

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
Facultad de Ciencias Económicas  
Licenciatura en Administración de Empresas



**Reestructura del procedimiento de avalúo de bienes, para mejorar la garantía  
de préstamos de la Cooperativa Kato-KI, R.L.**

(Práctica Empresarial Dirigida –PED–)

José Estuardo Pajarito Jocholá

Sacatepéquez, junio 2013

**Reestructura del procedimiento de avalúo de bienes, para mejorar la garantía  
de préstamos de la Cooperativa Kato-KI, R.L.**  
(Práctica Empresarial Dirigida –PED–)

José Estuardo Pajarito Jocholá (**estudiante**)

Lic. José Antonio García (**asesor**)

Licda. Antonieta García de Alfaro (**revisor**)

Sacatepéquez, junio 2013

## **Autoridades de la Universidad Panamericana**

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus  
**Rector**

M. Sc. Alba Aracely Rodríguez de González  
**Vicerrectora Académica y Secretaria General**

M.A. César Augusto Custodio Cobar  
**Vicerrector Administrativo**

## **Autoridades de la Facultad de Ciencias Económicas**

M.A. César Augusto Custodio Cobar  
**Decano**

Lic. Julio Roberto Oviedo  
**Coordinador Sacatepéquez**

**Tribunal que practicó el examen general de la  
Práctica Empresarial Dirigida –PED –**

M. Sc. Ana Patricia Rosal Gordillo

**Examinador**

Licda. Ingrid Arroyo de Núñez

**Examinador**

Lic. Juan Carlos Villalta Daniel

**Examinador**

Lic. MDGD José Antonio García Pérez

**Tutor**

Lcda. María Antonieta de Alfaro

**Revisora**

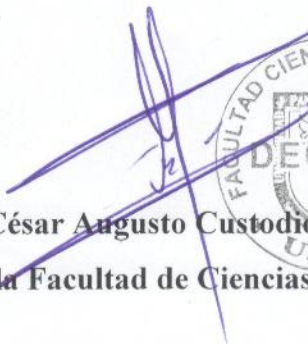
REF.:C.C.E.E.0118-2013

**LA DECANATURA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS.**

**GUATEMALA, 23 DE MAYO DEL 2013**

**SEDE SACATEPÉQUEZ**

De acuerdo al dictamen rendido por el Licenciado José García Pérez, tutor y Licenciada Antonieta de Alfaro, revisora de la Práctica Empresarial Dirigida, proyecto -PED- titulada "REESTRUCTURA DEL PROCEDIMIENTO DE AVALÚO DE BIENES, PARA MEJORAR LA GARANTÍA DE PRÉSTAMOS DE LA COOPERATIVA KATO-KI, R.L.", Presentado por él (la) estudiante José Estuardo Pajarito Jocholá, y la aprobación del Examen Técnico Profesional, según consta en el Acta No. 679, de fecha 16 de marzo del 2013; **AUTORIZA LA IMPRESIÓN**, previo a conferirle el título de Administrador de Empresas, en el grado académico de Licenciado.

  
**Lic. César Augusto Custodio Cobar**  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas.



Guatemala, 28 de abril 2013

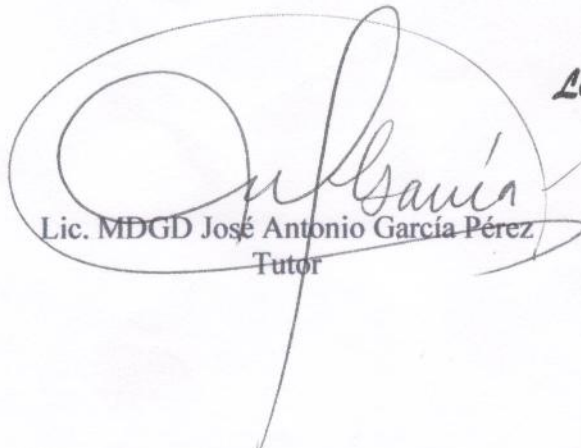
Señores  
Facultad de Ciencias Económicas  
Licenciatura en Administración de Empresas  
Universidad Panamericana  
Guatemala, Guatemala.

Estimados Señores:

En relación a la tutoría de la Práctica Empresarial Dirigida –PED- titulada “**Reestructura del procedimiento de avalúo de bienes, para mejorar la garantía de préstamos de la cooperativa KATO – KI, R.L.**” realizada por José Estuardo Pajarito Jocholá, carné No. 2012-05995, estudiante de la Licenciatura en Administración de Empresas, he procedido a la tutoría de la misma, observando que cumple con los requerimientos establecidos en la reglamentación de Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, considero que la misma cumple con requisitos para ser sometido al Examen Técnico Profesional Privado (ETPP) por lo tanto doy dictamen de aprobado al tema desarrollado en la Práctica Empresarial Dirigida, con la nota de Setenta y siete (77) puntos de cien (100).

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



Lic. MDGD José Antonio García Pérez  
Tutor

*Lic. José Antonio García P.*  
M. A. y Proyectos

Guatemala 5 de febrero de 2013

Lic. César Augusto Custodio Cobar  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad Panamericana  
Presente

Señor Decano:

Por este medio informo que el alumno José Estuardo Pajarito Jocholá, identificado con carné 201205995, de la Facultad de Ciencias Económicas, elaboró su Práctica Empresarial Dirigida: **“Reestructura del procedimiento de avalúo de bienes para mejorar la garantía de préstamos en la Cooperativa Kato-Ki R.L.”** para optar al grado académico de Licenciado en Administración de Empresas.

Posterior a la revisión de la PED, y al haber constatado que cumple con los requerimientos técnicos de estilo, establecidos por la Universidad Panamericana, me permito notificar que la misma ha sido aprobada.

Sin otro particular, se suscribe deferentemente,

  
Licda. Antonieta de Alfaro  
Revisora de Estilo





# UNIVERSIDAD PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

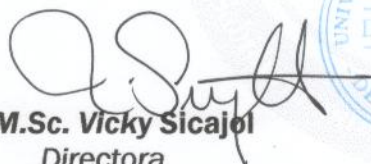
## REGISTRO Y CONTROL ACADÉMICO

REF.: UPANA: RYCA: 416.2013

La infrascrita Secretaria General M.Sc. Alba de González y la Directora de Registro y Control Académico M.Sc. Vicky Sicajol, hacen constar que el estudiante Pajarito Jochola, José Estuardo con número de carné 201205995 aprobó con 75 puntos el Examen Técnico Profesional, del Programa de Actualización y Cierre Académico – ACA- de la Licenciatura en Administración de Empresas, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil trece.

Para los usos que el interesado estime convenientes, se extiende la presente en hoja membretada a los veintiún días del mes de mayo del año dos mil trece.

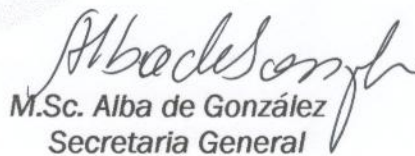
Atentamente,



**M.Sc. Vicky Sicajol**

Directora

Registro y Control Académico



**M.Sc. Alba de González**  
Secretaria General



Adelina L.  
cc.Archivo.



## **Dedicatoria**

- A Dios: “Porque el Señor da la sabiduría; conocimiento y ciencia brotan de sus labios.” Proverbios 2:6 NVI. Gracias Señor por proveer todo lo necesario y permitir por tu misericordia este triunfo, solo a ti sea la honra, gloria y honor.
- A mi esposa: Mi amor gracias por tu apoyo, comprensión y sacrificio durante el trayecto de mi carrera profesional.
- A mi hija: Mi inspiración y razón para seguir adelante.
- A mi madre: Gracias por sembrar en mí la buena semilla de la responsabilidad y disciplina a través de tu ejemplo.
- A todos mis familiares: Suegros, abuelos, tíos, tías, cuñados, primos y primas, personas que han sido de bendición en cada etapa de mi vida.
- A la universidad: Por darme la oportunidad de graduarme como profesional de las ciencias económicas.
- A cooperativa Kato-Ki: Mi sincero agradecimiento por la oportunidad que me diera de realizar mi práctica empresarial dirigida.

# Contenido

<b>Resumen</b>	i
<b>Introducción</b>	ii
<b>Capítulo 1</b>	
<b>Descripción de la empresa</b>	
1.1 Antecedentes	1
1.1.1 Actividades principales	1
1.1.2 Visión y misión	2
1.1.3 Objetivos	2
1.1.4 Políticas	2
1.1.5 Organigrama	3
1.1.6 Principales funciones de áreas de la estructura orgánica	3
1.1.7 Productos y servicios	8
1.1.8 Segmento que atiende	8
1.1.9 Mercado	8
1.1.10 Factores externos	8
1.2 Marco teórico	9
1.3 Planteamiento del problema	25
1.4 Justificación	27
1.5 Objetivos	27
1.5.1 Objetivo general	27
1.5.2 Objetivos específicos	27
1.6 Alcances y limitaciones	27
<b>Capítulo 2</b>	
<b>Metodología</b>	
2.1 Tipo de investigación	28
2.2 Relación sujeto(s) y objeto de la investigación	28
2.2.1 Tamaño de la muestra	28
2.3 Instrumentos	28

2.4 Procedimientos	31
2.5 Aporte	32
<b>Capítulo 3</b>	
<b>Resultados y análisis de la investigación</b>	
3.1 Resultados de la investigación	33
3.2 Análisis de los resultados	41
3.2.1 Aspectos evaluados	41
3.2.1.1 Financiero o económico	41
3.2.1.2 Administrativo	46
3.2.1.3 Mercadológico	46
<b>Capítulo 4</b>	
<b>Solución propuesta</b>	
4.1 Propuesta de solución o mejora	47
4.1.1 Introducción de la propuesta	47
4.1.2 Definición de la propuesta	47
4.1.3 Justificación de la propuesta	47
4.1.4 Objetivo general y objetivos específicos de la propuesta	47
4.1.5 Contenido de la propuesta	48
4.2 Viabilidad de la propuesta	54
4.3 Factibilidad económica	54
4.3.1 Costos actuales-costos propuestos y punto de equilibrio	54
<b>Conclusiones</b>	56
<b>Recomendaciones</b>	57
<b>Referencias bibliográficas</b>	58
<b>Anexos</b>	59

## Contenido de cuadros, tablas y figuras

Ilustración No.1 organigrama de la cooperativa Kato-ki, R.L.	3
Ilustración No.2 diagrama No.1 correspondiente al proceso de avalúos	26
Ilustración No.3 cuadro No.1 sujetos de la investigación	28
Ilustración No.4 cuadro No.2 matriz FODA de la cooperativa	29
Ilustración No.5 gráfica No.1 encuestados que realizan avalúos	33
Ilustración No.6 gráfica No.2 necesitan conocimientos sobre avalúos	34
Ilustración No.7 gráfica No. 3 acceso a manual de avalúos	34
Ilustración No.8 gráfica No.4 no cuentan con asesoría profesional	35
Ilustración No.9 gráfica No.5 han recibido capacitación de avalúos	36
Ilustración No.10 gráfica No.6 conocen algunos temas de avalúos	36
Ilustración No.11 gráfica No.7 cuentan con herramientas para avalúos	37
Ilustración No.12 gráfica No. 8 consideran áreas de oportunidad	38
Ilustración No.13 gráfica No.9 consideran consecuencias negativas	39
Ilustración No.14 gráfica No.10 Consideran satisfacción de los asociados	39
Ilustración No.15 gráfica No.11 informe no llena las expectativas	40
Ilustración No.16 balance general	42
Ilustración No.17 estado de resultados	44
Ilustración No.18 resumen de estados financieros proyectados	45
Ilustración No.19 formulario No.1 de recolección de datos	48
Ilustración No.20 cuadro No.3 costo beneficio de la propuesta	54

## **Contenido de anexos**

Anexo No.1 cronograma de actividades de la PED	60
Anexo No.2 cuestionario	61

## **Resumen**

Este trabajo es producto de una investigación realizada en Práctica Empresarial Dirigida que se llevó a cabo en Cooperativa Integral de Ahorro y Crédito Kato-Ki, R.L., durante los meses de mayo a noviembre de 2012, período en el cual se recopiló información que sirvió de base para el análisis de la situación empresarial, así como para delimitar hallazgos de áreas críticas identificadas. El documento está estructurado en cuatro capítulos:

Capítulo 1: describe visión, misión, objetivos, políticas, estructura organizacional, productos y servicios, segmento de mercado que atiende y factores externos que afectan de manera directa e indirecta el desempeño de la cooperativa, así como marco teórico que avala el presente informe de investigación. Enuncia problema en proceso y procedimiento administrativo de avalúos efectuados a bienes inmuebles que ofrecen como garantía de pago asociados de la cooperativa, además se incluye justificación, objetivos, alcances y limitaciones de la investigación.

Capítulo 2: enuncia metodología y tipo de investigación utilizada, así como instrumentos empleados para recopilar información, tales como entrevistas y cuestionarios.

Capítulo 3: contiene presentación de resultados de la investigación, que sirve de base para realizar análisis sobre hallazgos, también conclusiones y recomendaciones para optimizar procesos de avalúos de inmuebles.

Capítulo 4: contiene propuesta de solución al problema evidenciado, así como argumentos que avalan viabilidad y factibilidad del proyecto propuesto.



## **Introducción**

El presente informe de Práctica Empresarial Dirigida contiene el producto de la investigación llevada a cabo en cooperativa Kato-Ki, R.L. que se dedica a intermediar financieramente, por medio de productos de ahorro tales como: depósitos a plazo fijo, ahorro corriente, ahorro infantil, aportaciones de asociados y aportaciones de asociados infantiles. También presta el servicio de créditos para diferentes destinos, con garantías prendarias e hipotecarias.

El problema objeto de estudio fue: valuación de bienes inmuebles ofrecidos en garantía de préstamos por asociados de cooperativa Kato-ki, este proceso requiere que se haga de manera técnica y objetiva, para evitar sobre valorar o sub valorar las propiedades cuyas consecuencias podrían ser desastrosas.

Contiene teoría investigada sobre los siguientes temas: definición de avalúo, niveles de avalúo, pasos previos al avalúo, tipos de avalúos, valuador y requisitos para ser autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas.

Los instrumentos utilizados para obtener información fueron: cuestionarios, entrevistas, análisis FODA, diagnóstico integral, política de ahorros, reglamento de créditos, los estatutos generales, así como leyes vigentes del Cooperativismo en Guatemala.

# Capítulo 1

## Descripción de la empresa

### 1.1 Antecedentes

Por iniciativa de 45 líderes campesinos, que buscaban una fuente de financiamiento para realizar su labor agrícola, con fecha 9 de noviembre de 1972, se constituyó la Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios varios “KATO-KI” Responsabilidad Limitada, (Kato-Ki es una palabra en kaqchiquel que significa “ayudémonos”). Fue inscrita como tal en el Instituto Nacional de Cooperativas -INACOP- bajo el registro 054, libro 1, folio 54. La sede de la cooperativa se encuentra sobre la primera avenida dos guion cincuenta (2-50) de la zona cuatro, de la cabecera departamental de Chimaltenango. Actualmente está federada a FEDERURAL (Federación de cooperativas Rurales).

Para lograr el objetivo social la cooperativa realiza las siguientes actividades:

- Fomenta el hábito del ahorro entre sus asociados.
- Crea programas y servicios de crédito.
- Crea programas y otros servicios financieros que le sean permitidos por las leyes, tanto para sus asociados, como para otras instituciones.
- Fomenta la comunicación, información y educación cooperativa.

Actualmente la cooperativa está formada por 4,500 asociados que se han unido libre y voluntariamente para apoyarse uno a otro.

#### 1.1.1 Actividades principales

La actividad principal de la cooperativa es la intermediación financiera, por medio de productos de ahorro tales como: depósitos a plazo fijo, ahorro corriente, ahorro infantil, aportaciones de asociados y aportaciones de asociados infantiles. También presta el servicio de créditos para diferentes destinos, con garantías prendarias e hipotecarias. Parte importante de sus actividades es la enseñanza de la filosofía cooperativista entre sus asociados.

### 1.1.2 Visión y misión

La fuente de donde se obtuvo la información sobre la visión y misión de la cooperativa es un documento (trifoliar) que ésta proporciona a las personas al momento de asociarse.

#### a) Visión

Ser una institución que represente el verdadero sentido de responsabilidad social, proporcionando un modelo real de servicios orientado al desarrollo.

#### b) Misión

Desarrollar actividades con el propósito de contribuir al desarrollo integral de sus miembros y de la población que habita en el área de influencia.

### 1.1.3 Objetivos

#### a) Objetivo general

Procurar el mejoramiento social y económico de sus asociados y de la población.

#### b) Objetivos específicos

- Ser fuente de crédito accesible.
- Fomentar el hábito de ahorro.
- Proveer servicios a sus asociados y a la comunidad.

### 1.1.4 Políticas

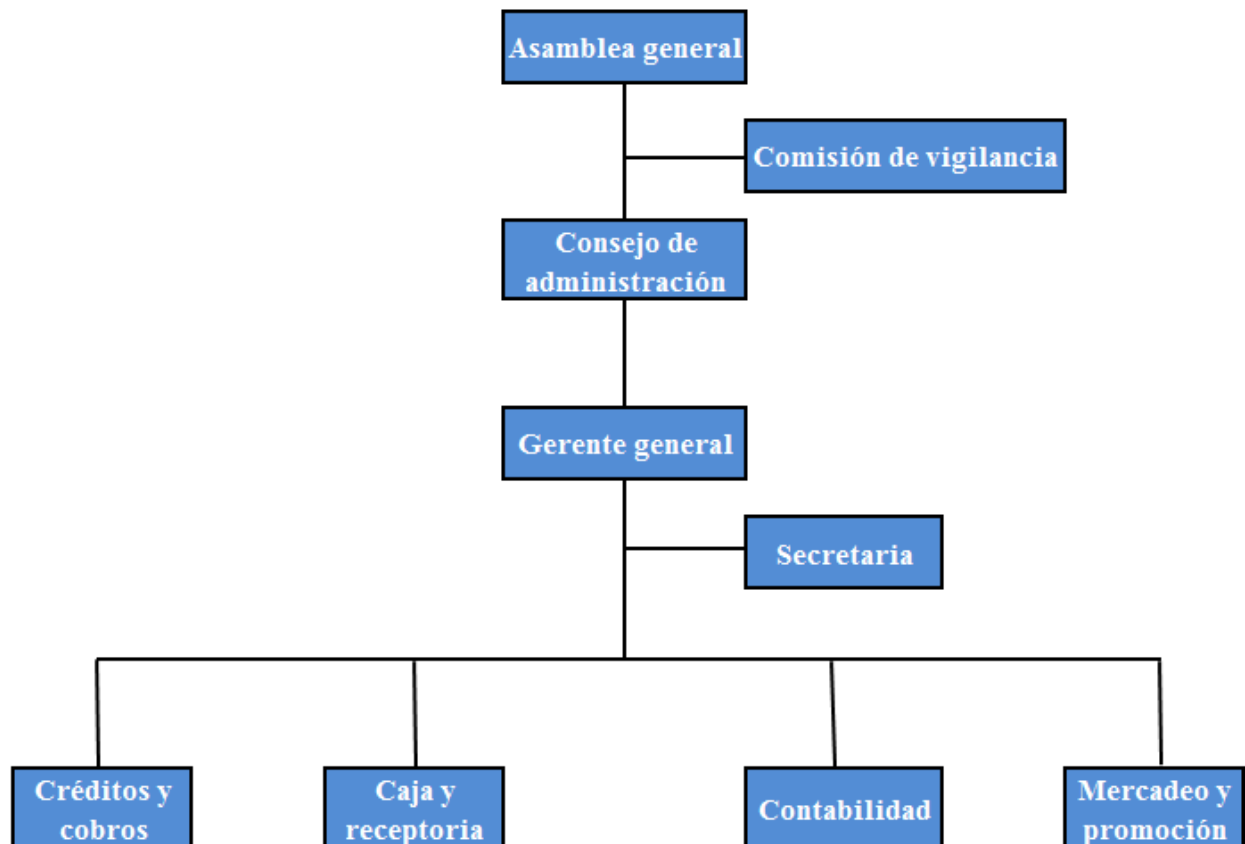
Cuenta con políticas específicas sobre los siguientes temas:

- Ahorros y aportaciones: Tipos de ahorro, ahorro infantil, tasa de interés pasiva, requisitos, plazos, codificación de cuentas, libretas de ahorro, depósitos y retiros de ahorro.
- Crédito y cobros: Niveles de autorización, requisitos, tasa de interés activa, plazos, destinos, análisis de capacidad de pago, garantías, administración de cartera, morosidad, avalúo, análisis de crédito.

## 1.1.5 Organigrama

### Ilustración No. 1

Organigrama de la cooperativa integral de ahorro y crédito Kato-ki, R.L.



Fuente: Cooperativa Kato Ki R.L.

## 1.1.6 Principales funciones de áreas de la estructura orgánica

### a) Asamblea General

Es la autoridad suprema de la cooperativa conformada por los asociados reunidos en asamblea general, las atribuciones de la asamblea general son:

- Conocer y aprobar el informe de actividades del consejo de administración y de la comisión de vigilancia.
- Conocer, discutir y aprobar los estados financieros.
- Conocer el dictamen de la comisión de vigilancia sobre dichos estados.
- Decidir sobre el proyecto de aplicación de resultados, propuesto por el consejo de administración.

- Conocer el plan de trabajo y el presupuesto de ingresos y egresos presentados por el consejo de administración.
- Elegir y juramentar a los miembros del consejo de administración y de la comisión de vigilancia.

#### b) Consejo de Administración

Las atribuciones del consejo de administración son:

- Cumplir y velar porque se cumplan los objetivos de la cooperativa.
- Convocar a asambleas generales ordinarias y extraordinarias.
- Aprobar los reglamentos, normativas y manuales de funcionamiento de la cooperativa; los estados financieros, la planificación anual, el presupuesto de ingresos y egresos, aprobar la política salarial.
- Nombrar y remover al gerente de acuerdo a los requisitos y calidades establecidas.
- Presentar a la asamblea general ordinaria el informe anual de actividades desarrolladas durante el período, proporcionar información sobre la ejecución de los planes y presupuestos, presentar los estados financieros dictaminados por la comisión de vigilancia, proponer el proyecto de aplicación del resultado del ejercicio.
- Aprobar la contratación de préstamos externos.
- Nombrar comités y comisiones específicas que sean convenientes para una mejor administración de la cooperativa y sus servicios.
- Nombrar y remover a los delegados ante otras organizaciones.
- Conocer periódicamente los estados financieros.
- Designar, a propuesta de la gerencia, las personas que tendrán el manejo de las cuentas bancarias y en otras instituciones.
- Fijar las tasas activas y pasivas que se ejecuten en la cooperativa y otras políticas de servicios.
- Establecer las disciplinas y mecanismos de protección de los ahorros que administre la cooperativa.
- Resolver sobre la amonestación, suspensión y expulsión de asociados, cuyos actos sean lesivos a los intereses de la cooperativa.
- Enviar a la entidad estatal de fiscalización de cooperativas y registro de cooperativas del INACOP la memoria de labores y los estados financieros del ejercicio recién finalizados.

- Enviar a la entidad estatal de fiscalización de cooperativas y al registro de cooperativas INACOP las nóminas de las personas electas para los diferentes cargos de los órganos de la cooperativa.
- Enviar en el tiempo establecido, a las entidades respectivas, la información que por otras leyes está obligada.
- Resolver otros asuntos, que sean propios a sus funciones.

c) Comisión de vigilancia

Es el órgano encargado del control y fiscalización de la cooperativa, sus atribuciones específicas son:

- Velar porque se cumplan los acuerdos y recomendaciones de la asamblea general y del consejo de administración.
- Examinar las operaciones de la cooperativa, presentando los informes y sugerencias correctivas al consejo de administración.
- Emitir dictamen sobre los estados financieros que presente el consejo de administración a la asamblea general.
- Proponer a la asamblea general extraordinaria la separación o expulsión de los miembros del consejo de administración, cuyos actos sean lesivos a los intereses de la cooperativa, debiendo ser los cargos debidamente comprobados.
- Coordinar con otras instituciones afines, las actividades de fiscalización y supervisión prudencial, que deben realizarse en la cooperativa.
- Solicitar al consejo de administración la contratación de servicios profesionales para la realización de auditorías o solicitar estos servicios a organismos del Estado que estén facultados para ello.
- Conocer y evaluar los informes de auditorías y velar porque se implementen las recomendaciones que sean convenientes.
- Presentar informe de sus actividades a la asamblea general ordinaria obligatoria.

d) Gerente general

Las atribuciones del gerente general son:

- Administrar los bienes de la cooperativa.
- Asistir a las sesiones del consejo de administración, con voz, pero sin voto.



- Elaborar y proponer las normas y procedimientos administrativos.
- Elaborar la planificación anual y el presupuesto de ingresos y egresos de la cooperativa.
- Nombrar, amonestar y remover al personal de la cooperativa.
- Representar a la cooperativa en las transacciones comerciales y en otras que le asigne el consejo de administración.
- Presentar mensualmente al consejo de administración, una evaluación global de la cooperativa, que incluya el balance general y el estado de resultados, así como la ejecución del presupuesto y el plan anual de trabajo.
- Proporcionar la información que los órganos directivos requieran.
- Proponer al consejo de administración la creación de puestos de trabajo y la asignación de salarios del personal de la cooperativa.
- Resolver sobre el ingreso y retiro voluntario de asociados.
- Implementar las recomendaciones de entidades fiscalizadoras de las cooperativas, después que las mismas hayan sido analizadas conjuntamente con el consejo de administración y la comisión de vigilancia.
- Otras que le asigne el consejo de administración.

#### e) Secretaria

Sus principales funciones son:

- Llevar la agenda del gerente general.
- Ejercer el rol de oficial de cumplimiento ante la intendencia de verificación especial.
- Administrar caja chica de la agencia.
- Llevar los archivos de la documentación oficial de la cooperativa.
- Convocar a las sesiones a los miembros del consejo de administración.
- Otros que le asigne el gerente general.

#### f) Créditos y cobros

Las principales funciones del asesor de crédito son:

- Realizar los análisis de capacidad de pago y estudios socioeconómicos de los asociados que soliciten un crédito en la cooperativa.
- Evaluar los bienes inmuebles u otras garantías ofrecidas por los asociados.

- Presentar ante el comité de créditos las solicitudes de préstamos para su autorización y dictamen.
- Dar seguimiento de cobranza a todos los asociados que estén atrasados en el pago de sus cuotas.

g) Caja y receptoría

Sus principales funciones son:

- Recibir depósitos.
- Pagar retiros de ahorros.
- Cambiar cheques.
- Atender y orientar a las personas que se presentan a ventanilla.
- Tratar a las personas que atienden con consideración y cortesía.

h) Contabilidad

Será el responsable de llevar los registros contables de las operaciones propias de la cooperativa para presentar los informes a la gerencia general y entidades que lo soliciten:

- Balance general.
- Estados de resultados y flujo de caja.
- Inventarios.
- Ejecución del presupuesto de ingresos y de egresos.
- Las diferentes responsabilidades ante las entidades fiscales (SAT, INACOP, etc.).
- Llevar las estadísticas del desempeño financiero y económico de la cooperativa.

i) Mercadeo y promoción

Las actividades principales del departamento son:

- Dar a conocer al público en general los servicios que ofrece la cooperativa Kato-Ki.
- Educar sobre la filosofía del cooperativismo a los asociados.

### 1.1.7 Productos y servicios

Ofrece los servicios de: cuentas de ahorro corriente, ahorro infantil y el servicio de créditos para los siguientes destinos: agricultura, artesanal, pecuario, vivienda y comercio; otorgándose a los asociados que así lo requieran y que cumplan con los requisitos establecidos.

### 1.1.8 Segmento que atiende

Por ser una empresa con filosofía cooperativista esta permite el libre acceso a todas las personas que deseen formar parte de ella, pero quienes acuden a sus servicios son principalmente las personas de escasos recursos económicos que no son atendidas por el sistema financiero tradicional.

### 1.1.9 Mercado

Actualmente la cooperativa Kato-Ki, R.L. se encuentra inmersa en un mercado donde existe mucha competencia de diferentes instituciones como: bancos, una cooperativa federada al sistema MICOOPE, ONG'S, prestamistas, casas de empeño y otros, sin embargo, tiene grandes oportunidades de crecimiento por el tamaño de la población de aproximadamente 124,000 habitantes, según las estimaciones 2008-2020 del Instituto Nacional de Estadística (INE).

### 1.1.10 Factores externos

#### a) Factores políticos.

- La cooperativa Kato-Ki R.L. se rige por el Decreto 82-78, Ley general de cooperativas de Guatemala, el cual describe la naturaleza y principios del cooperativismo.
- La entidad que se encarga de fiscalizar que se cumpla con las leyes y reglamentos relacionados a las cooperativas es el Instituto Nacional de Cooperativas, INACOP.
- La superintendencia de bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial IVE, se encarga de supervisar el cumplimiento de las siguientes leyes: Decreto 67-2001, Ley contra el lavado de dinero u otros activos además del Reglamento 118-2002, Reglamento de la ley contra el lavado de dinero u otros activos.
- La federación a la que pertenece la cooperativa es Federural.
- Rumores recientes en varias cooperativas pueden afectar al sistema.

b) Factores económicos.

- Por ser una entidad de intermediación financiera está influenciada directamente por el sistema financiero nacional, específicamente en el tema de las tasas activas y pasivas de sus operaciones.
- Hoy en día existen grandes corporaciones que mantienen un intenso bombardeo publicitario ya que cuentan con fondos millonarios para atraer la atención del ciudadano guatemalteco, con el propósito de que utilicen sus servicios.
- La situación económica del país no permite que las mayorías puedan realizar algún plan de ahorro para prever situaciones a futuro, ya que existen altos niveles de pobreza y pobreza extrema.

c) Factores sociales.

- Actualmente surge con gran ímpetu la credibilidad del movimiento cooperativo a nivel nacional, muestra de ello es el interés del gobierno actual por trabajar diversos proyectos de desarrollo social con diferentes cooperativas y federaciones de cooperativas.
- La Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito (FENACOAC) a través de su marca comercial MICOOPE ha obtenido gran prestigio a nivel nacional, lo que les permite agenciarse de más de un millón de asociados.
- Actualmente los guatemaltecos han encontrado en el sistema cooperativo, mayores beneficios en los servicios y productos que estos ofrecen a la población en general.

d) Factores tecnológicos.

- El avance de la tecnología, principalmente en los campos de la transmisión de información y servicios financieros ha facilitado en gran manera todo tipo de transacción en la llamada “Banca Virtual”, es decir, ya no es necesario presentarse a alguna agencia o entidad financiera para realizar operaciones ya que se pueden realizar a través del internet y teléfonos celulares, en cualquier punto del país, inclusive en el extranjero.

## **1.2 Marco teórico**

### **1.2.1 Desarrollo histórico del cooperativismo**

Instituto nacional de cooperativas (2012) “El desarrollo de la historia demuestra que la cooperación se practica desde los albores de la civilización. Nació al impulso de las propias

necesidades del hombre, que impotente para luchar aisladamente contra las fuerzas superiores que desafiaban su existencia, comprendió que en la ayuda mutua estaba la fuerza de su especie y el camino de su supervivencia.

El espíritu de la cooperación es profundamente humano y se encuentra en todas las sociedades, aún en las más primitivas. Con los descubrimientos de la máquina de vapor, el telar mecánico, la metalurgia y otros se inicia la época llamada revolución industrial, que produjo profundas reformas en el pensamiento económico. Los hombres se dieron cuenta que la modesta fabricación individual o familiar había terminado, para dar lugar a la producción en masa; con las máquinas los fabricantes pueden sustituir mano de obra y a la vez multiplicar sus ganancias. Con esta idea surgen nuevas concepciones económicas, que dan base primero al mercantilismo, y este a su vez va formando cuerpo a una naciente doctrina económica llamada liberalismo, y que llega a nuestros días. Así nace una nueva clase social, los obreros industriales, cruelmente explotados en largas jornadas de trabajo, bajos salarios e incluso la explotación de niños. Antes del surgimiento de la primera cooperativa hubo hombres que con su pensamiento dieron lugar a la idea cooperativa, cabe citar entre ellos: El Conde de Saint-simon, Robert Owen, Charles Fourier, Felipe Buchez, William King, Luis Blanc, SchulzeDelitz.

La historia relata que fue en un pequeño pueblo llamado Rochdale en Inglaterra, habitado por tejedores en su mayoría, lugar donde por la modernidad industrial, muchos se quedaron sin empleo, sin embargo, no se quedaron de brazos cruzados, después de varias reuniones y análisis de la realidad, comprendieron que solo unidos, apoyándose unos a otros, a través de la reunión de sus pocos ahorros, con esfuerzo, trabajo, una buena administración, comercio y sobre todo con grandes deseos de ayudarse unos a otros podrían salir adelante. Así el 21 de diciembre de 1844, ante el temor de más despidos en las fábricas 28 tejedores, entre ellos una mujer, organizados y reunidos en el Callejón del Sapo, abrieron la primera cooperativa de consumo; con este acto heroico nace el movimiento cooperativo que hoy existe en todo el mundo”.

### 1.2.2 El cooperativismo en Guatemala

Instituto nacional de cooperativas (2012) “Como en muchas partes del mundo, llegan a Guatemala noticias de las ventajas de la organización cooperativa, se crea, el 28 de enero de 1903 el Decreto 630, Ley de Sociedades Cooperativas. Sin embargo, por el poco conocimiento sobre

los diferentes aspectos de estas organizaciones, la falta de experiencia y una mala copia de la legislación mexicana, no tuvo mayores alcances; más bien la ley se utilizó para la formación de sociedades mutualistas.

El 21 de noviembre de 1906, se promulgó el Decreto 669, Ley Protectora de Obreros, y se crean “cajas cooperativas de socorro” para tener recursos para el pago de indemnizaciones laborales. En la época de la revolución (1944) el país entró en una nueva etapa socioeconómica y al promulgar su Constitución política en su artículo 94 estableció: “El Estado proporcionará a las colectividades y cooperativas agrícolas instrucción técnica, dirección administrativa, maquinaria y capital” y el artículo 100 de ese mismo documento indica: “Se declara de urgente necesidad social el establecimiento de sociedades cooperativas de producción, así como la legislación que las organice y fomente”. Para hacer realidad este mandato, se creó el Departamento de Fomento Cooperativo (adscrito al Crédito Hipotecario Nacional) mediante el Decreto 146.

Dada la anterior situación, se hacía sentir la necesidad de una nueva ley cooperativa que se ajustara a la realidad de esos tiempos, es así como, el 13 de julio de 1949, Año Quinquenio de la Revolución, el Congreso aprueba el Decreto No. 643, con esta nueva ley se amplió el horizonte para el crecimiento del movimiento cooperativo. El 7 de octubre de 1953, se crea el Decreto No. 1014 y se suprime el Departamento de Fomento Cooperativo, en sustitución la ley confió el desenvolvimiento de las cooperativas a una “oficina específica” adscrita al Ministerio de Economía y Trabajo. Al prescindir del Departamento de Fomento, se cerraba una labor que si bien no había crecido como se esperaba, al menos era una experiencia valiosa. Cuando las cooperativas se vieron sin el apoyo de una institución, el movimiento se desorientó, creó desconfianza y riesgos, lo cual impidió un crecimiento y desarrollo adecuados.

Pronto se suscitó el movimiento contrarrevolucionario y las cooperativas fueron señaladas de comunistas, por lo que el término creó temor entre los cooperativistas, y generó crisis que se pagó con cárcel, exilio, muerte de dirigentes y la desaparición de organizaciones ya fortalecidas. El Gobierno con el deseo de encauzar a las cooperativas y mientras pronunciaba la nueva ley de estas organizaciones, emitió el Decreto Presidencial No. 560, de fecha 27 de febrero de 1956, y encarga a la Superintendencia de Bancos asumir las funciones que correspondían al Departamento de Fomento Cooperativo. Sin embargo, los cooperativistas conocedores de que el Gobierno de turno no compartía con ellos y aunque deseaban organizarse nuevamente para bien



de sus familias y de su comunidad, no lo hacían por temor, por lo que este Decreto no hizo mucho por las cooperativas. Tres años más tarde, con un nuevo Gobierno, se emite el Decreto No. 1,295, de fecha 23 de junio de 1959, que encarga la atención de las cooperativas al Ministerio de Economía, con excepción de las agrícolas y pecuarias que serían atendidas por el Ministerio de Agricultura, lo que hizo que nuevamente surgiera el cooperativismo.

Conforme las cooperativas surgían, la fundación de federaciones de cooperativas hizo imperativa una nueva ley y en atención a los mandatos constitucionales se publicó, en el Diario Oficial del 29 de diciembre de 1978, el Decreto Legislativo No. 82-78 “Ley General de Cooperativas”. Las cooperativas logran un nuevo repunte para su fortalecimiento; así mismo se obtiene la creación del Instituto Nacional de Cooperativas -INACOP- y la Inspección General de Cooperativas -INGECOP-. Al año siguiente se publica, en el Diario Oficial del 18 de julio de 1979, el Acuerdo Gubernativo No. M. de E. 7-79 “Reglamento de la Ley General de Cooperativas”. Con estos instrumentos jurídicos se agrupan en una sola institución, el INACOP, todos los esfuerzos de promoción, políticas de apoyo al que hacer cooperativo, y la fiscalización es asignada a la INGENCOOP.

Con el correr de los años el cooperativismo se ha afianzado en el ánimo de los guatemaltecos, muchas cooperativas de diversa clase se han formado y ya son miles los compatriotas, que debidamente organizados, llevan desarrollo a sus familias y a sus comunidades”.

### 1.2.2.1 Principios cooperativos

Instituto nacional de cooperativas (2012) “Los principios cooperativos son lineamientos por medio de los cuales las cooperativas practican sus valores y son los siguientes:

a) Membrecía abierta y voluntaria.

Las cooperativas son organizaciones voluntarias abiertas para todas aquellas personas dispuestas a utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades que conlleva la membrecía, sin discriminación de género, raza, clase social, posición política o religiosa.

b) Control democrático de los miembros.

Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por sus miembros, quienes participan activamente en la definición de las políticas y en la toma de decisiones. Los hombres y mujeres elegidos para representar a su cooperativa deben responder ante los miembros. En las cooperativas de base los miembros tienen igual derecho de voto (un miembro, un voto), mientras en las cooperativas de integración superior como federaciones y confederaciones o asociaciones también se organizan con procedimientos democráticos.

c) Participación económica de los miembros.

Los miembros contribuyen de manera equitativa y controlan de manera democrática el capital de la cooperativa. Por lo menos una parte de ese capital es propiedad común de la cooperativa. Usualmente reciben una compensación limitada, si es que la hay sobre el capital suscrito como condición de membresía.

d) Autonomía e independencia.

Las cooperativas son organizaciones autónomas de ayuda mutua, controladas por sus miembros. Si entran en acuerdos con otras organizaciones (incluyendo gobiernos) y tienen capital de fuentes externas, lo realizan en términos que aseguren el control democrático por parte de sus miembros y mantengan la autonomía de la cooperativa.

e) Educación, entrenamiento e información.

Las cooperativas brindan educación y capacitación a sus miembros, a sus dirigentes electos, gerentes y empleados, de tal forma que contribuyen eficazmente al desarrollo de sus cooperativas. Las cooperativas informan al público en general, particularmente a jóvenes y creadores de opinión, acerca de la naturaleza y beneficios del cooperativismo.

f) Cooperación entre cooperativas.

Las cooperativas sirven a sus miembros más eficazmente y fortalecen el movimiento cooperativo, trabajando de manera conjunta por medio de estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.

g) Compromiso con la comunidad.

La cooperativa trabaja para el desarrollo sostenible de su comunidad, por medio de políticas estrategias y tácticas aceptadas por sus miembros. En Guatemala, de acuerdo a la actividad económica que desarrollan las cooperativas se clasifican de la siguiente manera:

- Agrícolas
- De ahorro y crédito
- De producción
- Consumo
- Vivienda
- Transporte
- Comercialización
- De servicios especiales
- Pesca”

### 1.2.3 Avalúo

Sotomayor (2008) “Es la estimación del valor de un inmueble, el resultado de un avalúo puede ser dado en forma oral, pero generalmente es un reporte escrito preparado por el valuador, del valor estimado del bien debidamente identificado y a una fecha dada, justificándolo por la presentación y análisis de los diversos factores de mercado que intervienen.

El objeto fundamental del avalúo es apreciar el valor de un bien. El valor más buscado es el valor de mercado. Un avalúo provee bases firmes para tomar una decisión o establecer una política.

Las razones para la existencia de los avalúos entre otras muchas pueden ser las siguientes:

- a) Relación con el traslado de dominio
- b) Relación con financiamiento y crédito
- c) Para establecer un valor justo en expropiaciones
- d) Para establecer bases de impuestos
- e) Valor de seguro
- f) Valor contable
- g) Valor de liquidación
- h) Valor catastral

Es sumamente importante acudir a los servicios de un valuador, ya que pueden presentarse situaciones tales como:

- a) Un comprador que paga más de la propiedad que adquiere.
- b) Un vendedor que vende su propiedad a un precio inferior de su verdadero valor.
- c) Un propietario que firma un contrato que con el tiempo le reportará pérdidas.
- d) Un inquilino que firme un contrato de renta que su negocio no podrá sostener.
- e) Individuos que realicen mejoras a sus inmuebles que no beneficiarán en forma conveniente”.

### 1.2.3.1 Niveles del avalúo

Sotomayor (2008) “La necesidad de avalúos es universal y se realiza en tres niveles diferentes:

- a) Primer nivel de actividad valuadora: este nivel está comprendido por el público; es la gente que usa el bien raíz, lo posee y lo emplea.
- b) Segundo nivel de actividad valuadora: Este nivel está comprendido por las personas que intervienen en la valuación de un bien raíz: vendedores, corredores, inversionistas, constructores, administradores y prestamistas. Estos individuos no son valuadores profesionales pero están en constante contacto con el valor de la propiedad. Son fuentes de información para el público, pero deben siempre limitar sus opiniones de acuerdo a sus posibilidades.
- c) Tercer nivel de actividad valuadora: Este nivel está constituido por valuadores profesionales. La necesidad para estos servicios es reconocida por los bancos, sindicatos, hipotecarias y compañías aseguradoras”.

### 1.2.3.2 Principios que determinan el valor de los bienes raíces

Sotomayor (2008) “Los principios básicos que determinan los valores de los bienes raíces son:

- a) Principio de la oferta y la demanda: Este se encuentra afectado por el crecimiento de la población, donde la escasez influencia la oferta, el deseo para ser efectivo, debe ser respaldado por el poder adquisitivo y dependerá de los recursos que se cuentan para adquirir tal o cual objeto.

- b) Principio de cambio: En muchas zonas se cambia de un uso determinado a otro de manera constante y afecta a las propiedades, barrios o vecindades. En las construcciones hay que considerar los ciclos que existen:
- Desarrollo: Fraccionamientos nuevos.
  - Equilibrio: Colonias establecidas.
  - Transformación: Por cambios de usos.
- c) Principio de regresión: Propiedades situadas junto o cerca a vecindades, cantinas, zonas de tolerancia, etc. Tienden a valer menos por las condiciones poco deseables de sus alrededores.
- d) Principios de progresión: Una casa en una zona residencial tiende a valer más por el principio de progresión.
- e) Principio de situación: El valor de una propiedad reemplazable tiende a ser indicado por el valor de una propiedad sustituto, igualmente deseable y tiende a coincidir con el valor de otras similares comparables en el mercado.
- f) Principio de óptimo uso: Es aquel que al momento de efectuar el avalúo, producirá el más alto ingreso al terreno y/o construcciones por un período determinado.
- g) Principio de consistencia: En una propiedad de transición de un uso a otro, no puede ser valuado con una base para el terreno y otra para la construcción.
- h) Principio de equilibrio: Es una ley natural que está gobernada por los cuatro agentes de productividad que son:
- Mano de obra y material de construcción
  - Administración
  - Capital
  - Terreno

El valor máximo se presenta cuando estos cuatro factores están en equilibrio.

- i) Principio de ingresos óptimos: Está íntimamente ligado al principio de óptimo uso, los agentes de productividad deberán representar un ingreso neto máximo hasta cierto límite, después la productividad bajará.
- j) Principio de productividad excedente: El ingreso neto que queda después de que se han pagado los conceptos de mano de obra, administración y capital, tiende a determinar el valor del terreno. Si esta cantidad es mayor que la que debe permitir el terreno, el excedente deberá considerarse como parte del negocio.
- k) Principio de competencia: Para cualquier negocio un exceso de ganancias trae competencia y esta a su vez, destruye las utilidades exageradas.
- l) Principio de homogeneidad: Es conveniente que para una zona dada exista un grado razonable de homogeneidad para que las propiedades alcancen su óptimo valor. Una razón fundamental para el establecimiento de planos reguladores estriba en proteger la zona de usos discordantes.
- m) Principio de anticipación: La experiencia adquirida en un lugar determinado debe de aprovecharse en otro, siempre y cuando no deje de tomarse en cuenta las condiciones específicas de cada lugar”.

### 1.2.3.3 Pasos previos al avalúo

Sotomayor (2008) “Los pasos previos a la realización del avalúo son:

- a) Identificación de la propiedad. Este es un aspecto fundamental y si bien en ocasiones no presenta problema alguno, en otras determina la valuación de un inmueble diferente al que se pretendía estudiar. Se recomienda un estudio exhaustivo de toda la información recabada físicamente con respecto al inmueble, así como la documentación legal y su correspondencia. En los casos que procedan, indicar por escrito las aclaraciones necesarias.



- b) Conocimiento de la situación legal del predio y su uso permisible. Este aspecto es también de suma importancia en algunos casos: futuras afectaciones del predio por la ampliación de calles, juicios, de expropiación, limitaciones del uso del suelo, diligencias de apeo y deslinde, contrato de arrendamiento, rentas congeladas, y otros.
- c) Fecha de referencia del avalúo. También se puede indicar la o las fechas de visita y la fecha de entrega.
- d) Tipo de valor buscado. Generalmente se determina el valor comercial de los inmuebles, Sin embargo, los hay de otros tipos: catastral, para fines de seguro, contables, entre otros.
- e) Propósitos del avalúo. No se pretende poner en tela de juicio la ética del perito valuador, pero en ocasiones es útil y en otra indispensable que se conozca la razón por la cual se solicita el avalúo.
- f) Determinación de los honorarios en forma precisa o bien márgenes probables. Es preferible que la cuota del avalúo no dependa en forma proporcional al monto del valor del inmueble valuado”.

#### 1.2.3.4 Diferencias entre Avalúo comercial, bancario y fiscal.

Según Berthet, (2008) “El avalúo comercial puede ser practicado por cualquier valuador independiente (ingeniero, técnico o experto certificado), además de un valuador autorizado por el Ministerio de Finanzas Publicas; el bancario regularmente lo practica el mismo banco, por medio sus propios técnicos valuadores y el fiscal sólo puede practicarlo un valuador autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas o las municipalidades.

El avalúo comercial y el avalúo bancario son de naturaleza privada, intervienen en ellos dos personas, ya sea individuales o jurídicas; el avalúo fiscal es de origen público, pues en el interviene una persona individual o jurídica y el Estado.

El avalúo comercial surte efecto al momento de ser practicado; el avalúo bancario cuando la entidad considera factible hacer el préstamo y el avalúo fiscal surte efecto hasta que la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles o la municipalidad lo aprueban.

El valor de un avalúo comercial está sujeto a criterios variados y variables dependientes del movimiento inmobiliario del momento, además, es estimativo no fijo, su valor es aproximado, no exacto; el bancario estará siempre por debajo del valor comercial, depende de la política del banco y el fiscal está sujeto a tablas y valores preestablecidos en el Manual de Avalúos de la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles y es fijo (tiene vigencia de 5 años).

El fin de un avalúo comercial es facilitar cualquier negocio a través del mismo; el de un avalúo bancario es analizar la factibilidad de un préstamo y su monto y el fin del avalúo fiscal es fijar el valor fiscal de un bien para establecer la base imponible sobre la que se ha de calcular el monto de un impuesto a pagar: Impuesto al Valor Agregado, Impuesto Único Sobre Inmuebles, Impuesto Sobre la Renta, o Impuesto a las Herencias, Legados y Donaciones.

El avalúo comercial por su origen privado queda sólo en el registro de quien lo practicó, aunque no es estrictamente necesario; al igual que el bancario, únicamente queda en los registros del banco; el fiscal queda registrado en el Ministerio de Finanzas Públicas pues se inscribe en la matrícula fiscal”.

#### 1.2.3.5 Valuador

Berthet, (2008) “Valuador es aquella persona que valúa cosas, que las valora o que les pone precio. Es un técnico, conocedor, especialista, experto, que por tener los conocimientos necesarios y la experiencia suficiente tiene la aptitud, reconocimiento y la autorización para dictaminar y emitir opinión sobre el valor de las cosas.

La anterior definición menciona cuatro atributos: Técnico, conocedor, especialista y experto; dos requerimientos: conocimientos necesarios y experiencia suficiente; tres virtudes: aptitud, reconocimiento y autorización y por último una facultad: dictaminar y emitir opinión sobre el valor de las cosas. Dentro del Derecho Tributario el valuador juega un papel preponderante, pues de su eficiente desempeño dependerá en muchos casos una justa y eficiente recaudación fiscal (en lo que a catastro se refiere) tanto para el contribuyente como para el Fisco.

Entonces puede afirmarse que el trabajo de un valuador no sólo es importante, sino que por su naturaleza también es delicado y minucioso; y por todo ello el valuador antes de serlo debió

previamente haber estudiado, conocido e investigado todo lo referente a su profesión. Y deberá siempre conducirse con ética, decoro, lealtad, honestidad y probidad, dentro de su campo de trabajo”.

### 1.2.3.6 Valuadores Independientes

Berthet, (2008) “Un valuador independiente es aquel profesional de la materia que trabaja como su nombre lo indica, de forma independiente. El trabajo de un valuador independiente puede tener un campo extenso o limitado de aplicación, pues dependerá de los estudios que haya tenido, y de la experiencia que acumule, pues la variedad de avalúos existentes es extensa y se puede tener conocimiento de determinado tipo de avalúos, pero no de otros, también se puede dominar o conocerlos todos. Razón por la cual se debe estar certificado para trabajar en este campo. En Guatemala existe un curso de valuador, impartido una o dos veces al año por el Colegio de Ingenieros, en el cual se abarca gran parte de los tipos de avalúos que existen y dura un año”.

### 1.2.3.7 Valuadores autorizados por el Ministerio de Finanzas

Berthet, (2008) “Es sencillo definir a un valuador autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas, es un valuador en lo que a su materia o profesión se refiere, pero está autorizado para trabajar por el MFP. Esta autorización circunscribe al valuador a trabajar en materia de bienes inmuebles y desde el punto de vista fiscal. Aunque desde luego podrá trabajar de forma independiente, todos los demás tipos de avalúos. El MFP a través de Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles autoriza y/o acredita a un valuador para que facilite el flujo catastral y de recaudación, lo enviste de facultades similares (pero no iguales) a la fe pública, y le otorga credibilidad estatal, así mismo lo obliga a desempeñarse con probidad y lealtad.

Los requisitos del Ministerio de Finanzas Públicas para optar al cargo de Valuador son:

- a) Ser guatemalteco de origen.
- b) No laborar para ninguna institución del estado, deberá presentar declaración jurada de ello.
- c) Poseer un título de nivel universitario.
- d) Haber aprobado el curso de Valuador, en un colegio profesional de Ingenieros.
- e) Ser colegiado activo.

Al llenar estos cinco requisitos el interesado deberá presentar a Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles:

- a) Solicitud dirigida al Director, conforme al Código Tributario, artículo 122.
- b) Declaración jurada de no trabajar para ninguna institución del estado.
- c) Fotocopia simple de Cédula de vecindad o DPI.
- d) Fotocopia simple del diploma del curso aprobado, por parte del Colegio profesional que impartió el curso.
- e) Certificación de dicho curso.
- f) Fotocopia simple del título universitario.
- g) Constancia de ser colegiado activo.
- h) Tres fotografías tamaño cédula”.

#### 1.2.3.8 Características de la valuación urbana

Establecido en el manual de la dirección de catastro y avalúos de bienes inmuebles (2005):

- a) “Método de tasación colectiva

El avalúo de parcelas urbanas por el método de tasación colectiva implica comparar inmuebles de valor conocido con otros similares de valor desconocido para determinar el valor de éstos últimos. La tasación colectiva por comparación consiste en estimar el valor de los bienes inmuebles de conformidad con reglas generales y procedimientos uniformes para utilizar factores de influencia en el valor y datos sobre ventas y rentas. Con el objeto de facilitar la comparación, los bienes inmuebles se clasifican por su uso, sub-uso y categoría, y los valores se reducen a unidades uniformes de superficie; de esta forma se obtiene un común denominador que, al aplicar los factores de ajuste existentes entre las diferentes parcelas, permiten establecer un valor base útil para su comparación.

- b) Uniformidad, compensación y bajo costo de administración

El sistema de tasación de bienes inmuebles, para que proporcione una fuente satisfactoria y práctica de ingresos fiscales, debe satisfacer tres criterios esenciales:

- Que los avalúos sean uniformes,
- que sean compensados y
- que la administración del sistema resulte relativamente poco costosa.

El criterio de uniformidad en el avalúo se sustenta en el principio de equidad del tributo: todos los propietarios de bienes inmuebles de valor similar deben estar sujetos a la misma carga tributaria; paralelamente, bienes inmuebles cuyos avalúos sean desiguales implican un diferente nivel de carga tributaria.

Que los avalúos sean compensados significa que en la comparación de bienes inmuebles similares deben efectuarse los ajustes que permitan valorar aspectos tales como: ubicación, frente y fondo, forma, pendiente y edad de la construcción.

El concepto de administración poco costosa del sistema de avalúos está relacionado con el grado de eficacia y eficiencia que alcance la administración en el desempeño de su cometido específico.

c) Situación, infraestructura, servicios y entorno

La localización de un bien inmueble es el factor que más influye en su valoración. En efecto, estará en función del interés que suscite, condicionado por su situación urbana. Otro aspecto a considerar es el grado de dotación de la infraestructura y servicios, es decir, accesos, trazados varios, instalación sanitaria (agua y red de alcantarillado), servicio eléctrico, telefónico, transportes públicos (autobuses, ferrocarril).

d) Tipologías constructivas

Se refiere al tipo de edificación existente, toma en cuenta las características más comunes de las mismas, como el tipo de estructura, el material de las fachadas, los materiales y el tipo de techo, el diseño arquitectónico, el tamaño de los edificios etc.”

### 1.2.3.9 Presentación de avalúos por valuador autorizado

Dirección de catastro y avalúos de bienes inmuebles (2005)

a) “Informe de avalúo:

El informe de avalúo es un documento redactado en forma profesional, que refleja el trabajo del valuador autorizado, y que debe contener la descripción de las características intrínsecas y extrínsecas del bien inmueble en estudio valuatorio, así como los cálculos del valor del bien inmueble, de acuerdo a los procedimientos contenidos en el manual de valuación. El informe de

avalúo tiene validez dentro de los seis meses siguientes a su elaboración, para efectos de integrar el expediente de valuación del bien inmueble.

b) Expediente de avalúo de bien inmueble

El expediente de valuación del inmueble es el documento que debe presentarse ante la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles o municipalidad, el cual debe estar integrado por los siguientes documentos:

- Solicitud del propietario o poseedor del inmueble dirigida a la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles o la municipalidad.
- Informe de avalúo bajo juramento, con fecha no mayor a seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación de inmueble.
- Certificación del Registro General de la Propiedad, extendido en fecha no mayor a los seis meses anteriores a la presentación del expediente de valuación del bien inmueble.
- Plano o croquis de localización:
  - Para bienes inmuebles urbanos: Se dibujará la manzana donde esté ubicado el inmueble, indicando la nomenclatura municipal.
  - Para bienes inmuebles colindantes a centros poblados: Se referirá el inmueble a vías de acceso y a elementos de infraestructura que se consideren permanentes, como escuelas, iglesias, centros de salud, gasolineras y otros.
  - Para bienes inmuebles rurales, se referirá a la población más cercana, indicará distancias y vías de acceso, además de referenciar a aldeas, caseríos, fincas, ríos, etc.
- Fotografías de vías de acceso, fachada de la construcción, del interior de la construcción y el terreno, cultivos (por variedad), recurso hídrico, y otros.

c) Requisitos de presentación de avalúo

- Solicitud de parte interesado.
- Certificación de avalúo (6 meses de vigencia).
- Certificación del registro general de la propiedad (6 meses de vigencia).
- Plano de localización
  - Formato de presentación:
    - ✓ Cajetín de información (propietario y bien inmueble)

- ✓ Orientación del norte hacia arriba.
- Inmueble urbano: Dibujar la manzana donde se ubica el bien inmueble, indica nomenclatura municipal.
- Inmueble sub-urbano: Referido a las vías de acceso principal de la localidad, indica referencias como servicios públicos (escuela, iglesia, centro de salud, gasolinera, y otros)
- Inmueble rural: Referido a la población más cercana, indica distancia, vías de acceso y destino de las mismas; referencias de orientación: (aldeas, caseríos, fincas aledañas, ríos y otros).
- Fotografías: mínimo 7
  - Vías de acceso (2)
  - Frente del bien inmueble (1)
  - Interiores de construcción y terreno (2)
  - Cultivos por variedad (1)
  - Recurso hídrico (1)

La máxima autoridad en Guatemala respecto a los avalúos inmobiliarios es la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles–DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas de Guatemala, quien presenta el Manual de Valuación, que contiene las líneas de aplicación técnica para estandarizar los procedimientos de valuación inmobiliaria en las áreas urbanas y rurales del país, con el objetivo de apoyar a las municipalidades en la creación y mantenimiento de una base de datos para el registro fiscal”.

#### 1.2.3.10 Formulario de recolección de datos y/o ficha predial urbana.

Dirección de catastro y avalúos de bienes inmuebles (2005) “Es el formulario utilizado para la recopilación de información necesaria en la práctica de las operaciones valuadoras. La información para el llenado puede provenir del Registro de Información del Catastro Nacional, del Catastro Municipal del Registro General de la Propiedad o de la investigación y entrevista en campo, como parte del proceso de valuación inmobiliaria a nivel de sector.

Cuando la información proviene de los registros catastrales, es conveniente verificarla en la inspección ocular que se practica para identificar las características del predio y la construcción.

Los datos necesarios para la práctica del avalúo de un bien inmueble se indican en el formulario respectivo que solicita datos sobre: registro del inmueble, información del propietario, características del terreno, características de la construcción, etc.”.

### **1.3 Planteamiento del problema**

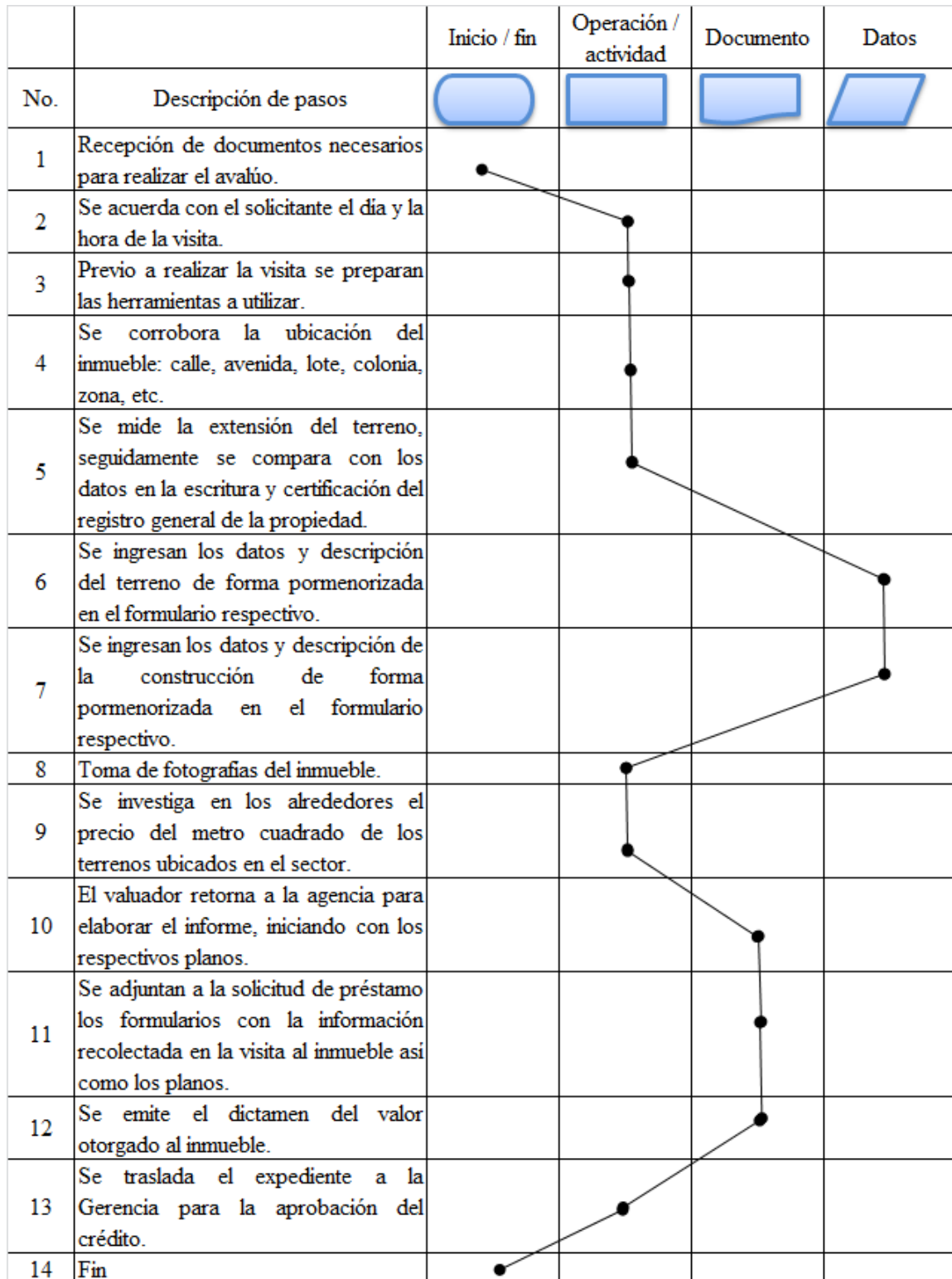
Actualmente la cooperativa carece el personal con los conocimientos técnicos necesarios y la experiencia suficiente para realizar de manera profesional los avalúos a inmuebles ofrecidos como garantía de préstamo por los asociados. Por tal motivo se hace necesario que las personas que ocupan los puestos de: gerente, contador, secretaria y receptor sean quienes realicen los avalúos de manera empírica.

En el diagrama No.1 se muestra gráficamente el actual proceso de avalúos de la cooperativa, los pasos seis y siete se consideran puntos críticos para determinar el valor del inmueble ya que se necesita tener un amplio conocimiento sobre los diferentes tipos de terreno y sus características así como también sobre los materiales de construcción y acabados.



## Ilustración No. 2

Diagrama No.1 correspondiente al proceso de avalúos en la cooperativa Kato-ki



Fuente: Elaboración propia, 2013.

## **1.4 Justificación**

La importancia del presente estudio radica en el riesgo financiero que corre la cooperativa si en algún momento, por falta de pago de un crédito, se llegara a adjudicar alguna propiedad ofrecida en garantía cuyo valor de mercado sea menor al monto del préstamo otorgado, consecuencia de un mal avalúo; o bien en otro escenario, se puede dar el hecho de no aprovechar la oportunidad de otorgarle al asociado solicitante un monto mayor de crédito, por una subvaloración de su propiedad.

### **1.4.1 Pregunta de investigación**

¿Qué procedimientos debe implementar la cooperativa Kato-Ki R.L. para optimizar el proceso de avalúos de inmuebles?

## **1.5 Objetivos**

### **1.5.1 Objetivo general**

Determinar los procedimientos que la cooperativa Kato-Ki R.L. debe implementar para optimizar el proceso de avalúos de inmuebles.

### **1.5.2 Objetivos específicos**

- Identificar políticas y procedimientos actuales sobre el tema de avalúos de bienes inmuebles que ofrecen como garantía los asociados solicitantes de préstamos.
- Analizar los resultados que se han obtenido de la gestión de avalúos con las actuales políticas y procedimientos.
- Reconocer los elementos necesarios que debe contener un procedimiento para la realización de avalúos de bienes inmuebles.

## **1.6 Alcances y limitaciones**

La investigación se realizó en la sede central de la cooperativa Kato-Ki R.L. ubicada en la 1 avenida 2-50 de la zona 4, cabecera departamental de Chimaltenango, del 20 de mayo al 18 de agosto de 2012.

Por razones de confidencialidad no se tuvo acceso a los datos personales de los asociados.

## Capítulo 2

### Metodología

#### 2.1 Tipo de investigación

La investigación fue de tipo descriptiva, también se utilizó la investigación documental. Por medio de cuestionarios, entrevistas, teoría investigada sobre el tema de avalúos y documentos propios de la cooperativa.

#### 2.2 Relación sujeto(s) y objeto de la investigación

El proceso de avalúo de inmuebles debe realizarlo el personal del departamento de créditos y cobros (Reglamento de Crédito de la cooperativa Kato-Ki, R.L., artículo 23). Sin embargo, por falta de presupuesto no se ha contratado a ninguna persona que ocupe el puesto vacante de Asesor de Crédito, por tal motivo, los avalúos son efectuados por las siguientes personas: Gerente General, Contador, Secretaria y Receptor de ahí que estos son los sujetos de la investigación (ver Cuadro No. 1).

#### Ilustración No.3

Cuadro No.1 sujetos de la investigación.

Puesto	No.de personas	Antigüedad	Genero	Edad
Gerente General	1	3 años	Masculino	59 años
Contador	1	3 años	Femenino	36 años
Secretaria	1	1 año	Femenino	22 años
Receptor	1	1 año	Masculino	23 años

Fuente: Elaboración propia, año 2012

#### 2.2.1 Tamaño de la muestra

En la investigación se obtuvo la opinión de todas las personas que actualmente realizan avalúos de inmuebles para la cooperativa, por lo que se tomó el 100% de la población.

#### 2.3 Instrumentos

En el proceso de recolección de información se utilizaron los instrumentos de investigación descritos a continuación:

- a) Cuestionario 1: se aplicó a la persona que actualmente está a cargo del trámite de los créditos. El objetivo de este primer cuestionario fue realizar un diagnóstico de la situación general del Departamento de Créditos y Cobros; las preguntas utilizadas fueron de tipo abiertas.
- b) Entrevista: Para ampliar la información obtenida del primer cuestionario se realizó una entrevista, la cual permitió profundizar en el tema de los avalúos inmobiliarios.
- c) Cuestionario 2: Para validar el hallazgo del problema, se aplicó un segundo cuestionario a las diferentes personas que están involucradas en la realización de los avalúos (ver Anexo No.2).
- d) Análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y Amenazas, tanto de la institución como del departamento de créditos y cobros).

**Ilustración No. 4**

Cuadro No.2 Matriz FODA de la cooperativa Kato-ki, R.L.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Debido al tiempo que tiene de realizar sus operaciones, ya se ha establecido como parte de la cultura del departamento, ver a las cooperativas como una opción más para el financiamiento y para el ahorro.</li> <li>• Al considerar el desarrollo del sector Cooperativo de Ahorro y Crédito, se ha establecido una mejor imagen de la cooperativa.</li> <li>• Al haberse situado las cooperativas como una parte importante del sector financiero en Guatemala, muestra la capacidad gerencial de sus dirigentes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expansión hacia todo el territorio del departamento, por medio de operaciones intersistema (servicios de ahorro y abonos a préstamos que se realizan entre cooperativas y asociados de otras cooperativas Federadas).</li> <li>• Al considerar la situación globalizada y el apoyo que tienen las cooperativas, por parte del Consejo Mundial de Ahorro y Crédito (WOCCU), se establece la posibilidad de expansión no sólo departamental, sino a nivel nacional.</li> <li>• La actual legislación en Guatemala, aún presenta beneficios satisfactorios para el desarrollo de las cooperativas de ahorro</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pertenecer a una Federación.</li> <li>• El desarrollo Cooperativo a nivel federado, con la implementación de nuevos productos financieros, refleja el conocimiento del mercado y sus exigencias.</li> <li>• Se identifica al asociado con la cooperativa y se personaliza la atención, así se logra transmitir confianza al cliente.</li> <li>• Sentido del espíritu cooperativo en la mayoría de sus asociados.</li> <li>• El personal se interesa por la capacitación.</li> <li>• Estatutos propios de la cooperativa.</li> <li>• Relaciones con entidades del exterior.</li> </ul>	<p>y crédito.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El carácter de entidad no lucrativa que se ha inspirado en la población.</li> <li>• Ofrecimiento de organismos internacionales cooperativos de líneas crediticias y capacitación técnica.</li> <li>• Posibilidad de incorporación de nuevos mercados.</li> <li>• Crecimiento sostenido en los últimos años del sector micro empresarial.</li> <li>• Nuevos productos en el mercado que se pueden agregar a los ya establecidos.</li> <li>• Falta de confianza de los inversionistas en los bancos.</li> </ul>
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La escasa implementación de servicios mostrada hasta el momento para llegar al mercado externo, enfocándose principalmente al mercado interno.</li> <li>• La incertidumbre al cambio puede generar en la población resistencia al mismo.</li> <li>• Obtención o captación de recursos solamente del sector con menos riqueza, ya que es a quienes se enfocan sus servicios.</li> <li>• No contar con los beneficios y ventajas que se logran al realizar un Plan de</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las líneas de crédito para microempresarios emitidas por algunos bancos del sistema.</li> <li>2. La inestabilidad económica y política crea cierto grado de incertidumbre para las cooperativas de ahorro y crédito.</li> <li>3. Limitaciones legales que impiden la libre competencia de la cooperativa dentro del sector financiero.</li> <li>4. La cultura establecida en la población que enfoca como instituciones financieras únicamente a las entidades bancarias, restándole oportunidades a las cooperativas que prestan estos</li> </ol>

<p>Mercadeo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bajo salario hora-hombre.</li> <li>• Por tratarse de asociados, en la cooperativa casi no se sanciona a aquellos que incumplen con sus obligaciones.</li> <li>• Tecnología inadecuada y obsoleta.</li> <li>• Algunos manuales y procedimientos están en proceso de actualización.</li> <li>• El proceso de la concesión y cobranza de los créditos necesitan actualizarse con nuevas técnicas.</li> </ul>	<p>servicios.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Cambio de políticas de mercado en detrimento de las cooperativas.</li> <li>6. Apertura de mercados a empresas no cooperativas.</li> <li>7. Situación económica y política del país.</li> <li>8. Intensa y creciente competencia en microempresa.</li> <li>9. Rumores recientes en varias cooperativas pueden afectar al sistema.</li> </ol>
---	---

Fuente: Elaboración propia, año 2012

## 2.4 Procedimientos

La investigación inició como un anteproyecto, (ver Cronograma en Anexo No. 2), en el curso de Práctica Empresarial Dirigida –PED–. En la primera etapa se realizó un diagnóstico general de la cooperativa Kato-Ki, R.L., un análisis FODA institucional, seguido de un diagnóstico específico del departamento de Créditos y Cobros.

Para recabar la información necesaria se realizaron tres visitas a la cooperativa:

- a) La primera visita para obtener información general de las políticas, procedimientos, manuales, estatutos y leyes vigentes que afecten la operación de la empresa.
- b) La segunda visita para requerir datos más específicos del proceso de avalúos de inmuebles, a través de una entrevista realizada a la persona a cargo de tramitar las solicitudes de crédito.
- c) La tercera visita para requerir a todo el personal que realiza avalúos, que contestaran el Cuestionario 2, del cual se derivan la gráficas contenidas en el presente informe de investigación.

## **2.5 Aporte**

A la cooperativa Kato-Ki R.L. una metodología técnica para la realización de avalúo de los bienes inmuebles, ofrecidos en garantía de préstamo por los asociados, con el propósito de establecer, de manera objetiva, el valor económico de los mismos.

El documento será una fuente de consulta o referencia para todo aquel estudiante o docente de la Universidad Panamericana que desee profundizar en el tema, y a la vez, será un aporte para el cooperativismo de Guatemala, porque promueve los criterios necesarios y aceptados en el tema de avalúos de bienes inmuebles, para fines lucrativos o no lucrativos.

## Capítulo 3

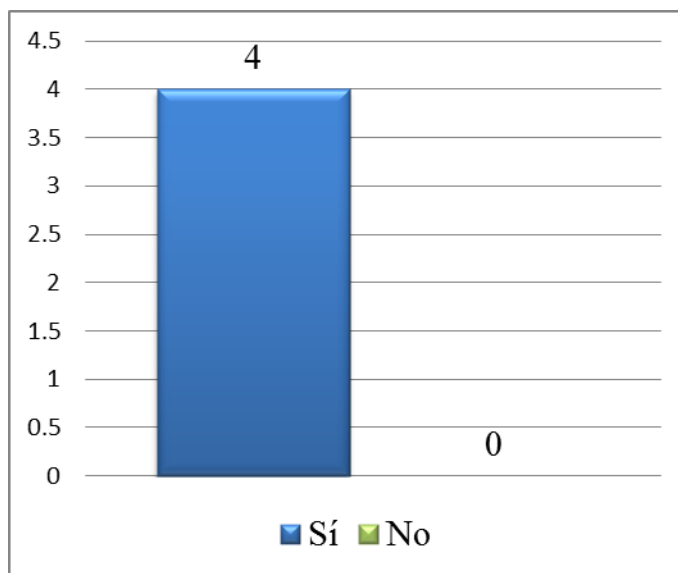
### Resultados y análisis de la investigación

#### 3.1 Resultados de la investigación

A continuación se presenta por medio de gráficas los resultados obtenidos de la encuesta realizada al personal de la cooperativa, a quienes se les solicitó responder un cuestionario conformado por doce preguntas.

Ilustración No.5

Gráfica No.1 Encuestados que realizan avalúos



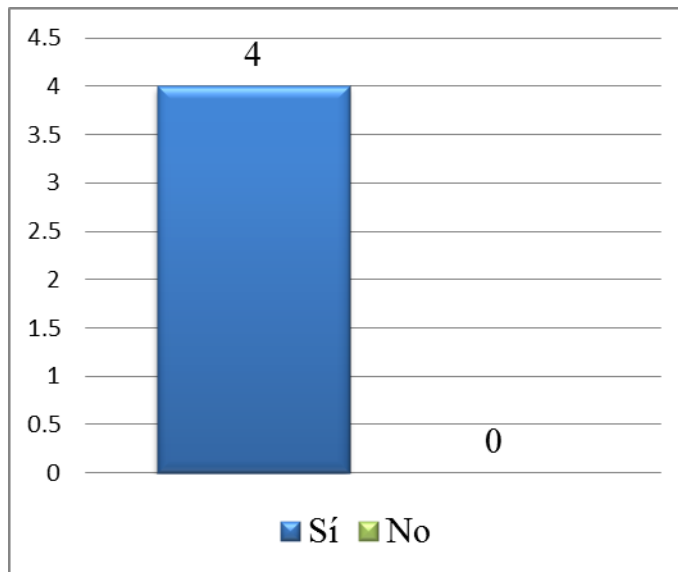
Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012

Según la Gráfica No.1 el 100% de los entrevistados respondieron afirmativamente. La razón principal, según manifestaron, es porque la institución no cuenta con el presupuesto necesario para contratar a un asesor de créditos. En consecuencia, existe el riesgo de variación de criterio por la falta de fundamento teórico de todos los involucrados, los avalúos son realizados de manera empírica, sin la debida técnica y experiencia necesarias.



### Ilustración No.6

**Gráfica No.2 el perfil del puesto que actualmente ocupan requiere conocimientos sobre avalúos**

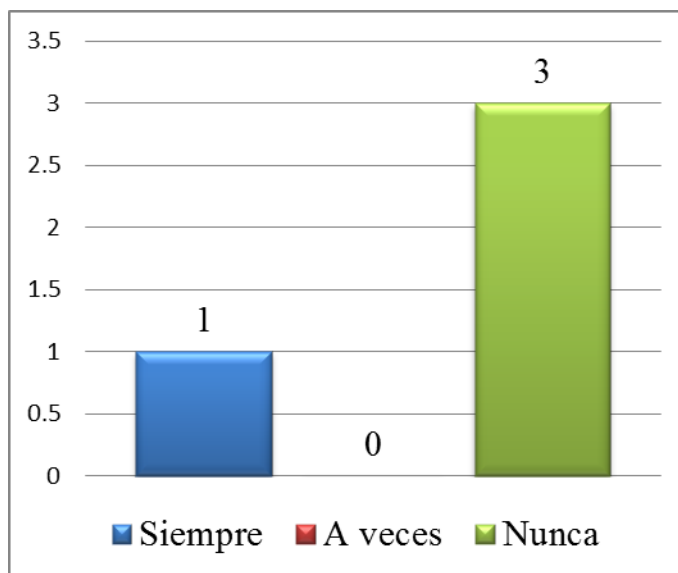


Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

Según la Gráfica No. 2 el 100% consideran que el perfil del puesto que actualmente ocupan, sí requiere tener conocimientos sobre valuación de bienes inmuebles, comentan que su puesto no es el de un asesor de créditos sin embargo realizan avalúos.

### Ilustración No.7

**Gráfica No.3 acceso a manual de avalúos**

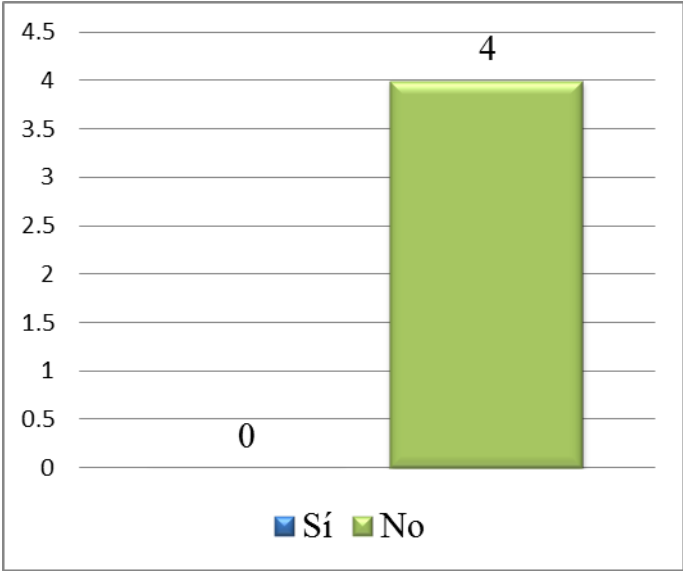


Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012

Según la Gráfica No. 3 el 75% indican que no han tenido acceso a ningún manual de avalúos, 25% respondió afirmativamente (siendo únicamente el Gerente de la cooperativa) esto a pesar de que no existe ningún documento institucional que pueda catalogarse como manual de proceso de avalúos. En consecuencia no se puede institucionalizar los criterios para elaborar los avalúos.

**Ilustración No.8**

**Gráfica No.4 asesoría de un valuator profesional**

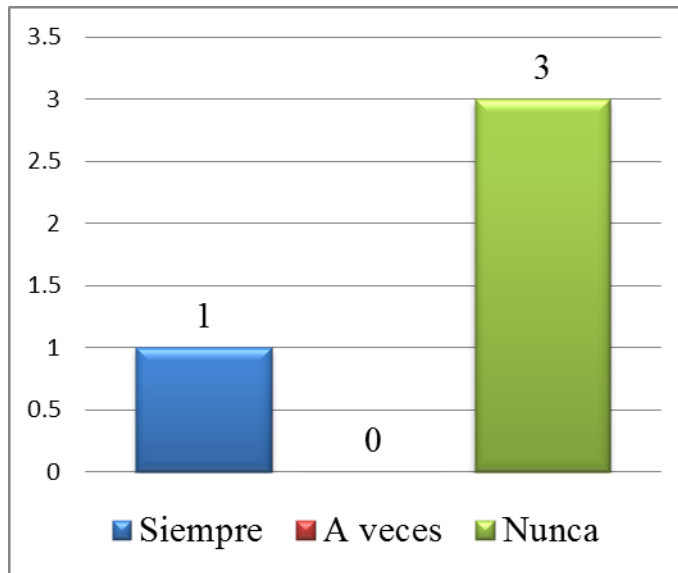


Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

Según la Gráfica No. 4 el 100% indicó que no cuentan con la asesoría de un valuator profesional que los oriente, por lo tanto, las actuales deficiencias en el proceso de avalúos se repiten constantemente.

**Ilustración No.9**

**Gráfica No. 5 han recibido capacitación en el tema de avalúos de inmuebles**

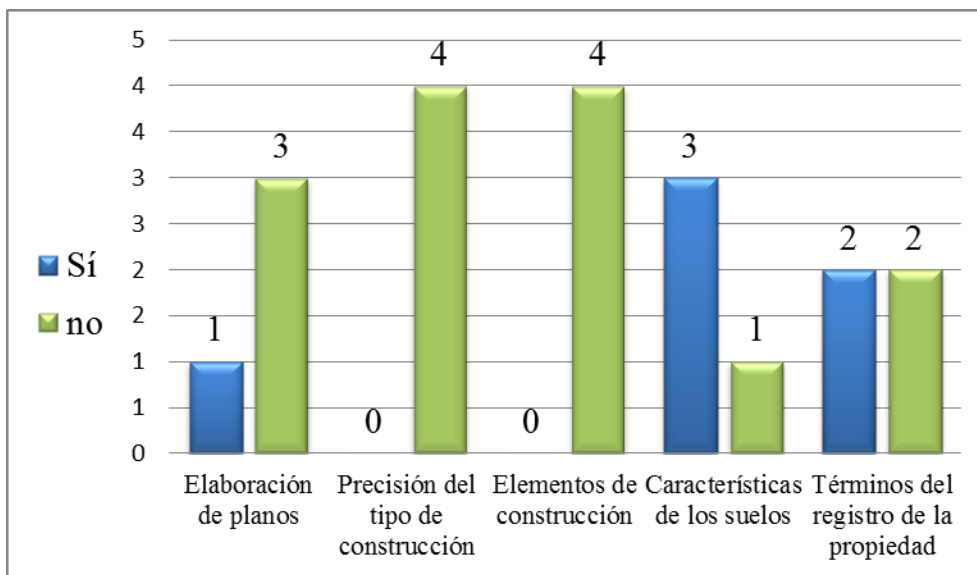


Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

La Gráfica No. 5 muestra que el 75% no ha recibido información sobre el proceso de avalúos; por el contrario el 25% indicó que sí ha recibido información. Las personas que respondieron negativamente aseguraron que lo que han aprendido ha sido de manera informal y empírica.

**Ilustración No.10**

**Gráfica No. 6 conocen algunos temas relacionados a avalúos**



Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

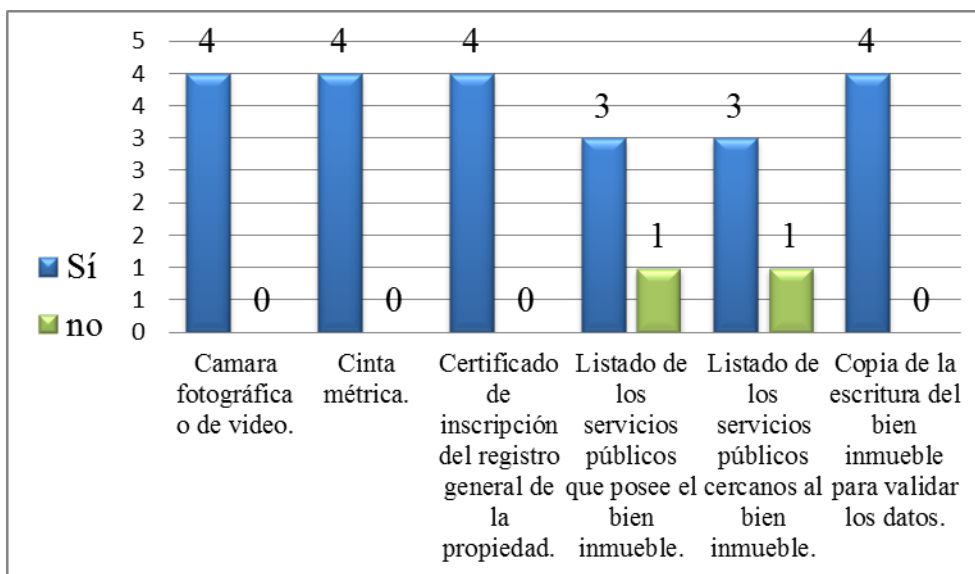
En la Gráfica No. 6 puede observarse que el 100% posee algunos conocimientos técnicos sobre avalúos, distribuidos de la siguiente manera:

- a) El 75% indicó que no tiene conocimiento sobre la elaboración de croquis o planos un 25% afirmó que sí tiene dicho conocimiento.
- b) El 100% no posee los conocimientos sobre los tipos de construcción acorde a su uso.
- c) El 100% desconoce el tema de los elementos de construcción en forma pormenorizada.
- d) El 75% aseguró que conoce las características y calidad de los suelos, mientras que el 25% afirmó que carece de esos conocimientos.
- e) El 50% conoce el significado de los términos que se utilizan en el registro general de la propiedad; el restante 50% lo desconoce.

En consecuencia, la disparidad de conocimientos genera discrepancias en los criterios para valorar un bien inmueble.

### Ilustración No.11

**Gráfica No. 7 confirman contar con las herramientas para hacer avalúos**

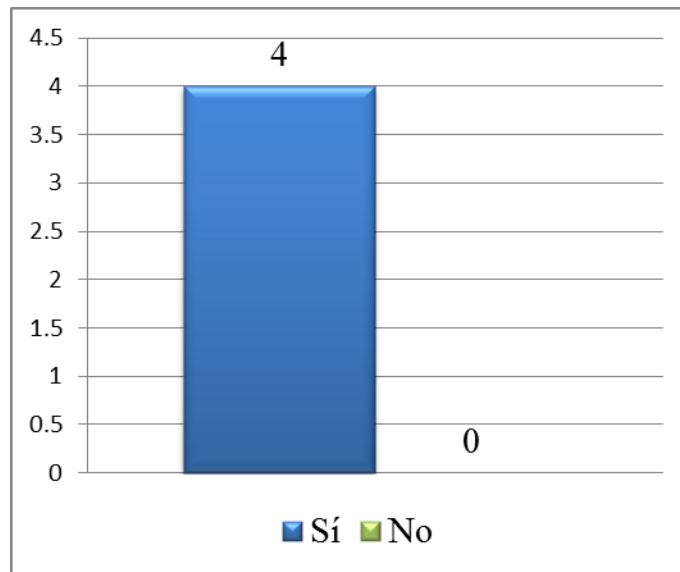


Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

La Gráfica No. 7 expresa que el 100% cuenta con las herramientas necesarias para realizar avalúos. Sin embargo, el 25% que respondió negativamente al listado de los servicios públicos cercanos al bien inmueble así como al listado de los servicios públicos que posee el inmueble, explicó que estos son poco detallados para ser catalogados como una excelente herramienta. En consecuencia, estos formularios aportan poca información.

### Ilustración No.12

**Gráfica No. 8 consideran que existen áreas de mejora en el proceso de avalúo**

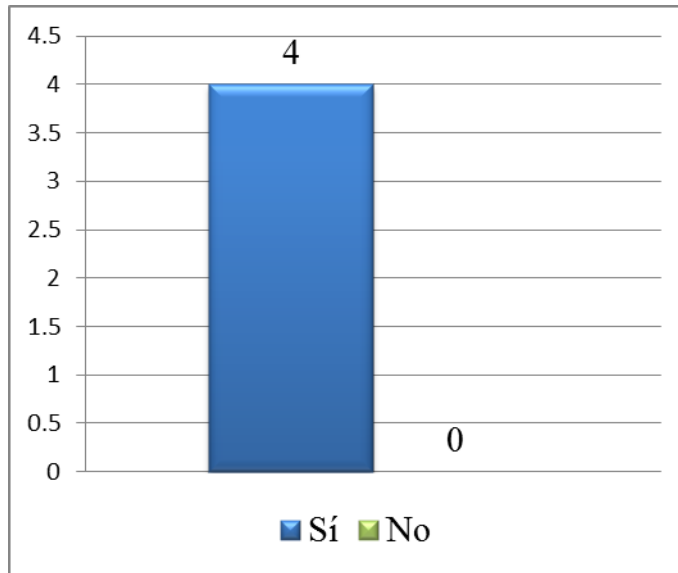


Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

En la Gráfica No. 8 el 100% considera que existen áreas de oportunidad en cuanto al proceso de avalúos que actualmente se realiza en la cooperativa Kato-Ki, R.L concretamente en los siguientes aspectos: ampliar el formulario de información, realizar capacitaciones, contratar personal especializado, contar con un manual que oriente sobre los diferentes aspectos a tomar en cuenta cuando se realizan avalúos. Cabe destacar que en estas áreas el desempeño actual del personal es deficiente.

### Ilustración No. 13

#### Gráfica No. 9 consideran consecuencias negativas

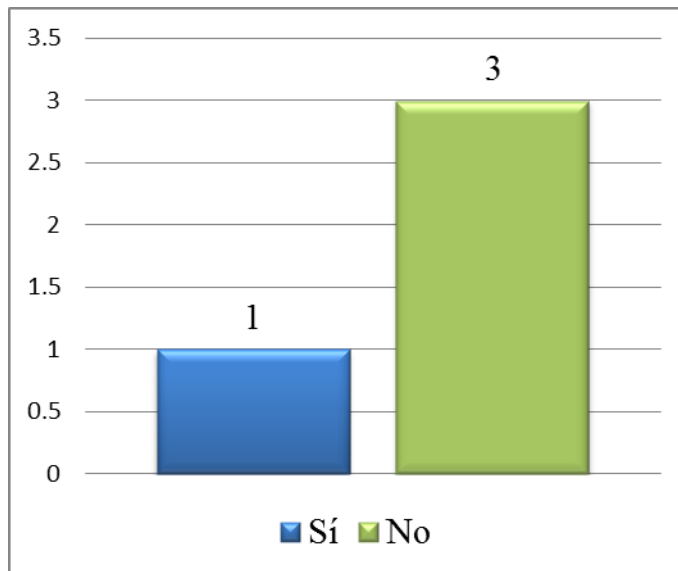


Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

En la gráfica No. 9 el 100% manifestó que existen consecuencias negativas al realizar mal un avalúo, se solicitó que expresaran cuáles son y las respuestas fueron: pérdida de capital a la hora de existir un inconveniente, sobre valoración o sub valoración, mal servicio, riesgo de cartera.

### Ilustración No.14

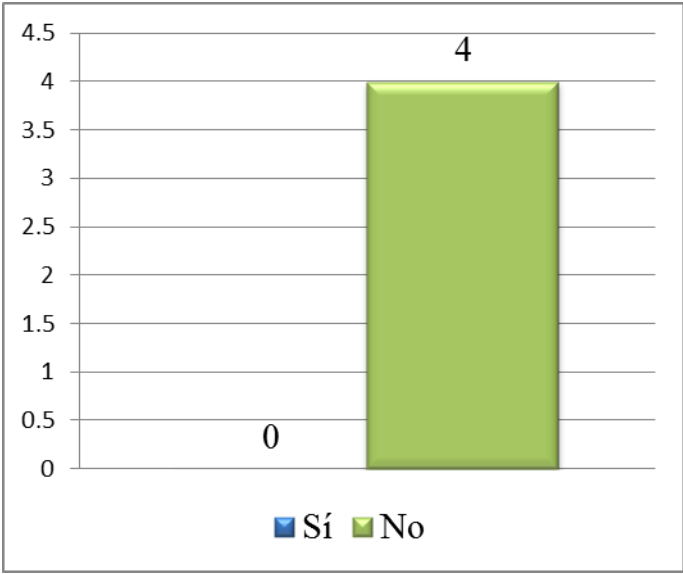
#### Gráfica No. 10 consideran satisfacción de los asociados



Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

La Gráfica No.10 evidencia que el 75% considera que los asociados no quedan satisfechos con el avalúo, las razones que exponen son: los asociados no conocen el valor real de sus propiedades o bien suponen un precio alto para obtener un mayor monto de préstamo. Por el contrario el 25% de las personas entrevistadas consideran que los asociados sí quedan satisfechos con el avalúo. Cabe destacar que la insatisfacción por parte de los asociados puede generar desconfianza hacia la cooperativa.

**Ilustración No.15**  
**Gráfica No.11 informe no llena las expectativas para realizar análisis**



Fuente: Elaboración propia, noviembre 2012.

Según la Gráfica No. 11 el 100% considera que el informe de los avalúos practicados, no llena las expectativas para hacer un correcto análisis de la garantía al momento de aprobar un préstamo y se respaldan en los comentarios siguientes: la información base no es muy técnica, falta de experiencia, necesita mayor información, hay deficiencias y no se cuenta con el agregado. En consecuencia, se pueden tomar malas decisiones al momento de definir el monto del préstamo a otorgar a los asociados solicitantes.

## **3.2 Análisis de los resultados**

Tomando en consideración lo que indica la teoría: avalúo generalmente es un reporte escrito del valor estimado de un bien, justificándolo por la presentación y análisis de los diversos factores; además define a un valuador como aquella persona que valúa cosas, que las valora o que les pone precio. Técnico, conocedor, especialista, experto, que por tener los conocimientos necesarios y la experiencia suficiente tiene la aptitud, reconocimiento y la autorización para dictaminar y emitir opinión sobre el valor de las cosas.

Puede afirmarse que el trabajo de un valuador no sólo es importante, sino que por su naturaleza también es delicado y minucioso; por todo ello el valuador antes de serlo debió previamente haber estudiado, conocido e investigado todo lo referente a su profesión.

Parte de la investigación fue determinar cuánto conocimiento tiene el personal acerca de los aspectos a tomar en cuenta para realizar un avalúo de forma técnica.

Los resultados de la encuesta indican que el personal carece del conocimiento técnico necesario sobre avalúos ya que ninguno de ellos es valuador de profesión, tampoco cuentan con alguna guía, manual, procedimiento o capacitación que les proporcione la cooperativa y finalmente no tienen la asesoría de un valuador certificado.

Lo anteriormente descrito evidencia que actualmente los avalúos se realizan de manera empírica lo cual puede afectar de manera negativa el desempeño empresarial.

### **3.2.1 Aspectos evaluados**

#### **3.2.1.1 Financieros o económicos**

La situación actual del proceso de avalúos pone en riesgo financiero a la cooperativa KATO-KI, R.L. porque un avalúo mal elaborado puede sobrevalorar el inmueble ofrecido como garantía de un préstamo otorgado, si se diera el caso de un impago del crédito y se procede al embargo de la propiedad, esta al venderla no garantiza el retorno de la inversión y puede generar pérdida de capital a la empresa. Por el contrario, si se subvalora el inmueble ofrecido como garantía se pierde la oportunidad de otorgar un monto mayor en calidad de préstamo, tal situación afecta directamente a la cartera de créditos ya los ingresos que esta genera hacia la cooperativa. Otro aspecto importante en el análisis financiero es garantizar que el porcentaje máximo autorizado



para otorgar un préstamo es del 60% del valor del avalúo comercial, según el Reglamento de Créditos, artículo 22.

A continuación se presentan los estados financieros del año 2011 y su correspondiente análisis, ilustraciones No. 16 y 17.

### Ilustración No.16

#### Balance general.

Cooperativa de ahorro y crédito tipo integral Kato-ki, R.L.

Balance general al 31 de diciembre de 2011

#### Activos

<b>Activos fijos</b>			Q	929,052.62	67.12%
Terrenos	Q 460,093.09	33.24%			
Edificios (neto)	Q 230,998.17	16.69%			
Maquinaria (neto)	Q 0.32	0.00%			
Herramientas (neto)	Q 858.00	0.06%			
Mobiliario y equipo (neto)	Q 4,621.41	0.33%			
Vehículos (neto)	Q 218,827.06	15.81%			
Equipo de computación (neto)	Q 4,316.80	0.31%	Q 919,714.85	66.45%	
<b>Otros activos no corrientes</b>					
Depósitos en garantía	Q 511.93	0.04%			
Activos diversos	Q 8,825.84	0.64%	Q 9,337.77	0.67%	
<b>Activos corrientes</b>			Q	455,027.97	32.88%
Materia prima y materiales			Q 5,593.82	0.40%	
Inventarios			Q 52,293.37	3.78%	
Gastos anticipados			Q 17,915.00	1.29%	
Clientes varios			Q 107,496.21	7.77%	
Prestamos concedidos			Q 178,569.96	12.90%	
Provisión cobros dudosos			Q (10,004.86)	-0.72%	
Cuentas por liquidar			Q 26,882.27	1.94%	
Cheques rechazados			Q -	0.00%	
Cuentas por cobrar			Q 2,916.75	0.21%	
Anticipos por compra			Q 20,384.00	0.01%	
Fondo remesas familiares			Q -	0.00%	
Inversiones			Q 4,800.41	0.35%	
Anticipos a empleados			Q 6,483.72	0.47%	
<u>Caja y bancos</u>			Q 41,697.32	3.01%	
Bancos	Q 17,685.68	1.28%			
Caja general	Q 23,011.64	1.66%			
Caja chica	Q 1,000.00	0.07%			
Caja socios	Q -	0.00%			
<b>Total activo</b>				<b>Q 1,384,080.59</b>	<b>100.00%</b>

<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Capital y reservas</b>		Q 273,478.22 19.76%
Aportes cooperativistas	Q 63,444.60 4.58%	
Reserva de capital	Q 189,866.45 13.72%	
Pérdida acumulada ejercicio anterior	Q - 0.00%	
Resultados del ejercicio	Q 20,167.17 1.46%	
<b>Pasivo no corriente</b>		Q 681,273.42 49.22%
Obligaciones a largo plazo	Q 681,273.42 49.22%	
<b>Pasivo corriente</b>		Q 429,328.95 31.02%
Cuentas y documentos por pagar	Q 93,067.13 6.72%	
Gastos acumulados por pagar	Q 6,166.95 0.45%	
Retenciones laborales y otros	Q 9,314.21 0.67%	
Depósitos de ahorro recibidos	Q 143,418.59 10.36%	
Pasivo contingente	Q 5,646.85 0.41%	
Otros pasivos	Q 171,715.22 12.41%	
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b><u>Q 1,384,080.59 100.00%</u></b>

Fuente: cooperativa kato-ki año 2012

Por medio del análisis vertical se puede determinar que el activo fijo comprende un 67.12% del activo total, el restante 32.88% corresponde al activo corriente, siendo este el productivo que genera los ingresos hacia la cooperativa ya que comprende los siguientes rubros: inventarios, clientes varios, préstamos concedidos, inversiones, capital de trabajo, materia prima y materiales.

El pasivo representa un 80% del activo lo que indica un gran nivel de endeudamiento ya que por cada quetzal que se tiene en activo se deben ochenta centavos y solamente veinte centavos pertenecen a la cooperativa.

El indicador de liquidez es de 1.05, por cada quetzal que se debe se tiene Q.1.05 para cubrir los pagos a corto plazo.

## Ilustración No.17

### Estado de resultados

Cooperativa de ahorro y crédito tipo integral Kato-ki, R.L.  
Estado de pérdidas y ganancias del 01 de enero al 31 de diciembre de 2011

<b>Ventas brutas</b>		Q 75,327.20	100.00%
(-) Descuentos sobre ventas		Q -	0.00%
<b>(=) Ventas netas</b>		Q 75,327.20	100.00%
(-) Costo de ventas		Q 48,807.97	64.79%
<b>(=) Margen bruto</b>		Q 26,519.23	35.21%
<b>(+) Otros ingresos de operación</b>		Q 297,349.52	394.74%
Intereses sobre prestamos	Q 81,268.16	107.89%	
Donaciones	Q 7,500.00	9.96%	
Fotocopias	Q 1,763.39	2.34%	
Ingresos por alquileres	Q 107,543.34	142.77%	
Parqueo	Q 102.65	0.14%	
Manejo de cuentas	Q 2,546.31	3.38%	
Intereses varios	Q 6,597.78	8.76%	
Superávit por activos fijos	Q 70,679.81	93.83%	
Otros ingresos	Q 19,348.08	25.69%	
<b>(-) Gastos de operación</b>		Q 303,701.58	403.18%
Intereses sobre cuentas de ahorro y aportaciones	Q 5,500.08	7.30%	
Comercialización	Q 2,099.15	2.79%	
Administrativos Chimaltenango	Q 296,102.35	393.09%	
Gastos financieros	Q -	0.00%	
<b>(=) Resultados de operación</b>		Q 20,167.17	26.77%

Fuente: cooperativa kato-ki año 2012

La utilidad del año 2011 representa el 5% del total de los ingresos, por cada quetzal de ingresos cinco centavos son de utilidad, además corresponde al 1.45% del total de los activos totales, por cada quetzal de activo hay un centavo de utilidad.

Se presentan los estados financieros proyectados con los resultados que se esperan de implementarse la propuesta de solución, ver ilustración No.18

## Ilustración No.18

### Resumen de estados financieros proyectados

Cooperativa de ahorro y crédito tipo integral Kato-ki, R.L.  
Balance general 2011 y proyectado

	Saldos en quetzales	
	Al 31/12/2011	Proyectado 31/12/2013
<b>Activos</b>		
<b>Activos fijos</b>	Q 919,714.85	Q 873,989.88
<b>Otros activos no corrientes</b>	Q 9,337.77	Q 9,337.77
<b>Activos corrientes</b>	Q 455,027.97	Q 518,208.59
<b>Total activo</b>	<b>Q 1,384,080.59</b>	<b>Q 1,401,536.23</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Capital y reservas</b>		
Aportes cooperativistas	Q 63,444.60	Q 69,789.06
Reserva de capital	Q 189,866.45	Q 210,030.00
Pérdida acumulada ejercicio anterior	Q -	
Resultados del ejercicio	Q 20,167.17	Q 44,167.17
<b>Pasivo no corriente</b>	Q 681,273.42	Q 650,000.00
<b>Pasivo corriente</b>	Q 429,328.95	Q 427,550.00
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>Q 1,384,080.59</b>	<b>Q 1,401,536.23</b>

Cooperativa de ahorro y crédito tipo integral Kato-ki, R.L.  
Estado de resultados 2011 y proyectado

	Saldos en quetzales	
	Al 31/12/2011	Proyectado 31/12/2013
<b>Ventas brutas</b>	Q 75,327.20	Q 75,327.20
(-) Descuentos sobre ventas	Q -	Q -
(=) <b>Ventas netas</b>	Q 75,327.20	Q 75,327.20
(-) Costo de ventas	Q 48,807.97	Q 48,807.97
(=) <b>Margen bruto</b>	Q 26,519.23	Q 26,519.23
(+) <b>Otros ingresos de operación</b>	Q 297,349.52	Q 297,349.52
(-) <b>Gastos de operación</b>		
Intereses sobre cuentas de ahorro y aportaciones	Q 5,500.08	Q 5,500.08
Comercialización	Q 2,099.15	Q 2,099.15
Administrativos Chimaltenango	Q 296,102.35	Q 272,102.35
Gastos financieros	Q -	Q -
(=) <b>Resultados de operación</b>	<b>Q 20,167.17</b>	<b>Q 44,167.17</b>

Fuente: elaboración propia año 2013

De implementarse la solución propuesta se reducirán los gastos operativos en Q.24,000.00 anuales, aumentando así las utilidades de la cooperativa.

A la cooperativa por realizar un avalúo le cuesta Q.200.00 y se realizan aproximadamente 120 durante un año, este gasto se puede eliminar al contratar una empresa especialista en avalúos siendo el solicitante del préstamo quien asuma el costo.

### 3.2.1.2 Administrativos

El desconocimiento y la falta de capacitación sobre el tema de avalúos de inmuebles genera inseguridad en el personal, al momento de valorar una propiedad, además, pueden impulsar el aprendizaje de malas prácticas por carecer de asesoría y retroalimentación del trabajo realizado. Por otra parte, los informes, reportes y valores otorgados a las propiedades pueden contener errores que concluyan en una mala decisión al momento de analizar los datos para otorgar un préstamo.

La cooperativa carece de un departamento de recursos humanos, tampoco cuenta con políticas con respecto a capacitaciones, incentivos y ascensos, entre otros beneficios laborales.

### 3.2.1.3 Mercadológico

El trabajo de investigación también indica que los colaboradores han percibido inconformidad por parte de los asociados, al realizar los avalúos. Esta situación afecta directamente la imagen institucional de la empresa y puede causar pérdida de oportunidades para generar a futuro más solicitudes de préstamos de los asociados y potenciales asociados.

Actualmente no se realiza ningún tipo de estudio o investigación sobre el comportamiento del mercado financiero de su entorno, tampoco sobre las necesidades de los asociados con respecto a nuevos productos o servicios; a pesar de que en su estructura organizacional está contemplado el departamento de mercadeo, por carecer de un presupuesto no se ha contratado a ninguna persona que promueva los servicios de la cooperativa al público en general.

## **Capítulo 4**

### **Solución propuesta**

#### **4.1 Propuesta de solución o mejora**

##### **4.1.1 Introducción de la propuesta**

Con base en el análisis de los resultados de la investigación, que evidenciaron las principales causas que generan deficiencias en el proceso de valuación de inmuebles, la solución propuesta busca mejorar la calidad de los resultados del proceso de avalúos.

##### **4.1.2 Definición de la propuesta**

Se propone la sub contratación de una empresa que se dedique a realizar avalúos a los inmuebles ofrecidos en garantía de préstamo por los asociados solicitantes.

##### **4.1.3 Justificación de la propuesta**

A la fecha la cooperativa no cuenta con una persona especialista en valuación de inmuebles, esta actividad se ha delegado a los cuatro colaboradores que fueron contratados para labores distintas a este proceso a pesar de que ninguno de ellos tiene el conocimiento técnico-científico de los aspectos a tomar en cuenta en el proceso de valuación de inmuebles. Esta situación justifica la propuesta de contratarlos servicios de una empresa dedicada a realizar avalúos inmobiliarios (outsourcing), para que los informes dirigidos a las personas responsables de autorizar las solicitudes de crédito, argumenten de manera profesional y objetiva el valor asignado a los inmuebles.

##### **4.1.4 Objetivo general y objetivos específicos de la propuesta**

###### **a) Objetivo general**

La optimización de la calidad de los resultados del proceso de avalúos.

###### **b) Objetivos específicos:**

- Contratar los servicios de una empresa especialista en realizar avalúos bancarios para que en el proceso se minimice el riesgo de sub valoración o sobre valoración de las garantías.

- Eliminar las deficiencias que actualmente presentan los informes de avalúos realizados por el personal de la cooperativa.
- Mantener una cartera de préstamos sana, según las políticas de la cooperativa, a través de conservar un índice de morosidad aceptable.

#### 4.1.5 Contenido de la propuesta

Además de proponer la contratación de valuadores profesionales, también se desea hacer un aporte documental, este es el formulario para obtener datos que se utiliza en la dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles. Ver formulario No.1

### Ilustración No.19

#### Formulario No.1 de recolección de datos y/o ficha predial urbana

<b>Ministerio de Finanzas Públicas</b> <b>Dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles</b> <b>Formulario de recolección de datos y/o ficha predial urbana</b>	
<b>Del inmueble:</b>	
Dirección: _____	
Municipio: _____ Departamento: _____	
Código catastral: _____ Matrícula fiscal: _____	
Número de registro: finca _____ folio _____ libro _____ de _____	
Propiedad horizontal: _____ filial: _____	
Sin registro: Documento simple: _____ Documento privado: _____ Sin Documento: _____	
<b>Del titular:</b>	
Nombre: _____	
Número de cédula: _____ Nit: _____	
Condueños: _____	
Dirección para notificaciones: _____	
<b>Características del terreno</b>	
A nivel vía pública: _____ bajo nivel: _____ sobre nivel: _____ pendiente: _____	
frente: _____ fondo: _____ forma: _____ esquina: _____	
Área (en m <sup>2</sup> ): _____ lote interior: _____	
<b>Características del entorno físico:</b>	
Revestimiento de calles: _____ condición: _____	
alumbrado público: _____ drenaje: _____	
aceras: _____ bordillos: _____	
agua: _____ teléfono: _____	

**Características de la construcción principal:**

**Edad:** año construcción: \_\_\_\_\_ año renovación: \_\_\_\_\_ % de renovación: \_\_\_\_\_  
**condición:** interior: \_\_\_\_\_ exterior: \_\_\_\_\_ general: \_\_\_\_\_  
clase: \_\_\_\_\_ total niveles: \_\_\_\_\_ área (en m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
**uso y destino:** residencial: \_\_\_\_\_ comercio: \_\_\_\_\_  
industrial: \_\_\_\_\_ institucional : \_\_\_\_\_ otros: \_\_\_\_\_  
estructura: \_\_\_\_\_ muros: \_\_\_\_\_  
techo: \_\_\_\_\_ T.V. por cable: \_\_\_\_\_  
Pisos: \_\_\_\_\_ acabados: \_\_\_\_\_  
baños: \_\_\_\_\_ cielo falso: \_\_\_\_\_  
agua: \_\_\_\_\_ electricidad: \_\_\_\_\_  
ambientes: \_\_\_\_\_ otros detalles: \_\_\_\_\_

**Características de la construcción secundaria:**

**Edad:** año construcción: \_\_\_\_\_ año renovación: \_\_\_\_\_ % de renovación: \_\_\_\_\_  
**Condición:** interior: \_\_\_\_\_ exterior: \_\_\_\_\_ general: \_\_\_\_\_  
clase: \_\_\_\_\_ total niveles: \_\_\_\_\_ área (en m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
**Uso y destino:** residencial: \_\_\_\_\_ comercio: \_\_\_\_\_  
industrial: \_\_\_\_\_ institucional : \_\_\_\_\_ otros: \_\_\_\_\_  
estructura: \_\_\_\_\_ muros: \_\_\_\_\_  
techo: \_\_\_\_\_ T.V. por cable: \_\_\_\_\_  
pisos: \_\_\_\_\_ acabados: \_\_\_\_\_  
baños: \_\_\_\_\_ cielo falso: \_\_\_\_\_  
agua: \_\_\_\_\_ electricidad: \_\_\_\_\_  
ambientes: \_\_\_\_\_ otros detalles: \_\_\_\_\_

**Si existe más de una construcción secundaria se completarán tantos formularios como sea necesario.**

**Cálculo valuatorio:**

Terreno:	Construcción:
Principal:	
Zona homogénea física: _____	Tipología: _____
Zona homogénea económica: _____	Valor base: Q. _____ / M <sup>2</sup>
Valor base : Q. _____ / M <sup>2</sup>	Valor modificado: Q. _____ / M <sup>2</sup>
f.bajo o sn.: _____	Valor final de la construcción principal:
f.pen.: _____	
f.fte.: _____	Q. _____
f.fdo.: _____	
f.fma.: _____	Secundaria:
f. ext.: _____	Tipología: _____
f.int.: _____	
f.gral: _____	Valor base: Q. _____ / M <sup>2</sup>
Valor modificado: Q. _____	Valor modificado: Q. _____ / M <sup>2</sup>
Valor inicial del terreno: Q. _____	Valor final de la construcción secundaria:
fes Q. _____	Q. _____
Incremento por esquina: Q. _____	otros detalles
_____	
_____	



Valor final otros detalles:
Q. _____
Valor final del terreno: Q. _____ Valor total de construcción: Q. _____
Valor total del inmueble Q. _____
Porcentaje de descuento: ( ) Q. _____
Informó: _____ Técnico valuador: _____
Relación: _____ Calculista: _____
Fecha: _____

Fuente: Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles, año 2005

A continuación se presenta alguna información que facilitará el proceso de llenado del formulario de recolección de datos.

a) Del bien inmueble:

- Dirección: Se anota la dirección completa del bien inmueble, tal y como lo tiene inscrito el registro postal o en su defecto como se ha acostumbrado anotarla.
- Municipio: Se anota el nombre del municipio donde se encuentre ubicado físicamente el bien inmueble.
- Departamento: Se procederá de la misma forma que en lo referente al “municipio”.
- Código catastral: Este dato será tomado de los registros catastrales de la Municipalidad. En caso de no existir un estudio catastral en determinado sector o municipio, se anotará entre paréntesis “No existe registro catastral”.
- Número de matrícula fiscal: Este número que identifica el folio real, puede ser tomado del registro matricular de la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles o el de las municipalidades.
- Número de registro: Se anotará el número de Finca, Folio, Libro, tipo de libro y a qué departamento pertenece.
- Propiedad horizontal: Se deberá indicar si el bien inmueble a valuar forma parte del régimen de propiedad horizontal, especificar el tipo de filial a que corresponde.
- Sin registro: Cuando se constate que el bien inmueble no está inscrito en el Registro General de la Propiedad, se requerirá el respaldo documental del derecho de posesión,

que podría ser un documento simple, un documento privado o sencillamente sin documento.

b) Del Titular:

- Nombre: Ya se trate de propietario, poseedor o usufructuario, se anotarán todos los nombres y el (los) apellido (s), de ser posible consultar la cédula de vecindad.
- Condueños: Al igual que con el nombre del titular en calidad de propietario, poseedor o usufructuario, se anotarán todos los nombres y apellidos completos de los copropietarios o condueños.
- Dirección para notificaciones: Se anotará la dirección en la cual regularmente el titular recibe su correspondencia.
- Número de cédula de vecindad o DPI: Es importante disponer del número de cédula de vecindad del titular y los condueños, si fuera posible, se obtendrá fotocopia de la (las) cédula(s) o DPI.
- Nit: También se tratará de obtener el número de identificación tributaria del titular y los copropietarios, bien se trate de personas naturales o jurídicas.
- Características del terreno:
  - A nivel de vía pública: Para seleccionar este campo se debe observar que el terreno que se valúa esté en su mayor extensión a nivel de la vía pública.
  - Bajo nivel: Para considerar que un terreno está bajo nivel, se debe determinar que la mayoría de su superficie se encuentre a un metro bajo el nivel de la vía pública.
  - Sobre nivel: Se considerará sobre nivel cuando el terreno se encuentre a más de un metro sobre el nivel de la vía pública.
  - Pendiente: Cuando la pendiente del terreno dificulta el aprovechamiento del bien inmueble, el valuador anotará el porcentaje de pendiente estimado en el campo.
  - Frente: Se anotará en este campo la medida en metros del frente del predio que fue proporcionada por el catastro o por la medida directa, realizada en el momento de practicar la inspección ocular.
  - Fondo: De la información catastral o por medición directa se obtendrá la medida en metros del fondo del predio que será anotada en el campo correspondiente.
  - Forma: En este campo se anotarán las características de la forma geométrica que corresponda al predio que se está valuando.

- Área: El área del terreno será anotada estrictamente en unidades de medida del sistema métrico decimal, y no serán aceptadas unidades de otros sistemas.
- c) Características del entorno físico:
- Condición y revestimiento de calles: El técnico observará la condición de la calle frente al predio objeto de valuación y de acuerdo a su criterio le dará una calificación de buena, regular o mala.  
Respecto al revestimiento se podrá identificar si es concreto, asfalto, empedrado, balastro, adoquín o simplemente carece de revestimiento y se observa el suelo natural.
  - Alumbrado público: Se indicará si existe o no en el entorno inmediato del predio objeto de valuación. Si existiera, es recomendable calificarlo de bueno o regular.
  - Drenajes: Se anotará si los drenajes frente al inmueble y en el entorno físico inmediato son superficiales o se usa entubamiento sobre o bajo la superficie.
  - Aceras y bordillos: Especificar sobre las vías peatonales y los bordillos con respecto al ancho, condición y revestimiento.
  - Agua entubada: Se deberá determinar si existe servicio de agua en el entorno físico inmediato. Si no se dispone de agua en los alrededores, se debe indicar cuál es la fuente que utilizan los vecinos para proveerse de la misma.
  - Teléfono: Indicar si existe servicio de telefonía en las cercanías del predio, especificará tipo de teléfonos (monederos, comunales, en comercio y en renta, privados y en renta).
- d) Características de la construcción:
- Edad:
    - ✓ Año construcción: Se obtendrá del titular o encargado el año en que se realizó la construcción.
    - ✓ Año renovación: Es importante determinar si se han realizado mejoras importantes y renovaciones a la construcción original, ya sea en su totalidad o por sectores.
  - Condición: La calificación que el valuador realice sobre la construcción, con base a inspección ocular será sobre el ambiente interior, el ambiente exterior y también a nivel general.
  - Uso y sub uso o destino

Se deberá anotar el uso para el cual fue diseñada la construcción, independientemente del sub uso el uso es la actividad general y el sub uso es aquel que se genera o deriva del anterior, puede tener comercio mixto como uso y como sub uso, locales y apartamentos, locales y oficinas, y otros, es por tanto el que le corresponde actualmente, siempre que no haya cambiado la estructura original.

Los usos establecidos para las construcciones son: residencial, comercial, industrial, agrícola e institucional y otros, puede ampliarse o reducirse de conformidad con lo existente en cada núcleo urbano.

- Componentes del edificio
  - Estructura: Se refiere a la estructura básica de la construcción que soporta la misma. Se identifican tres tipos, de acuerdo al material de que están construidas: acero, concreto, madera, tablayeso y otros.
  - Muros: Se refiere tanto a las paredes exteriores como interiores. Se anotará la clase de material y los promedios de las medidas del espesor y altura de los muros, así como el porcentaje existente de acuerdo a la construcción total.
  - Techo: Se anotará el tipo de material utilizado, para lo cual se han definido: concreto, lámina de zinc, asbesto-cemento, teja de barro.
  - Pisos: Se identificará cualquiera de los materiales siguientes y se anotará en el espacio específico para pisos: parquet, ladrillo de cemento líquido, ladrillo de barro, ladrillo cerámico, madera, torta de cemento, otro.
  - Cielos: Se anotará según el tipo de material: concreto, plywood, machimbre, cartón piedra, aguilit, tabla yeso u otro, que se deberá especificar.
  - Acabados en muros: En este renglón están integrados tres tipos de acabados:
    - ✓ En muros de mampostería: repello, cernido, estuco, tapiz, pintura.
    - ✓ En muros de madera: con acabados de pintura, barniz y tapizado.
    - ✓ En las molduras: que se refiere a los perfiles de las puertas y ventanas de una construcción, debiéndose indicar el material: madera, aluminio, otro.
  - Baños: Se anotará las características de construcción y acabados.

## 4.2 Viabilidad de la propuesta

Las empresas de servicios financieros, como bancos y cooperativas realizan, al final de cada año, las proyecciones de su colocación, cartera de créditos, servicios e ingresos del siguiente año (metas), y enfocan sus estrategias hacia el logro de las mismas, entre estas estrategias figuran las que minimizan el riesgo de pérdida de capital por préstamos no pagados, para ello deben tener la seguridad que el valor otorgado a las garantías inmobiliarias sean apegadas a la realidad de manera objetiva y profesional.

## 4.3 Factibilidad económica

### 4.3.1 Costos actuales-costos propuestos y punto de equilibrio

Por razones de confidencialidad la cooperativa no proporcionó los reportes mensuales sobre la cartera de créditos que posee, los ingresos generados por concepto de intereses pagados por los asociados, como tampoco la cantidad promedio en quetzales que se colocan en préstamos, sin embargo sí proporciono los estados financieros al cierre del año 2011.

El costo promedio de un avalúo realizado por el personal asciende a la cantidad de Q.200.00 según cálculo realizado por la secretaria de la cooperativa.

La propuesta de sub contratar a una empresa no representa ningún costo para la cooperativa ya que será el asociado solicitante quien asuma los honorarios de la empresa valuadora como parte de los gastos administrativos, ver cuadro de costo beneficio. El costo promedio de un avalúo realizado por el personal de la cooperativa está calculado en Q.200.00 este multiplicado por 120 avalúos que se realizan aproximadamente durante un año da un total de Q.24,000.00 que se podrían ahorrar de contratar a una empresa para realizar los avalúos ya que el costo lo asumiría el solicitante del préstamo.

### Ilustración No.20

Cuadro No.3 Costo beneficio de la propuesta.

Tipo de valuación	promedio de avalúos al año	Costo promedio por avalúo para la cooperativa	Costo anual para la cooperativa	Beneficio para la cooperativa
Valuador interno (colaboradores)	120	Q 200.00	Q 24,000.00	Q -
Empresa valuadora (outsourcing)	120	Q -	Q -	Q 24,000.00

Fuente: elaboración propia año 2013.

La puesta en marcha de la propuesta afectará positivamente los presupuestos reduciendo los gastos operativos en los siguientes rubros: papelería y útiles de oficina, gastos de viaje, viáticos, telecomunicaciones.

En cuanto al salario del personal este se aprovechara de mejor manera, pues se dedicaran a tiempo completo a las funciones asignadas según el puesto que actualmente ocupan en la cooperativa.

El precio cotizado de un avalúo elaborado por un profesional del ramo oscila entre Q.500.00 a Q.1500.00 dependiendo de la ubicación, extensión, metros de construcción y tipo de construcción del inmueble, este costo lo podrá financiar la cooperativa sumándolo al préstamo que debe pagar el solicitante.

## Conclusiones

- El actual procedimiento de valuación de inmuebles no se puede considerar óptimo ya que el personal que lo realiza carece de una preparación adecuada, es necesario contar con el apoyo de profesionales que se adhieran a parámetros financieros, legales y fiscales de su especialidad.
- La cooperativa no tiene documentos institucionales que establezcan técnicamente los elementos necesarios para realizar un avalúo y su respectivo informe.
- El proceso de avalúos se realiza de manera empírica, los informes actuales son considerados poco técnicos, lo que dificulta un correcto análisis al momento de aprobar un préstamo.
- El tema de avalúos de bienes inmuebles se considera una especialidad que debe ser aprendida en instituciones calificadas, la cooperativa necesita asesorarse por especialistas en el ramo.

## Recomendaciones

Se recomienda a la cooperativa:

- Contactar con empresas especializadas en avalúos para negociar la contratación de sus servicios (outsourcing).
- Se recomienda a la cooperativa documentarse de textos específicos sobre el tema de valuación de bienes inmuebles para que sirvan de consulta y referencia a todos los involucrados en el proceso de avalúos.
- Implementar la propuesta de solución desarrollada en el presente informe para obtener los beneficios planteados y corregir la problemática actual.
- Se recomienda a la cooperativa la contratación de un especialista para proporcionar una charla o capacitación al personal que interviene en el proceso de préstamos.



## Referencias bibliográficas

- **Bibliográficas**

Berthet P. E. (2008). *El avalúo fiscal en Guatemala*. Tesis 07T1557. Guatemala: Universidad Rafael Landívar de Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (1978). *Decreto Legislativo No. 82-78 Ley General de Cooperativas*. Guatemala: Jiménez Ayala.

Cooperativa Integral de Ahorro y Crédito Kato-Ki Responsabilidad Limitada (2005). *Estatutos de la cooperativa*.

Cooperativa Integral de Ahorro y Crédito Kato-Ki Responsabilidad Limitada (2011). *Memoria de labores 2011*.

Cooperativa Integral de Ahorro y Crédito Kato-Ki Responsabilidad Limitada (2012). *Reglamento de créditos*.

Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles. (2005). *Manual de Avalúos*.

Hernández, R. *et al* (2003). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.

Sotomayor, I. (1997). *Comparación metodológica de los criterios CNB y CABIN en la valuación de una edificación en particular*. Tesis 7447. México: Universidad de Sonora.

Universidad Panamericana (2006). *Manual de estilo de trabajos académicos*. Guatemala.

Universidad Panamericana (2012). *Estructura del informe final de la práctica empresarial dirigida –PED-Guatemala*.

- **Electrónicas**

Cooperativa integral de ahorro y crédito Kato-Ki, Responsabilidad Limitada. *Ahorro y Crédito*. Recuperado: 02.08.2012, [www.katoki.org](http://www.katoki.org)

Instituto Nacional de Cooperativas. *Historia del Cooperativismo*. Recuperado: 31.07.2012 <http://www.inacop.gob.gt>.

Instituto Nacional de Estadística, Guatemala. *Proyecciones de población por municipio 2008-2020*. Recuperado: 12.08.2012, [www.ine.gob.gt](http://www.ine.gob.gt)

# **Anexos**

**Anexo No. 1**

**Cronograma de actividades de la PED**

	Actividades	Mayo		Junio		Julio		Agosto		Septiembre		Octubre		Noviembre		Diciembre	
		1ra	2da	1ra	2da	1ra	2da	1ra	2da	1ra	2da	1ra	2da	1ra	2da	1ra	2da
1	Introducción sobre el trabajo a realizar.																
2	Solicitud a la Cooperativa para realizar trabajo de la PED.																
3	Inicio de la evaluación integral.																
4	Ejecución de entrevistas en la Cooperativa.																
5	Redacción de la evaluación integral.																
6	Entrega de diagnóstico integral.																
7	Elaboración de anteproyecto PED.																
8	Primera reunión con asesor.																
9	Entrega de anteproyecto a catedrático de la PED.																
10	Diagnóstico, presentación de proyecto.																
11	Recolección, análisis, investigación, trabajo de campo.																
12	Presentación de resultados y su análisis.																
13	Entrega final de PED para su revisión.																

Fuente: Elaboración propia, 2012

## Anexo No.2

### Cuestionario



UNIVERSIDAD PANAMERICANA  
Facultad de Ciencias Económicas  
Licenciatura en Administración de empresas  
Práctica Empresarial Dirigida -PED-

**Instrucciones de llenado:** Responda con toda libertad las preguntas que se realizan o marque con una **X** la casilla que a su criterio corresponde a la respuesta correcta o situación actual.

1. ¿Qué puesto ocupa en la cooperativa Kato-ki, R.L.?

---

2. ¿Realiza usted actualmente avalúos de bienes inmuebles para la cooperativa?

Sí \_\_\_\_\_ ¿por qué? \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_ ¿por qué? \_\_\_\_\_

3. ¿El perfil del puesto que actualmente ocupa en la cooperativa requiere tener conocimientos técnicos de valuación de inmuebles?

Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

4. ¿Le han dado a conocer el manual del proceso de avalúos de bienes inmuebles?

Siempre \_\_\_\_\_ a veces \_\_\_\_\_ nunca \_\_\_\_\_

5. ¿La cooperativa cuenta con la asesoría de algún valuador profesional?

Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

6. ¿Le han dado a conocer el proceso de avalúos de bienes inmuebles, antes de proceder a realizarlo?

Siempre \_\_\_\_\_ a veces \_\_\_\_\_ nunca \_\_\_\_\_

7. ¿Posee usted los conocimientos técnicos siguientes?

Elaboración de croquis o planos debidamente acotados a escala      Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Precisión del tipo de construcción acorde a su uso      Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Descripción de los elementos de construcción en forma pormenorizada    Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_  
Características y calidad de los suelos    Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_  
Significado de términos que utilizan en el registro general de la propiedad  
Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

8. ¿Cuenta con las siguientes herramientas para realizar los avalúos y su informe?

- Cámara fotográfica o de video    Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
- Cinta métrica    Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
- Certificado de inscripción del registro general de la propiedad    Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
- Chek list de los servicios públicos que posee el bien inmueble    Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
- Chek list de los servicios públicos cercanos al bien inmueble    Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
- Copia de la escritura del bien inmueble para validar datos    Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

9. ¿considera usted que existen áreas de mejora en la forma que se realizan actualmente los avalúos y su informe?

Sí \_\_\_\_\_ ¿por qué? \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_ ¿por qué? \_\_\_\_\_

10. ¿En su experiencia o a su criterio cuales son las consecuencias de realizar mal un avalúo?

11. ¿Considera que los asociados quedan satisfechos con la valoración de sus propiedades?

Sí \_\_\_\_\_ ¿por qué? \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_ ¿por qué? \_\_\_\_\_

12. ¿La forma en que se redacta actualmente el informe de avalúos llena las expectativas para realizar un correcto análisis de la garantía al momento de aprobar un préstamo?

Sí \_\_\_\_\_ ¿por qué? \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_ ¿por qué? \_\_\_\_\_