrevistados responde que si contempla la admisión de garantías hipotecarias.

5. ¿Es necesario practicar avalúo bancario a los inmuebles presentados al banco para optar a un crédito bancario?

Grafica No. 5

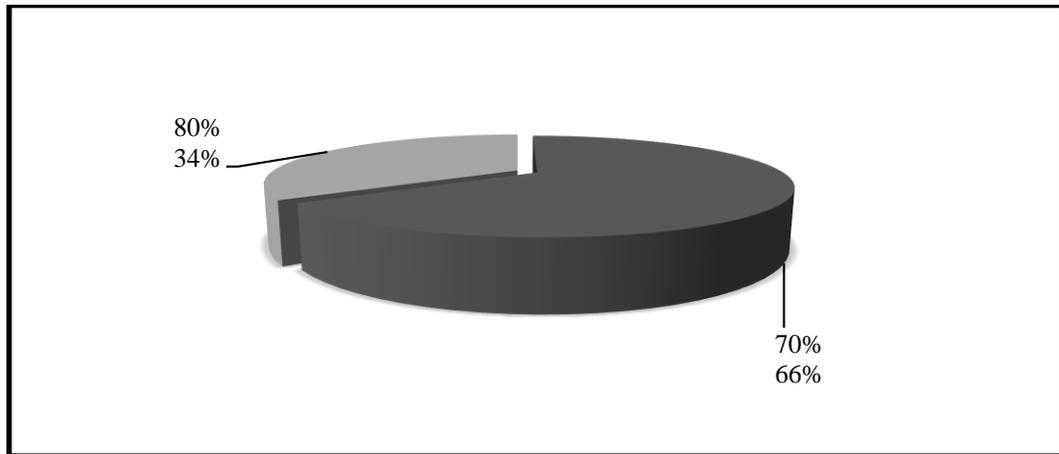


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 100% de los entrevistados responde que si es necesario.

6. ¿De acuerdo a la política crediticia vigente de la institución bancaria, cual es el porcentaje de cobertura según avalúo de la garantía hipotecaria de derechos reales?

Gráfica No. 6

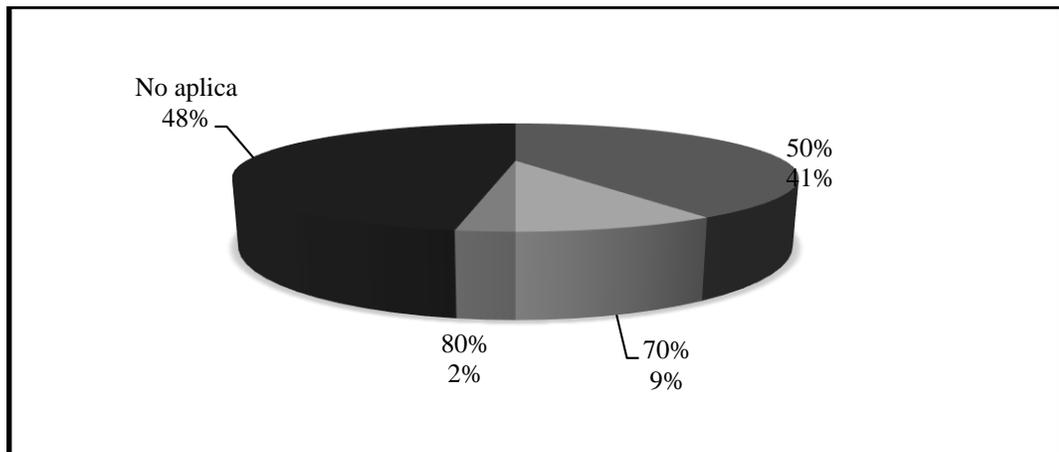


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 34% responde que la cobertura es de 80% y el 66% responde que la cobertura es de 70%.

7. ¿De acuerdo a la política crediticia vigente de la institución bancaria, cual es el porcentaje de cobertura según avalúo de la garantía hipotecaria de derechos posesorios?

Gráfica No. 7

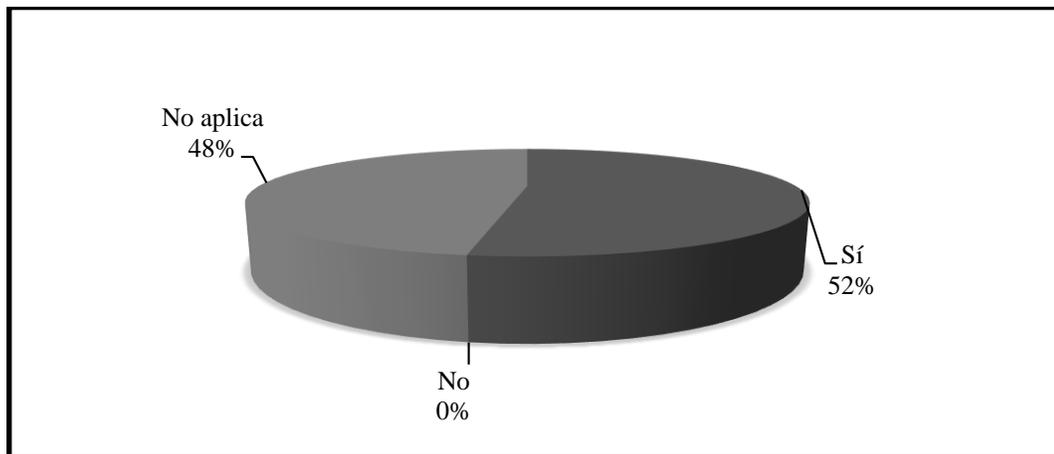


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 41% responde que la cobertura es de 50%, el 9% responde que la cobertura es de 70%, el 2% responde que la cobertura es de 80% y al 48% no es aplicable.

8. ¿Solicitan certificación de inscripción de la escritura pública en el registro correspondiente de la municipalidad para poder tomar una garantía hipotecaria siendo derechos posesorios?

Gráfica No. 8

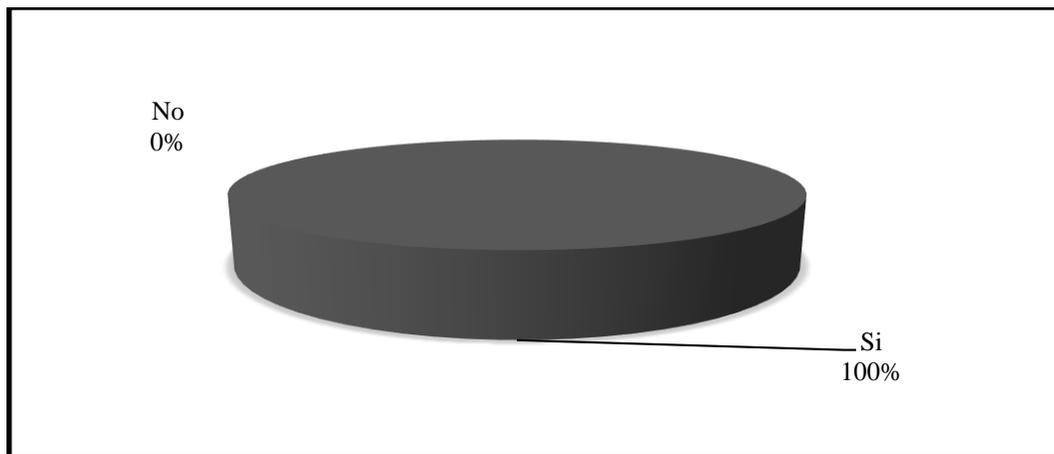


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 52% responde que si solicita la certificación de inscripción y al 48% no es aplicable.

9. ¿Solicitan certificación del historial completo otorgado por el Registro General de la Propiedad para poder tomar una garantía hipotecaria siendo derechos reales?

Gráfica No. 9

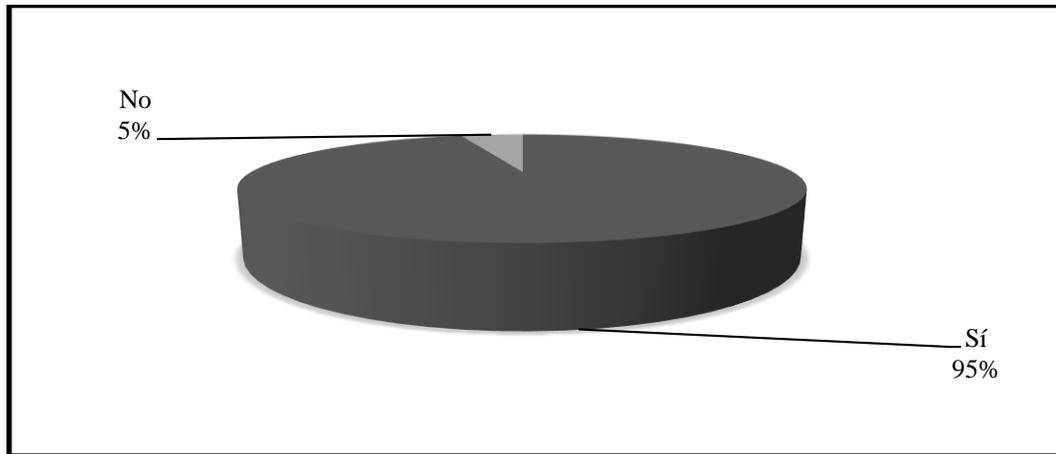


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 100% de los entrevistados responde que si la solicitan.

10. ¿El banco impulsa la titulación supletoria de los inmuebles tomados como garantías hipotecarias cuando el deudor ofrezca derecho de posesión?

Gráfica No. 10

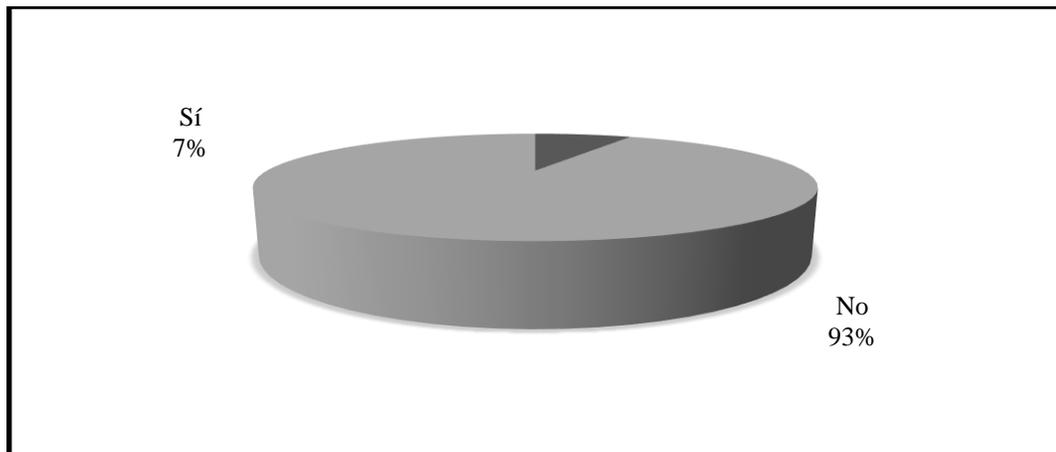


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 95% si impulsan la titulación supletoria y el 5% no lo hacen.

11. ¿El personal interno de la institución realiza los avalúos bancarios a inmuebles ofrecidos como garantía de créditos hipotecarios?

Gráfica No. 11

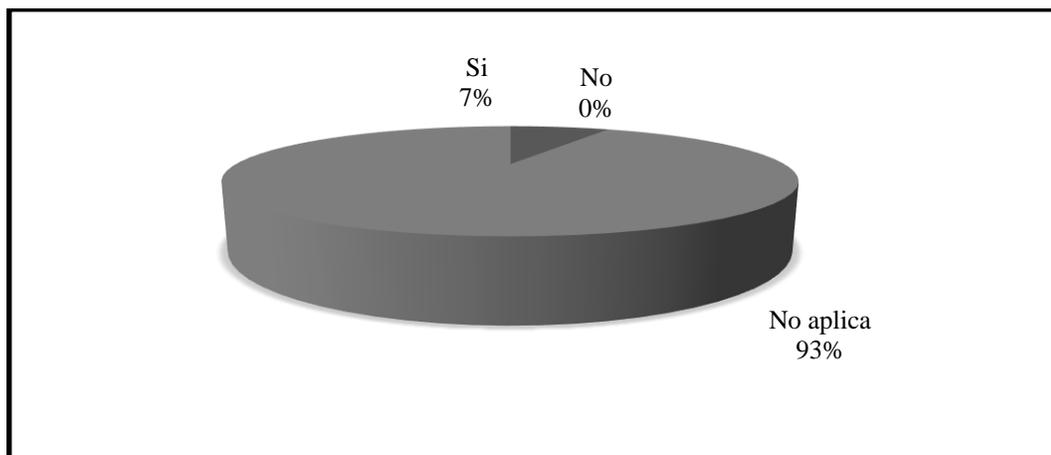


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 93% los empleados no realizan los avalúos bancarios y el 7% si lo realizan.

12. De ser positiva la respuesta del numeral anterior, ¿Están autorizados por el Ministerio de Finanzas Públicas en el Departamento de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles y/o en otro ente competente que acredita la elaborar avalúos bancarios?

Gráfica No. 12

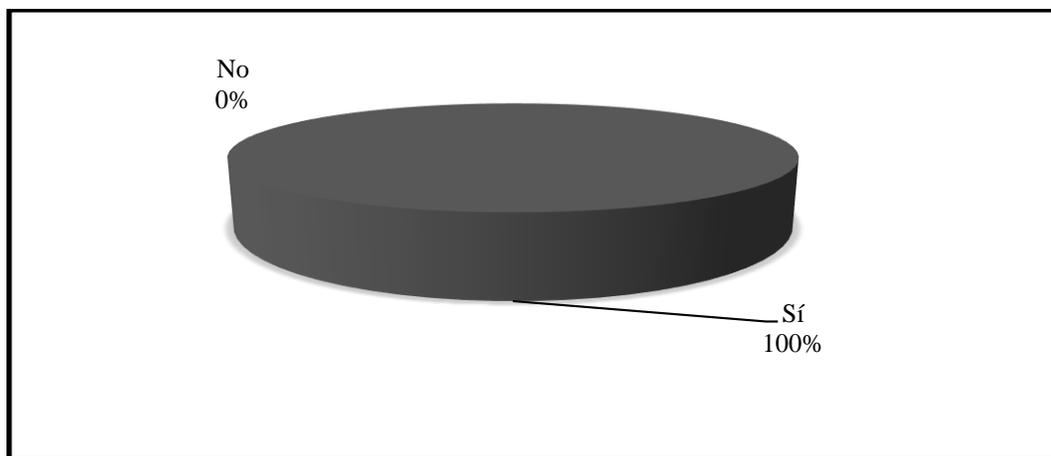


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 7% los empleados están autorizados y 93% no es aplicable la interrogante.

13. ¿Están autorizadas por el Ministerio de Finanzas Públicas en el Departamento de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles o en otro ente competente que acredita a las empresas externas contratadas para elaborar avalúos bancarios?

Gráfica No. 13

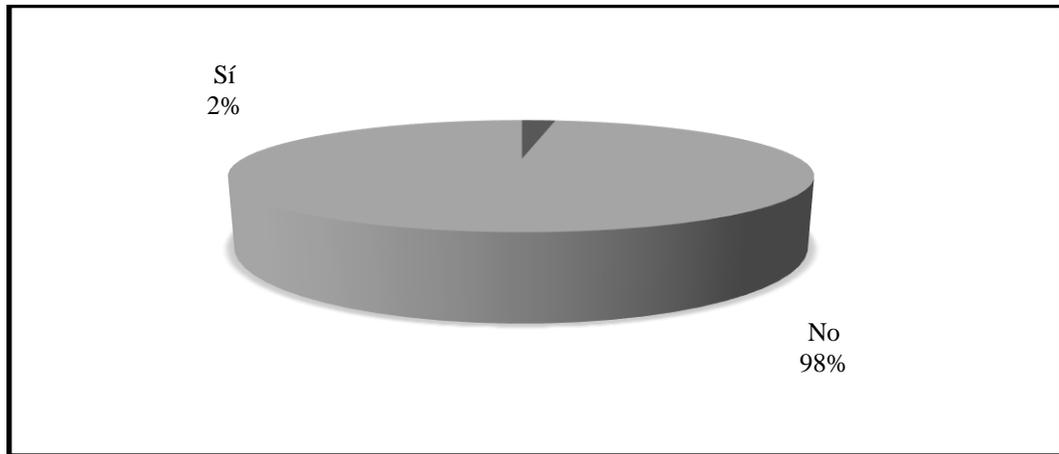


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 100% de los entrevistados responde que si están autorizadas.

14. ¿Se actualizan anualmente los avalúos bancarios de inmuebles tomados como garantías hipotecarias?

Gráfica No. 14

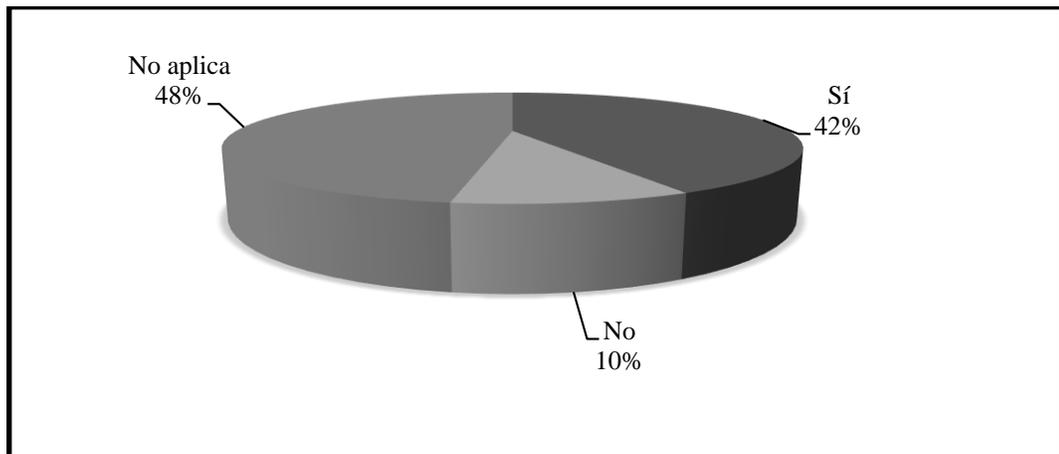


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 98% responde que no se actualizan y el 2% si se actualizan.

15. ¿Para las garantías hipotecarias con derechos posesorios, se cuenta con un registro en la Municipalidad, respectiva?

Gráfica No. 15

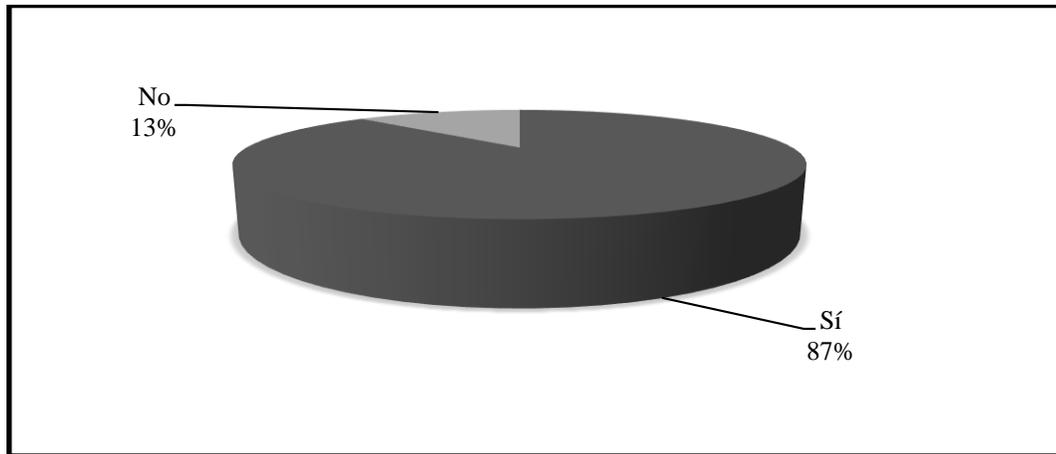


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 22% responde que, si cuentan con un registro, el 10% responde que no cuentan con un registro y al 48% no es aplicable la interrogante.

16. ¿Los responsables de administrar las carteras crediticias con garantías hipotecarias realizan inspecciones y verificación de los inmuebles, previo al otorgamiento del crédito?

Gráfica No. 16

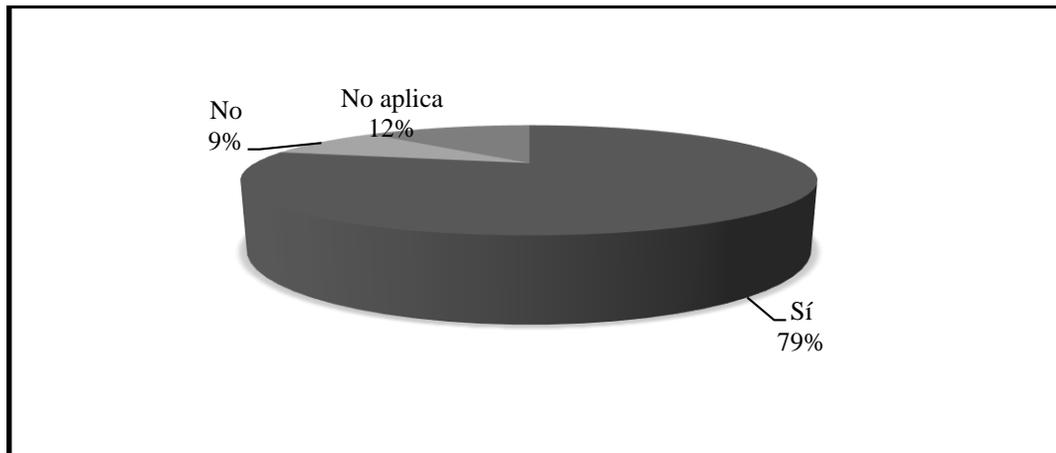


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 87% responde que si las realizan y el 13% responde que no las realizan.

17. De ser positiva la respuesta del numeral anterior, ¿Realizan croquis de ubicación del inmueble?

Gráfica No. 17

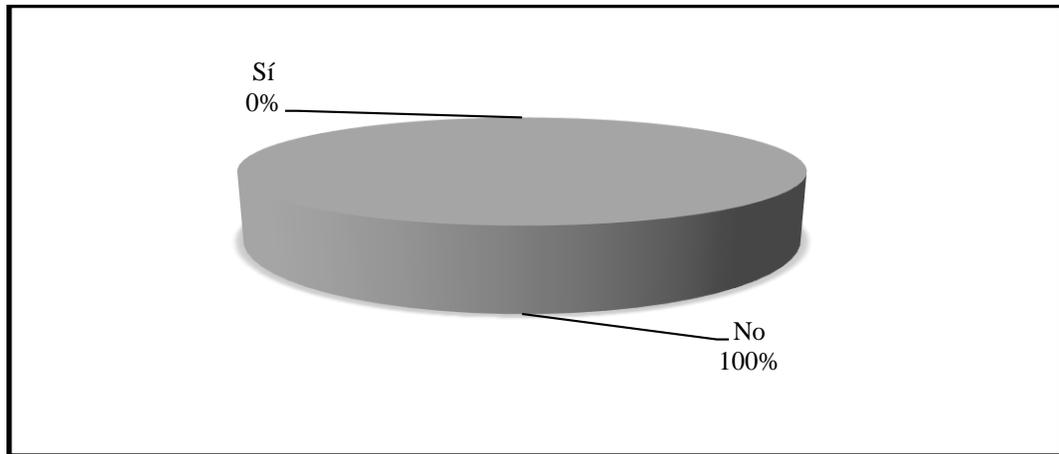


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 22% responde que, si cuentan con un registro, el 10% responde que no cuentan con un registro y al 48% no es aplicable la interrogante.

18. ¿La institución bancaria acepta inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo como garantía de créditos hipotecarios?

Gráfica No. 18

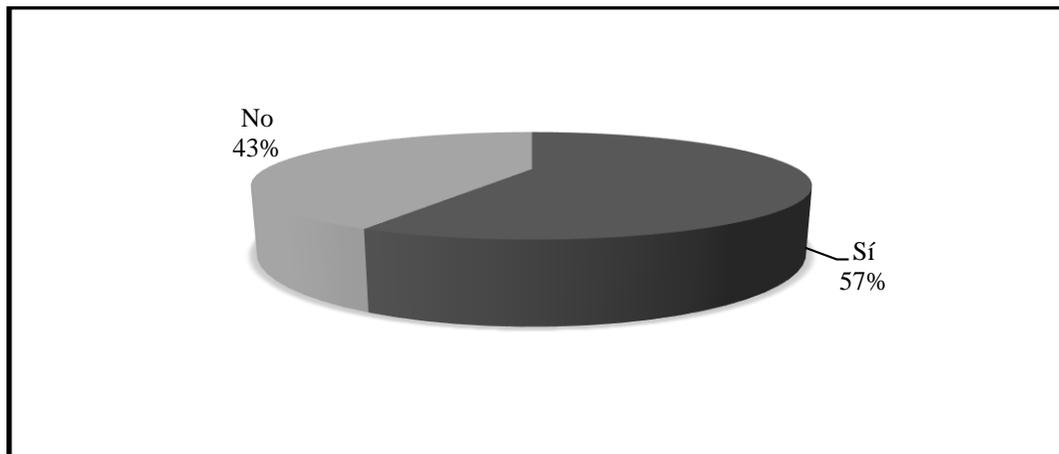


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 100% de los entrevistados responde que no las aceptan.

19. ¿Es obligatorio que el deudor contrate un seguro de hogar para el inmueble ofrecido en garantía durante el periodo pactado para el pago del crédito?

Gráfica No. 19

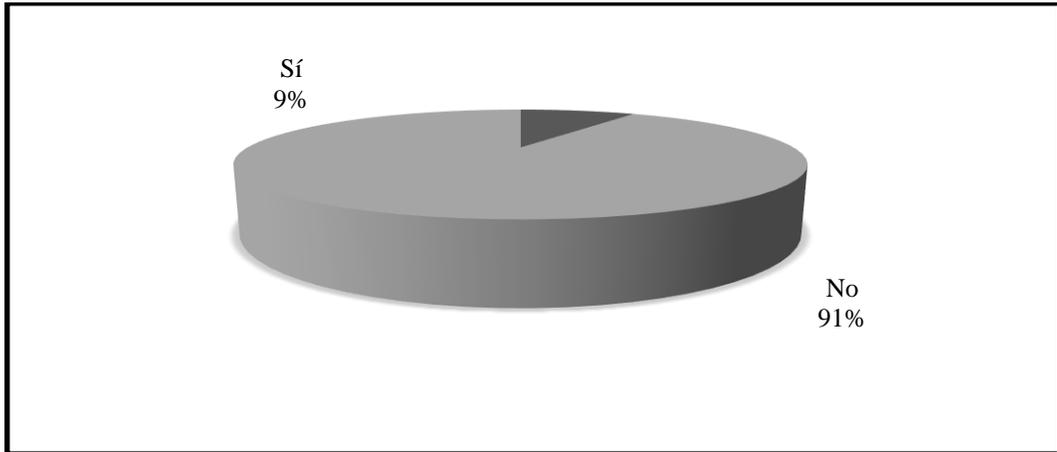


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 57% responde que si es obligatorio y el 43% responde que no es obligatorio.

20. ¿Actualizan los avalúos de inmuebles tomados como garantías hipotecarias en caso de ocurrir siniestros tales como terremotos, inundaciones, deslaves, incendios, entre otros, que ocasione un decremento en el valor inicial del inmueble?

Gráfica No. 20

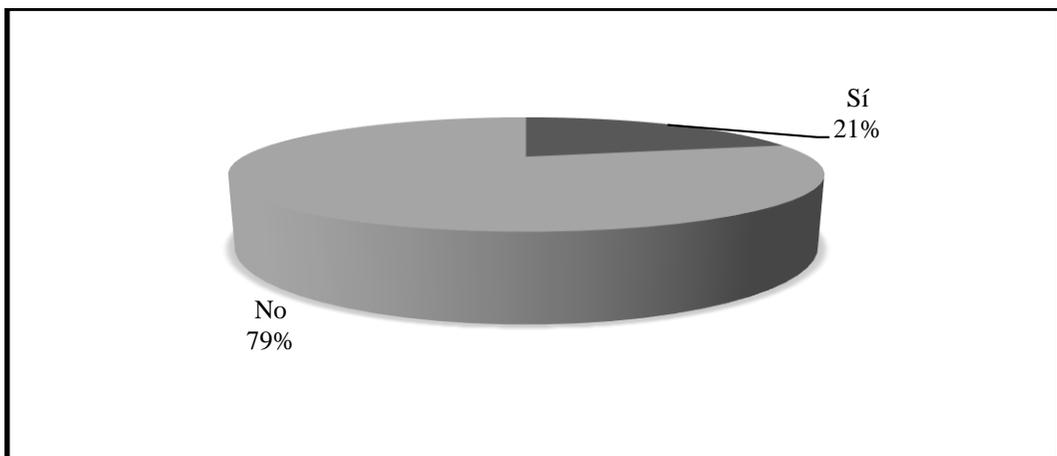


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 91% responde que no los actualizan y el 9% responde que si los actualizan.

21. ¿La institución bancaria posee registro actualizado de los avalúos de garantías hipotecarias de la cartera crediticia?

Gráfica No. 21

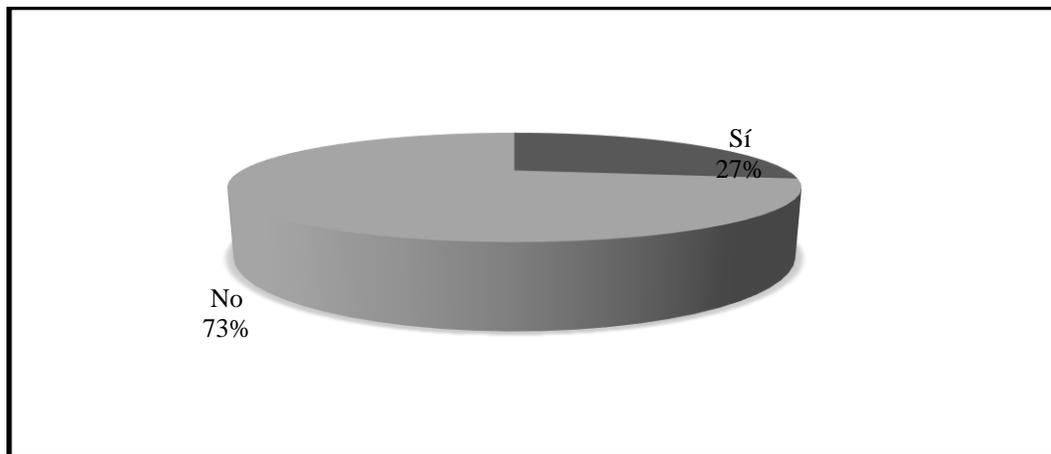


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 21% responde que si poseen y el 79% responde que no poseen.

22. ¿La institución bancaria acepta segundas hipotecas para garantizar créditos con garantía hipotecaria?

Gráfica No. 22

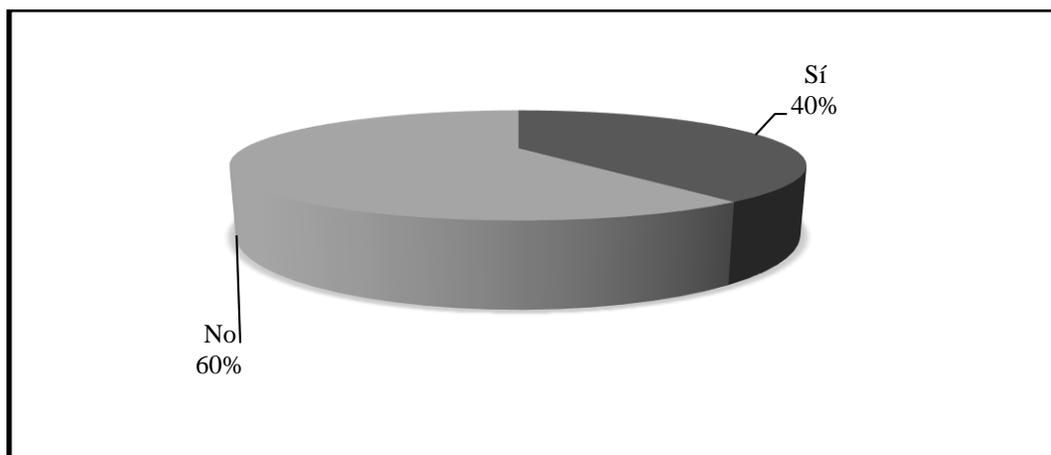


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 27% responde que si las aceptan y el 73% responde que no las aceptan.

23. ¿Cuándo se presentan garantías hipotecaras a nombre de un tercero, el banco acepta la garantía?

Gráfica No. 23

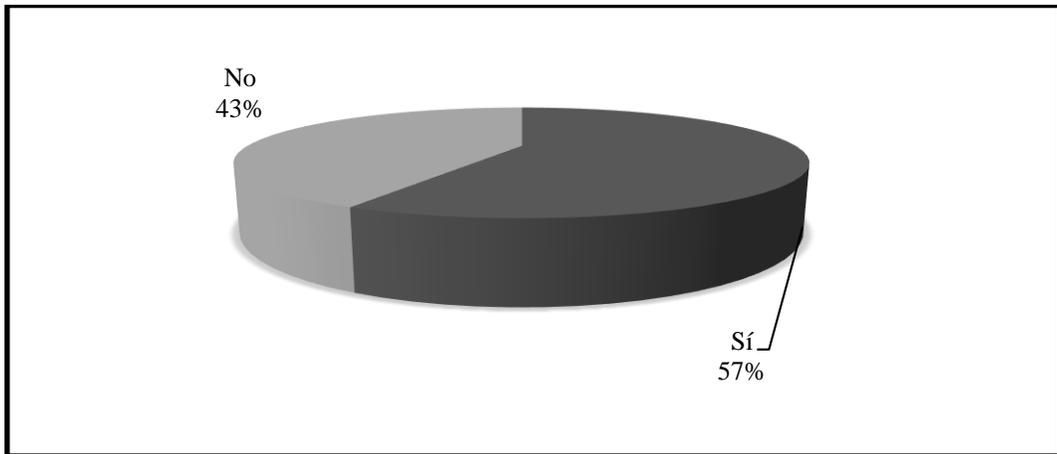


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 40% responde que si las aceptan y el 60% responde que no las aceptan.

24. ¿Se realizan desembolsos de créditos hipotecarios, sin concluir trámites de inscripción al registro competente, aún cuando no estén a favor de la institución?

Gráfica No. 24

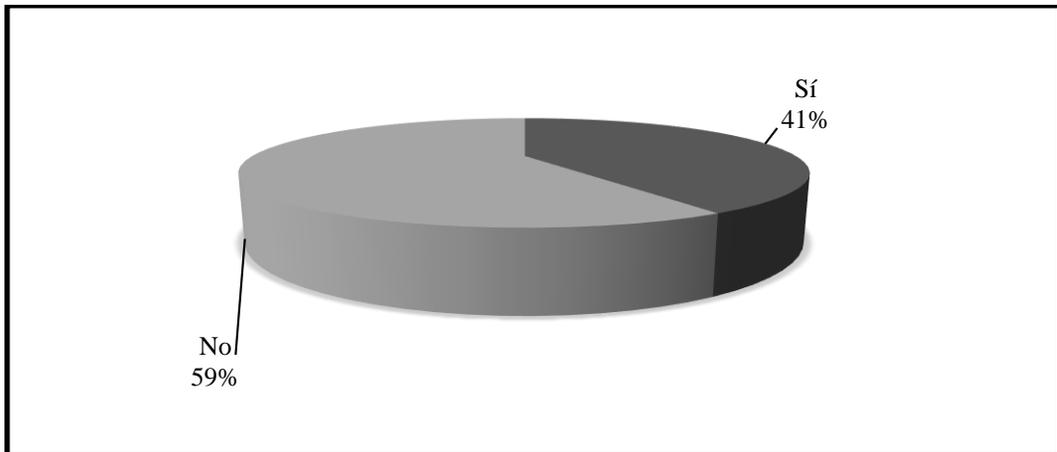


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 57% responde que si los realizan y el 43% responde que no los realizan.

25. En caso de fallecimiento del deudor con garantía hipotecaria, ¿Se condona la deuda?

Gráfica No. 25

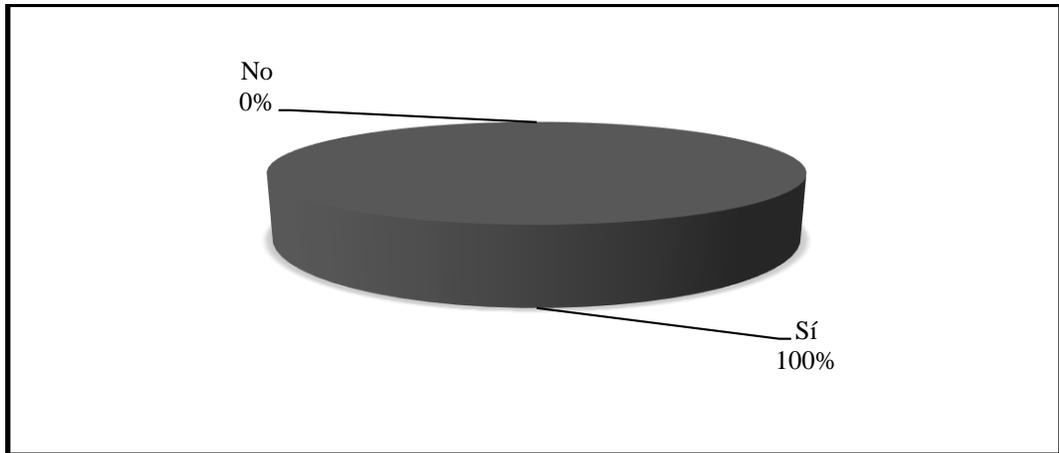


Fuente: elaboración propia, año 2019

El 41% responde que si la condona y el 59% responde que no la condona.

26. ¿Cuándo un crédito es considerado incobrable, se actualiza el avalúo para fines de venta?

Gráfica No. 26



Fuente: elaboración propia, año 2019

El 100% de los entrevistados responde que si se actualiza.

Capítulo 3

Discusión y conclusiones

3.1 Extrapolación

En la presente investigación, teniendo acercamiento con los responsables en la administración de las carteras crediticias con garantía hipotecaria de las instituciones bancarias que cuentan con agencias geográficamente establecidas en jurisdicción de Huehuetenango, Huehuetenango, de la muestra establecida a través de la fórmula para el efecto de determinación, fue posible conocer la administración del riesgo existente en la administración de garantías hipotecarias.

En base a la política crediticia vigente de cada entidad bancaria, establece condiciones requeridas para la admisión de las garantías hipotecarias, siendo inspeccionadas y verificadas, de esta forma dictaminar si es procedente tomarla como garantía del crédito, cada institución bancaria conforma los comités e instancias de aprobación según el monto y condiciones del financiamiento, apegados a las políticas crediticias; de las cuales se puede inferir lo siguiente a cada pregunta integrada en el cuestionario:

En la interrogante que se realiza que, actualmente que puesto ocupa en la institución bancaria donde labora, el total entrevistado respondió que actualmente ocupan el puesto de asesor de créditos. Lo que permite recopilar información de primera mano, pues esta pregunta es el filtro de investigación, estableciendo que el cien por ciento de los encuestados son responsables de administrar los créditos con garantía hipotecaria.

En la interrogante que se realiza que, a qué entidad bancaria pertenece, se establece mayor participación de la entidad financiera Banrural, seguida de Industrial, de acuerdo a las publicaciones de la Superintendencia de bancos son quienes encabezan los índices de rentabilidad y posicionamiento bancario en el país.

En la interrogante que se realiza que, cuántos años lleva desempeñando el actual puesto de trabajo, la mayor parte se encuentra en antigüedad de uno y dos años, entendiéndose que en este puesto existe una rotación constante.

En la interrogante que se realiza que, la política crediticia vigente de la institución bancaria contempla la admisión de garantías hipotecarias, el total encuestado respondió que sí, las políticas bancarias contemplan la admisión de las garantías hipotecarias; en el otorgamiento de activos crediticios la mejor garantía será la hipotecaria, por la formalidad establecida en la recuperación del crédito.

En la interrogante que se realiza que, es necesario practicar avalúo bancario a los inmuebles presentados al banco para optar a un crédito bancario, el total encuestado respondió que sí; es un proceso fundamental para establecer el valor bancario de la garantía y si posee cobertura al importe total del activo crediticio que se concederá, decidiendo si se tomará para el trámite.

En la interrogante que se realiza que, de acuerdo a la política crediticia vigente de la institución bancaria, cual es el porcentaje de cobertura según avalúo de la garantía hipotecaria de derechos reales, el porcentaje de cobertura sobre el valor establecido del inmueble preferentemente debe ser menor, de esta manera tendrá un aseguramiento más sólido, tomando en cuenta la minusvalía que pueda sufrir el valor de la propiedad, minimizando de esta manera el riesgo crediticio.

En la interrogante que se realiza que, de acuerdo a la política crediticia vigente de la institución bancaria, cual es el porcentaje de cobertura según avalúo de la garantía hipotecaria de derechos posesorios, el porcentaje de cobertura sobre el valor establecido del inmueble preferentemente debe ser menor, de esta manera tendrá un aseguramiento más sólido, tomando en cuenta la minusvalía que pueda sufrir el valor de la propiedad, minimizando de esta manera el riesgo crediticio, máxime que se trata de derechos posesorios.

En la interrogante que se realiza que, solicitan certificación de inscripción de la escritura pública en el registro correspondiente de la municipalidad para poder tomar una garantía hipotecaria siendo

derechos posesorios, para las instituciones que admiten derechos posesorios, es indispensable contar con la certificación de inscripción de la Municipalidad para los efectos legales correspondientes.

En la interrogante que se realiza que, solicitan certificación del historial completo otorgado por el Registro General de la Propiedad para poder tomar una garantía hipotecaria siendo derechos reales, el total encuestado respondió que sí, las políticas bancarias contemplan la admisión de las garantías hipotecarias. Es indispensable contar con la certificación de inscripción del Registro General de la Propiedad para los efectos legales correspondientes.

En la interrogante que se realiza que, el banco impulsa la titulación supletoria de los inmuebles tomados como garantías hipotecarias cuando el deudor ofrezca derecho de posesión, para las instituciones que admiten derechos posesorios, impulsan la titulación supletoria para que las garantías consten en el Registro Nacional de la Propiedad, de esta cuenta ser tomadas con mayor cobertura en el otorgamiento de activos crediticios futuros.

En la interrogante que se realiza que, el personal interno de la institución realiza los avalúos bancarios a inmuebles ofrecidos como garantía de créditos hipotecarios, el avalúo bancario es un proceso muy importante previo a otorgar un crédito, en este punto se fija el precio bancario al inmueble que se tomará como garantía definiendo la cobertura, no todas las entidades conceden esta responsabilidad al personal interno, debido a que se deben desarrollar procesos específicos y aplicación de variables en las condiciones del inmueble, para poder fijar un precio que no sea comercial, el objetivo del avalúo es tener información que garantice un activo crediticio y no obtener una ganancia en la venta de dicho inmueble.

En la interrogante que se realiza que, están autorizados por el Ministerio de Finanzas Públicas en el Departamento de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles y/o en otro ente competente que acredita elaborar avalúos bancarios de inmuebles ofrecidos como garantías hipotecarias, es necesario contar con la acreditación del ente competente, en donde previa capacitación adquieren los conocimientos necesarios para desarrollar los procesos de elaboración de avalúo bancario,

fijando precios razonables a las propiedades que se constituirán para garantizar un activo crediticio, teniendo la cobertura real evitando realizar reajustes a los precios.

En la interrogante que se realiza que, están autorizadas por el Ministerio de Finanzas Públicas en el Departamento de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles y/o en otro ente competente que acredita a las empresas externas contratadas para elaborar avalúos bancarios de inmuebles ofrecidos como garantías hipotecarias, el total entrevistado respondió que sí.

El avalúo bancario es un proceso muy importante previo a otorgar un crédito, en este punto se fija el precio bancario al inmueble que se tomará como garantía, definiendo la cobertura. Para el efecto, las empresas que ofrecen estos servicios deben estar acreditadas por el ente correspondiente, cumpliendo los estándares de las normas de calidad.

En la interrogante que se realiza que, se actualizan anualmente los avalúos bancarios de inmuebles tomados como garantías hipotecarias, los avalúos se realizan previo a la concesión de un activo crediticio, estableciendo las condiciones de cobertura que se tendrán a lo largo del periodo que dure la cancelación total del activo crediticio, de esa cuenta no se tiene contemplada la actualización anual en la mayoría de instituciones bancarias.

En la interrogante que se realiza que, para las garantías hipotecarias con derechos posesorios, se cuenta con un registro en la Municipalidad, respectiva, es sumamente necesario contar con un registro para poder administrar los activos crediticios.

En la interrogante que se realiza que, los responsables de administrar las carteras crediticias con garantías hipotecarias realizan inspecciones y verificación de los inmuebles, previo al otorgamiento del crédito, es necesario que se realicen inspecciones y verificaciones, en atención a la política bancaria conoce a tu cliente, en donde la entidad tiene que conocer el perfil económico y la ubicación de su residencia, en este caso se debe inspeccionar previamente la ubicación de la garantía tomada para el crédito.

En la interrogante que se realiza que, realizan croquis de ubicación del inmueble, el nueve por ciento respondió que no y el doce por ciento no es aplicable la pregunta. Es necesario contar con un croquis de ubicación para poder establecer geográficamente al inmueble tomado como garantía.

En la interrogante que se realiza que, la institución bancaria acepta inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo como garantía de créditos hipotecarios, el total encuestado respondió que no. Ninguna institución bancaria toma un inmueble para garantizar un crédito, sabiendo que se ubica en zonas de alto riesgo, eso aumentaría considerablemente el riesgo en la administración de las carteras de créditos con garantía hipotecaria.

En la interrogante que se realiza que, es obligatorio que el deudor contrate un seguro de hogar para el inmueble ofrecido en garantía durante el periodo pactado para el pago del crédito, el seguro de hogar para inmuebles ofrecidos en garantía, constituye un mecanismo de aseguramiento para el pago del crédito, sabiendo que las eventualidades naturales pueden debilitar el valor del inmueble.

En la interrogante que se realiza que, actualizan los avalúos de inmuebles tomados como garantías hipotecarias en caso de ocurrir siniestros tales como terremotos, inundaciones, deslaves, incendios, entre otros, que ocasione un decremento en el valor inicial del inmueble, es necesario actualizar un avalúo bancario cuando suceden siniestros naturales afectando el valor inicial del inmueble, debido a que pierde la cobertura.

En la interrogante que se realiza que, la institución bancaria posee registro actualizado de los avalúos de garantías hipotecarias de la cartera crediticia, es necesario contar con un registro actualizado de los avalúos de garantía hipotecarias de la cartera crediticia, tomando en cuenta que la ley establece que los clientes deben actualizar sus datos personales, pudiendo afectar lo concerniente a la garantía hipotecaria.

En la interrogante que se realiza que, la institución bancaria acepta segundas hipotecas para garantizar créditos con garantía hipotecaria, la mayoría de instituciones no acepta segundas

hipotecas, debido al riesgo que representa llegar a un proceso de cobro jurídico y poder ejecutar una garantía.

En la interrogante que se realiza que, cuándo se presentan garantías hipotecaras a nombre de un tercero, el banco acepta la garantía, la mayoría de instituciones bancarias no aceptan garantías hipotecarias a nombre de terceras personas, debido al riesgo existente y complejidad en la escrituración, empleando más tiempo en constituir la propiedad a favor del banco.

En la interrogante que se realiza que, se realizan desembolsos de créditos hipotecarios, sin concluir trámites de inscripción al registro competente, aún cuanto no estén a favor de la institución, el desembolso, es el último proceso de la concesión crediticia, en donde, el banco acredita a una cuenta bancaria o entrega en efectivo por cualquier título de crédito a favor del solicitante del crédito; para el efecto en cuestión, cuando el proceso de la escrituración se ha iniciado en los registros correspondientes a través de los departamentos legales de los bancos se puede realizar el desembolso aun sabiendo que representa un riesgo, tratándose de un procedimiento administrativo.

En la interrogante que se realiza que, en caso de fallecimiento del deudor con garantía hipotecaria se condona la deuda, cuando el deudor llegar a fallecer, la mayoría de bancos cuenta con seguro sobre saldo deudor, y prácticamente la deuda queda saldada, en la mayoría de los casos, aun así, los bancos no condonan la deuda, exigiendo que se cancele por parte de los familiares, quienes reclamaran los derechos de propiedad de los inmuebles.

En la interrogante que se realiza que, cuándo un crédito es considerado incobrable, se actualiza el avalúo para fines de venta, el total encuestado respondió que sí. Las instituciones bancarias contemplan la actualización de avalúo de la propiedad, teniendo actualizado el precio del mismo para poder ofrecerlo en venta de activos extraordinarios.

Junta Monetaria 93-2005 Atendiendo la siguiente definición “Activos Crediticios: son todas aquellas operaciones que impliquen riesgo crediticio para la institución, directo o indirecto, sin importar la forma jurídica que adopten a su registro contable...” (p13),

Siendo que el riesgo es inherente a la operación crediticia y de esa cuenta las entidades bancarias que tienen presencia en el sistema bancario deben establecer políticas crediticias que aseguren los pagos de los créditos a través del proceso de evaluación y autorización de dichos créditos; los factores a evaluar en el análisis crediticio contemplan la información del deudor, capacidad de pago, niveles de endeudamiento y garantía.

Junta Monetaria 93-2005 Establece “Manual de crédito. Las políticas y procedimiento para la evaluación, estructuración y aprobación, formalización, desembolso, seguimiento y recuperación de los distintos activos crediticios deben constar por escrito en un manual de crédito que será aprobado por el consejo de Administración...” (p15)

Siendo a través del manual de crédito adoptado por cada entidad bancaria y autorizado el Consejo de Administración, donde constara por escrito todos los procesos aplicables en el análisis crediticio.

La clasificación de créditos según la política crediticia del país, admite créditos empresariales mayores, créditos empresariales menores, microcréditos, créditos hipotecarios para vivienda y créditos de consumo; de los cuales deben ser garantizados, de forma fiduciaria, prendaria, hipotecaria o mixta.

Dentro del análisis crediticio, los administradores de las carteras crediticias asignados a cada agencia bancaria, deben atender lo establecido en la Resolución JM-93-2005, de esta forma poder emplear la concesión crediticia en el país. La presentación de una garantía por del solicitante del crédito es parte fundamental dentro del proceso de análisis crediticio, siendo la seguridad final en el pago del crédito, atendiendo al riesgo del crédito; la presente investigación se centra en el análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango.

Para la evaluación de la garantía hipotecaria principalmente se le debe practicar un avalúo bancario, Junta monetaria 93-2005 “Avalúo reciente: en el caso de bienes inmuebles es el efectuado por valuador de reconocida capacidad...” (p14).

Fijando un valor a la garantía, analizando la cobertura; este proceso es fundamental, siendo que dependerá el porcentaje de la cobertura del crédito, oscilando entre el 50% hasta el 80%, según el resultado del instrumento de investigación aplicado, el criterio es, a menor porcentaje de cobertura, se reducirá el riesgo crediticio.

Las garantías hipotecarias deben reunir la información pertinente para la evaluación atendiendo a lo establecido por la Junta Monetaria, identificando y confirmando los registros legales, de igual forma la documentación del análisis practicado; de esta cuenta dictaminar si es procedente asegurar el activo crediticio con dicha garantía.

El estado del arte descrito anteriormente, en base a las normas legales vigentes para la adecuada administración de activos crediticios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango se encuentran en las políticas crediticias adoptadas por cada entidad bancaria y por las resoluciones emitidas por la Junta Monetaria, siendo fundamental los resultados de la presente investigación, en donde se puede inferir en que los riesgos existentes en la administración de créditos hipotecarios son altos.

Cuando los responsables en dicha administración no atienden las diferentes condiciones y atenciones eventuales que directa o indirectamente debiliten la condición real de la garantía, de esta cuenta el análisis respectivo va encaminado a adoptar como practica continua las instrucciones establecidas en la normativa, siendo parte de la evaluación de desempeño del personal bancario. Una garantía hipotecaria posee condiciones especiales según la evaluación previa y fijación del precio en el avalúo, pues, corresponde a cada inmueble la propiedad inherente las características identificadas, siendo objeto de minusvalías y/o plusvalías de acuerdo a las circunstancias que le afecten.

De la presente investigación se identificó riesgos latentes en la administración de créditos con garantía hipotecaria, de acuerdo a la atención a las garantías hipotecarias, aplicando lo relativo del reglamento crediticio adoptado por cada institución bancaria.

3.2 Hallazgos y análisis general

La valoración a los riesgos en la administración de garantías hipotecarias en el sistema bancario de Huehuetenango, Huehuetenango merece una atención estricta, conocer previamente las condiciones del inmueble que se ofrece como del crédito, posteriormente a la verificación e inspección, es necesario determinar los factores existentes, dictaminando si cumple con las condiciones para constituirse como garantía del crédito, a través del avalúo bancario, efectuado por las entidades competentes y contratadas por el área correspondiente en cada institución bancaria.

Al obtener información de las instituciones bancarias en relación a la administración de riesgos de créditos hipotecarios, fue posible tener comunicación directa y determinar algunas deficiencias, de las que se pueden mencionar:

Algunas instituciones bancarias no generan base de datos confiables, siendo primordial contar con un archivo conteniendo la información específica de las garantías hipotecarias, argumentando que solamente cuentan con el avalúo bancario, las cuales se pueden establecer en medios digitales o bien físicamente, tener al alcance la información específica de los créditos hipotecarios los cuales podrán realizar monitoreo de acuerdo a las características y condiciones que posea.

No todas las instituciones bancarias establecen obligatoriedad en adquirir el seguro de vida de los deudores de créditos con garantía hipotecaria, teniendo en cuenta que cualquier eventualidad natural se puede suscitar, se pueden crear productos accesibles para los deudores, facilitando la adquisición,

No cuentan con registros de ubicación de las garantías, es muy importante documentar el proceso de verificación de la ubicación del inmueble a través de un croquis del inmueble, siendo indispensable para la localización pronta del mismo, y

Los avalúos de garantías hipotecarias no se actualizan periódicamente, esta tarea se debe efectuar para tomar en cuenta los cambios en los precios de las garantías.

Para una adecuada administración de créditos hipotecarios, las instituciones bancarias deben adoptar metodologías que sean encaminadas en función de protección y aseguranza del crédito, debiendo estructurar los parámetros de evaluación y análisis del crédito en concesión, determinando las condiciones necesarias que permitirán la adecuada recuperación y orientación en el financiamiento otorgado.

Los deudores deberán demostrar la efectiva capacidad de pago, el destino establecido del crédito, el monto adecuado para cumplir con la necesidad existente y por ultimo otorgar una garantía que al ser evaluada cumpla con las disposiciones legales y reglamentos de crédito, aunado a esto la evaluación periódica al crédito, esto ofrecerá una administración de las carteras crediticias con garantía hipotecaria libres de morosidad, capacitando a los responsables de administrar los créditos para el efecto, adhiriendo capacitaciones continuas, en atención a los cambios del entorno del crédito.

3.3 Conclusiones

- Se identificaron riesgos inherentes y residuales en los créditos hipotecarios en el sistema bancario, en su mayoría corresponden a la ubicación del inmueble, condiciones del terreno, elaboración del avalúo aplicado una tasación acorde a los precios del mercado, entre otros, los cuales deben de atenderse de acuerdo a la naturaleza minimizándolos a un nivel de confianza, estabilizando los indicadores de las operaciones bancarias.
- Las instituciones bancarias no cuentan con controles para atender los riesgos en créditos hipotecarios, esto no garantizan el impacto total de dichos riesgos, de tal manera que los responsables de administrar las carteras crediticias emplean procedimientos de prevención desde el análisis de concesión crediticia para las operaciones con garantía hipotecaria a través del avalúo, minimizando las pérdidas que ocasionaré.

- Los procedimientos que aplican las instituciones bancarias para atender los riesgos en los créditos hipotecarios corresponden a los establecidos en el contrato que fijan en el otorgamiento de crédito, en donde al final en la mayoría de los casos las instituciones comprometen a los deudores a responder a la obligación contraída con los bienes presentes y futuros hasta la cancelación total, de eso logran garantizar el activo crediticio; extinguiendo la garantía a favor de la institución.
- Es fundamental establecer metodologías para contribuir a la mejora de las garantías hipotecarias, garantizando la recuperación de los préstamos y reducir el riesgo de pérdida de capital; en la presente investigación, a través de las respuestas otorgadas por los responsables de administrar los créditos hipotecarios, se puede concluir que si aplican políticas bancarias como conoce a tu cliente puede tener conocimiento del perfil económico del cliente, actividad comercial, datos personales y condiciones específicas de las garantías hipotecarias ofrecidas para la operación, teniendo objetivamente la elaboración del avalúo bancario.
- Basado en los análisis de investigación, se infiere que una propuesta de mejora es establecer una base de datos, incorporando información importante tanto de la garantía como del deudor de un crédito hipotecario, a efecto de tenerla al alcance y hacer uso convenientemente, a fin de constituir una cartera crediticia con garantía hipotecaria libre de morosidad.

Referencias

- Castillo M. (2004) Guía para la formulación de proyectos de investigación
- Congreso de la República de Guatemala. (1970). Decreto 2 -70 Código Mercantil. Publicado en Diario de Centroamérica, del 9 de abril de 1970. Guatemala.
- Congreso de la República de Guatemala. (1977). Decreto 176-77 Código Civil. Publicado en Diario de Centroamérica, del 8 de marzo de 1977. Guatemala.
- Congreso de la República de Guatemala. (1993) Acuerdo Legislativo 18-93 Constitución Política de la República. Asamblea Nacional Constituyente. Publicado en Diario de Centroamérica, del 17 de noviembre de 1993. Guatemala.
- Gitman, Lawrence J. (2000) Principios de Administración Financiera. Octava edición. Pearson Educación. México. Páginas 1-593.
- Gitman, Lawrence J. (1986) Fundamentos de Administración Financiera, Tercera edición. Harla, S.A. de C.V. México. Páginas 1-608.
- Junta Monetaria, Resolución JM-93-2005 y modificaciones Resolución JM-167-2008. Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito”. Guatemala, mayo 2005. Páginas 1-40.
- Junta Monetaria, Resolución JM-167-2008 “Modificaciones al Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito”
- Junta Monetaria, Resolución JM-134-2009 “Reglamento para la Administración del Riesgo Cambiario Crediticio”.
- Junta Monetaria, Resolución JM-56-2011 “Reglamento para la Administración Integral de Riesgo”
- Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 2-89, 1989.
- Ley de Bancos y otros grupos financieros. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 19-2002, 2002.
- Mac. Graw Hill (2006) Metodología de la investigación, 3ª. Edición.
- Ortiz Anaya, Héctor (1996) Análisis Financiero Aplicado, Santafé de Bogotá Universidad Externando de Colombia. Páginas 1 – 205.

Ruiz Orellana, Alfredo Enrique (2002) Diccionario de Términos Contables, Ediciones Alenro.
Páginas 1-344

Van Horne, James C. (2002) Fundamentos de Administración Financiera” Undécima edición.
Pearson Educación. México. Páginas 1-858

Anexos

Anexos 1

Modelo de encuesta

Universidad Panamericana de Guatemala

Sede Huehuetenango

Facultad de Ciencias Económicas

Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Artículo científico



Instrucciones: Soy estudiando de la carrera de Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, realizo una investigación titulada: Análisis de gestión de riesgos para administrar créditos hipotecarios en el sistema bancario en Huehuetenango, Huehuetenango, espero recopilar información importante que contribuya a mi investigación, para el efecto le solicito pueda dar respuesta con un x o en su defecto como corresponda responder a cada una de las preguntas que se le plantean en el presente cuestionario de acuerdo a las políticas internas y normas que rigen el funcionamiento de la institución bancaria a la que pertenece.

Género: _____ Edad: _____

1. ¿Actualmente qué puesto ocupa en la institución bancaria dónde labora?

2. ¿A qué entidad bancaria Pertenece?

3. ¿Cuántos años lleva desempeñando el actual puesto de trabajo?

4. ¿La política crediticia vigente de la institución bancaria contempla la admisión de garantías hipotecarias?

Sí _____ No _____ ¿Cuáles? _____

5. ¿Es necesario practicar avalúo bancario a los inmuebles presentados al banco para optar a un crédito bancario?

Sí _____ No _____

6. ¿De acuerdo a la política crediticia vigente de la institución bancaria, cual es el porcentaje de cobertura según avalúo de la garantía hipotecaria de derechos reales?
-
7. ¿De acuerdo a la política crediticia vigente de la institución bancaria, cual es el porcentaje de cobertura según avalúo de la garantía hipotecaria de derechos posesorios?
-
8. ¿Solicitan certificación de inscripción de la escritura pública en el registro correspondiente de la municipalidad para poder tomar una garantía hipotecaria siendo derechos posesorios?
Sí_____ No_____
9. ¿Solicitan certificación del historial completo otorgado por el Registro General de la Propiedad para poder tomar una garantía hipotecaria siendo derechos reales?
Sí_____ No_____
10. ¿El banco impulsa la titulación supletoria de los inmuebles tomados como garantías hipotecarias cuando el deudor ofrezca derecho de posesión?
Sí_____ No_____
11. ¿El personal interno de la institución realiza los avalúos bancarios a inmuebles ofrecidos como garantía de créditos hipotecarios?
Sí_____ No_____
12. De ser positiva la respuesta del numeral anterior, ¿Están autorizados por el Ministerio de Finanzas Públicas en el Departamento de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) y/o en otro ente competente que acredita elaborar avalúos bancarios de inmuebles ofrecidos como garantías hipotecarias?
Sí _____ No _____ ¿Cuál? _____
13. ¿Están autorizadas por el Ministerio de Finanzas Públicas en el Departamento de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) y/o en otro ente competente que acredita a las empresas externas contratadas para elaborar avalúos bancarios de inmuebles ofrecidos como garantías hipotecarias?
¿Sí _____ No _____ ¿Cuál? _____

14. ¿Se actualizan anualmente los avalúos bancarios de inmuebles tomados como garantías hipotecarias?
Sí _____ No _____ ¿Por qué? _____
15. ¿Para las garantías hipotecarias con derechos posesorios, se cuenta con un registro en la Municipalidad, respectiva?
Sí _____ No _____ ¿Cuál? _____
¿Los responsables de administrar las carteras crediticias con garantías hipotecarias realizan inspecciones y verificación de los inmuebles, previo al otorgamiento del crédito?
Sí _____ No _____ ¿Cómo? _____
16. De ser positiva la respuesta del numeral anterior, ¿Realizan croquis de ubicación del inmueble?
Sí _____ No _____ ¿Cómo? _____
17. ¿La institución bancaria acepta inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo como garantía de créditos hipotecarios?
Sí _____ No _____ ¿Por qué? _____
18. ¿Es obligatorio que el deudor contrate un seguro de hogar para el inmueble ofrecido en garantía durante el periodo pactado para el pago del crédito?
Sí _____ No _____ ¿Bajo qué condiciones? _____
19. ¿Actualizan los avalúos de inmuebles tomados como garantías hipotecarias en caso de ocurrir siniestros tales como terremotos, inundaciones, deslaves, incendios, entre otros, que ocasione un decremento en el valor inicial del inmueble?
Sí _____ No _____ ¿Por qué? _____
20. ¿La institución bancaria posee registro actualizado de los avalúos de garantías hipotecarias de la cartera crediticia?
Sí _____ No _____ ¿Cómo? _____
21. ¿La institución bancaria acepta segundas hipotecas para garantizar créditos con garantía hipotecaria?
Sí _____ No _____ ¿Bajo qué condiciones? _____

22. ¿Cuándo se presentan garantías hipotecaras a nombre de un tercero, el banco acepta la garantía?

Sí _____ No _____ ¿Bajo qué condiciones? _____

23. ¿Se realizan desembolsos de créditos hipotecarios, sin concluir trámites de inscripción al registro competente, aún cuando no estén a favor de la institución?

Sí _____ No _____ ¿Bajo qué condiciones? _____

24. En caso de fallecimiento del deudor con garantía hipotecaria, ¿Se condona la deuda?

Sí _____ No _____ ¿Por qué? _____

25. ¿Cuándo un crédito es considerado incobrable, se actualiza el avalúo para fines de venta?

Sí _____ No _____

Anexos 2

GLOSARIO DE TÉRMINOS

- Acreedor: es quien otorga el crédito, pone las condiciones, pide garantías; es decir “confía”.
- Activo: conjunto de bienes y derechos propiedad de una persona individual o jurídica.
- Afianzadora: es la persona jurídica que responde a cambio del pago de una prima por el fiado o persona a quien le expide la fianza.
- Bienes inmuebles: son un conjunto de bienes que se caracterizan por su inmovilización. Dentro de los bienes inmuebles se pueden mencionar los terrenos, casas, edificios, construcciones, etc.
- Bienes muebles: son un conjunto de bienes que se caracterizan por su movilidad, es decir por la posibilidad de traslado de un lugar a otro. Se pueden mencionar los vehículos, títulos-valores, maquinaria, equipo, entre otros.
- Capital: es el valor de los bienes o el dinero que los socios de una empresa o su propietario individual aportan a la misma para su desarrollo y cumplimiento de sus fines. También pueden ser los recursos financieros que una unidad económica o sujeto dispone para realizar una inversión, actividad o proyecto.
- Contrato: es el acuerdo por medio del cual dos o más personas adquieren libremente derechos y obligaciones.
- Deuda: obligación que alguien tiene de pagar, satisfacer o reintegrar a otra persona, una cantidad de dinero o bienes.
- Deudor: es la persona a quien se le otorga un crédito y en quien se confía, por lo que se compromete a pagarlo, asegura y demuestra que tiene capacidad de pago.
- Dictamen técnico: opinión o juicio especializado que se emite sobre una cosa o tema específico. Documento que emite la autoridad competente luego de analizar un problema con alguna institución financiera y que sirve como prueba ante tribunales.
- Dinero: medio de pago, usualmente monedas y billetes.
- FHA – Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas: Es una entidad estatal descentralizada que realiza operaciones en relación con hipotecas constituidas en garantía

de préstamos otorgados con intervención de las entidades aprobadas o afiliadas al sistema de hipotecas aseguradas.

- Flujo de fondos: consiste en la información financiera que identifica en forma detallada todas las fuentes y usos de efectivo, así como el momento de su recepción o desembolso durante un período determinado.
- Hipoteca: es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. En caso de incumplimiento, el acreedor tendría derecho a ejecutar o liquidar la garantía a su favor.
- Historial crediticio: es un reporte escrito que contiene el registro de todos los créditos que ha solicitado una persona o entidad. Dicho reporte es la historia financiera del usuario de crédito bancario.
- Minusvalía: disminución del valor de una cosa, especialmente un bien inmueble, por circunstancias extrínsecas.
- Obligación financiera: es un título de crédito, nominativo o al portador, emitido con o sin garantía por las empresas o por el gobierno, y representa una parte de la deuda que emite para recabar capital.
- Patrimonio: es el conjunto de bienes y derechos pertenecientes a una persona, familia, empresa o nación.
- Plusvalía: beneficio que se realiza al vender un activo a un precio superior al de su adquisición.
- Préstamo: dinero que obtiene una persona de otra o de una institución financiera, para devolverlo en un determinado tiempo y generalmente lleva asociado un pago adicional llamado interés.
- Registro General de la Propiedad: es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.
- Saldo: cantidad positiva o negativa que resulta en una cuenta.
- Seguro: es una operación por medio de la cual una persona (asegurado) contrata con una compañía (aseguradora) una prestación o servicio para cubrir un riesgo, a cambio de un pago (prima).

- Seguro de daños: son los que protegen el patrimonio o negocio de los asegurados contra los daños que podrían sufrir sus bienes materiales si se llegaran a realizar los riesgos cubiertos en la póliza.
- SIB: Superintendencia de Bancos.
- Sistema Bancario: conjunto de entidades o instituciones que dentro de la economía de un país prestan el servicio de banca, es decir de intermediación financiera.
- Solvencia: es la capacidad de las personas individuales o jurídicas para cumplir y pagar sus deudas.