

UNIVERSIDAD DE PANAMA  
VICERRECTORIA DE INVESTIGACION Y POSGRADO  
FACULTAD DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS Y CONTABILIDAD

PROGRAMA DE MAESTRIA EN CONTABILIDAD  
CAMPUS HARMODIO ARIAS MADRID

EVALUACIÓN DEL PROCESO DE CONTROL INTERNO PARA LA APROBACIÓN Y  
DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL BANCO MODIPAZ

POR:

LICENCIADA KATIA DEL CARMEN MALO ABREGO  
CEDULA NO. 4-142-1197

PROYECTO DE INTERVENCIÓN II

PRESENTADO COMO UNO DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER EL GRADO DE  
MAGÍSTER EN CONTABILIDAD CON ÉNFASIS EN AUDITORÍA FORENSE

PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

2016

## AGRADECIMIENTO

Doy gracias:

A Dios por regalarme la salud, brindarme los recursos para estudiar y la fuerza para concluirlos. Confío en poder poner al servicio de los demás todo lo aprendido.

A mi esposo Moisés Pascual Pérez por apoyarme sin condiciones, a sabiendas que las clases presenciales representaron mi ausencia como administradora del hogar. Dios nos bendiga y nos regale el ciento por uno como indica su promesa, permitiéndonos envejecer juntos y en paz.

A mi hija Katia del Carmen y a mi nieto Dylan Gabriel por todo el amor que me regalan y profesan. Hija, te agradezco toda la ayuda logística.

A mi asesora, Profesora Doctora María Félix Valencia y al Profesor Horacio Charres, Director de Investigación y Posgrado de la facultad de Administración de Empresas y Contabilidad de la Universidad de Panamá al igual que a mis profesores, a quienes presento mis respetos y admiración.

A la Licenciada Aixa Serracín, ex presidenta de la Asociación de Auditores Internos de Panamá, al licenciado Luis Barragán Abrego, banquero de profesión, y al Lic. Nicolás Barraza, gerente de servicios al cliente de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, por sus recomendaciones y el tiempo que dedicaron a revisar mi propuesta.

A mis superiores, colegas y colaboradores de la Fiscalía General de Cuentas de la República de Panamá, por su apoyo durante el proceso de investigación y desarrollo, en especial al profesor, licenciado Argés Cedeño Rivera.

Bendiciones.

## DEDICATORIA

A mis padres, José Demóstenes Malo Iglesias, quien ya se encuentra en la casa del Padre celestial y Emelina Abrego de Malo, quien día a día nos acompaña a llevar adelante nuestra historia con su amor de madre incondicional.

A mi esposo Moisés Pascual Pérez.

A mi hija, Katia del Carmen Espinoza Malo

A mi nieto, Dylan Gabriel Paz Espinoza

## INDICE GENERAL

	Pág. No.
AGRADECIMIENTO	i
DEDICATORIA	ii
INTRODUCCIÓN	iii
CAPÍTULO PRIMERO: PLANEAMIENTO METODOLÓGICO	
1. Resumen.	11
2. Summary	12
3. Descripción del proyecto.	13
3.1 Planteamiento del problema.	13
3.2 Antecedentes.	14
3.3 Justificación.	16
3.4 Fundamento teórico.	17
3.5 Objetivos.	17
2.5.1. Objetivos generales	17
2.5.2. Objetivos específicos	17
4. Metodología.	18
4.1 Naturaleza de la investigación	18

4.2 Fuentes de la información.	18
4.2.1. Documentos.	18
4.2.2. Sujetos (entrevistas).	18
4.2.3. Instrumentos y fuentes recogidas de Información.	18

## CAPÍTULO SEGUNDO: EL CONTROL INTERNO

1. Generalidades.	21
2. Elementos del control interno	22
2.1 Controles generales y controles específicos	22
3. El control interno según <i>COSO</i>	23
4. Metodología de la evaluación del control interno	35
4.1 Muestreo estadístico	35
4.2 Método de cuestionario	35
4.3 Método Narrativo	35
4.4 Método gráfico	35

## CAPÍTULO TERCERO: LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE BIENES INMUEBLES

1. Definiciones de préstamos hipotecarios de bienes inmuebles. 39
2. Antecedentes de los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles. 39
3. Funcionamiento esencial de un préstamo hipotecario de bienes inmuebles. 41
4. Elementos del contrato hipotecario de bienes inmuebles. 42
5. Parámetros de los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles. 42

## CAPÍTULO CUARTO: EVALUACIÓN DEL CONTROL

### INTERNO DE LA APROBACION Y DESEMBOLSO

### DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE BIENES INMUEBLES.

1. Generalidades. 46
2. Comprobación del cumplimiento de los procedimientos que aseguran el control interno en el proceso de aprobación de préstamos hipotecarios de bienes inmuebles. 48

3. Comprobación del cumplimiento de los procedimientos que asegurar el control interno en el proceso de desembolso de préstamos hipotecarios de bienes inmuebles.	54
4. Evaluación del control interno por el auditor interno de la entidad financiera.	57
CONCLUSIONES.	64
PROPUESTAS	71
BIBLIOGRAFIA.	74

## INTRODUCCIÓN

Cuando decidimos seleccionar el tema de nuestra investigación como proyecto de intervención para optar por el grado de Magíster, inmediatamente nos sentimos motivados a retomar la evaluación del control interno de la aprobación y desembolso de créditos hipotecarios de bienes inmuebles porque, ya habiendo investigado en nuestra tesis de licenciatura este proceso, de manera general, consideramos que era necesario volver sobre el asunto.

Sobre este tema no existen muchas propuestas debido que cada entidad financiera mantiene sus propias políticas en el proceso de autorización de los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles y en su correspondiente desembolso. Sin embargo, nos parece necesario exponer nuestro parecer, sobretodo porque desde el año 1988, donde presentamos nuestra tesis, a la fecha, han ocurrido algunas situaciones donde ha ocurrido fraude. Es nuestra intención: prevenirlo.

En nuestro primer capítulo, presentamos un marco metodológico del proyecto. En el segundo capítulo, hacemos un repaso sobre la teoría del control interno en general. En el tercer capítulo, escribimos sobre los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles. Finalizamos nuestro estudio con una breve exposición, en el

cuarto capítulo, de lo que consideramos necesario revisar al momento de recibir la documentación en el proceso aprobación, lo que debemos conocer al respecto y lo que se debe tener en cuenta principalmente al momento del desembolso del préstamo hipotecario de bienes inmuebles.

No es este el final de todo lo que puede ocurrir en estos procesos y no es nuestra intención proponer todos los aspectos a tomarse en cuenta pero confiamos que lo expuesto sea de utilidad y por supuesto, motive a los estudiosos del tema de prevención de fraude a continuar los esfuerzos pertinentes para salvaguardar los activos de las instituciones financieras.

## CAPÍTULO PRIMERO

### PLANEAMIENTO METODOLÓGICO

## 1. RESUMEN.

El papel que juegan los bancos es esencial en la vida económica de la comunidad. La aceptación y la custodia de los fondos de un depositante imponen una confianza pública y una responsabilidad generalmente no asociada con otras actividades de negocio. Debido al interés de los bancos en proteger al depositante, se someten a la supervisión y a la regulación gubernamental, incluyendo exámenes periódicos por inspectores de las autoridades pertinentes.

Un banco es especialmente vulnerable a pérdidas considerables por irregularidades, debido a la naturaleza de sus operaciones y a la alta negociabilidad de sus activos. En consecuencia, es esencial la existencia de sistemas de control adecuados. Así como los bancos protegen al depositante, asimismo cuidan que sus desembolsos en préstamos sean controlados adecuadamente.

La necesidad de tener un sistema de control interno bancario eficiente no es un tema nuevo. El buen juicio de la gerencia y la adecuada práctica bancaria reconocen la importancia de proteger los activos y de mantener registros apropiados de contabilidad. El abuso de confianza o el haber omitido los pasos pertinentes en el momento de la aprobación o del desembolso de los préstamos

hipotecarios, evidencia, una falta de control que puede repetirse constantemente si la administración de los bancos no fortalece el área pertinente.

## 1. SUMMARY.

The role of banks is essential in the economic life of the community. Acceptance and custody of funds of the clients impose a public trust and responsibility usually not associated with other business activities . Due to the interest of banks to protect their clients, banks are subject to supervision and government regulations, including regular reviews by inspectors from the authorities.

A bank is especially vulnerable to considerable losses due to irregularities, because of the nature of its operations and the high marketability of its assets. Consequently , the existence of appropriate control systems is very important. Banks also have to protect their clients with a proper and controlled loan disbursements.

The need for an efficient internal control in banks is not a new issue . Management´s judgment and proper banking practices recognize the importance of protecting the assets and maintain proper accounting records .

Breach of trust or have omitted the relevant steps at the time of the approval or disbursement of mortgage loans, evidence a lack of control that can be constantly repeated if the bank management does not strengthen the relevant areas.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

#### 3.1 Planteamiento del problema.

El proyecto consiste en un estudio del proceso de evaluación del control interno que debe existir en la aprobación y desembolso de créditos hipotecarios en una entidad financiera que hemos llamado BANCO MODIPAZ, solamente con el propósito de enmarcar el problema dentro de una entidad. En el transcurso del proyecto, hemos utilizado la frase de entidad financiera y no volvemos a referimos al BANCO MODIPAZ.

La exposición al riesgo de fraude en la aprobación de créditos hipotecarios de bienes inmuebles surge, en nuestro planteamiento, desde el momento que se recibe documentación que puede no ser correcta o real. Es decir, que quien solicita el crédito ha realizado un estudio pormenorizado de los detalles donde un fraude puede darse sin que éste se detecte. Allí surge el problema: cuando no es fácil la detección, debido a que quienes reciben, por ejemplo, la documentación no tienen

forma de comprobar qué tan cierta será la misma: direcciones no cotejadas, fichas de ingresos no comparadas con los originales, cédulas impropias y otros.

¿Cuándo se manifiesta el problema? El fraude se detecta posteriormente cuando por alguna razón, el préstamo no puede cobrarse en su momento porque se descubre que la documentación era falsa o incorrecta.

Nuestra propuesta implica reforzar las políticas de aprobación sobretodo en el análisis y comprobación de los ingresos del solicitante al igual que la confirmación del método de pago antes de efectuar el desembolso del crédito: de eso trata nuestra contribución al sistema bancario en el área de préstamos hipotecarios de bienes inmuebles.

### 3.2 Antecedentes.

Existen diversos antecedentes a nuestro planteamiento, los cuales nos han motivado a continuar el estudio de casos de fraude en préstamos hipotecarios. Cabe mencionar que nuestro tema de tesis de licenciatura fue sobre la aprobación y desembolso de préstamos bancarios. Sin embargo, decidimos retomar el estudio específicamente sobre el tema de préstamos hipotecarios

sobre bienes inmuebles porque encontramos dos casos en la internet que nos interesaron:

- Caso del Banco Equity Mortgage, Latin American Financial y Express Solution (2008-2010) donde un grupo de personas acusadas y arrestadas orquestó un esquema elaborado para cometer fraude hipotecario a base de someter declaraciones falsas en solicitudes de préstamo e incurrir en robos de identidad y lavado de dinero.
- Caso del Banco Nacional donde un grupo de empleados bajo el mando de un gerente otorgaron préstamos a una inmobiliaria y a varios clientes utilizando declaraciones y certificaciones de ingresos falsos y avalúos sobreestimados.

En nuestro corto estudio hemos observado que se han aprobado préstamos:

- a) Sin garantías reales, basados en avalúos que no cubren el valor real del monto hipotecado.
- b) Sin certificaciones comprobadas de los ingresos de los prestatarios.
- c) Así también, se han desembolsado préstamos sin que la hipoteca se haya realmente realizado debido a falta de controles en la firma de quien aprueba el desembolso.

### 3.3 Justificación.

En este proyecto deseamos continuar resaltando la importancia que es fortalecer y cumplir con los controles pertinentes para evitar el fraude porque consideramos que es en el preciso momento de la aprobación y del desembolso de los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles es donde nace la problemática. Esta investigación va encaminada a colaborar en el fortalecimiento de los controles internos en el área de préstamos hipotecarios de bienes inmuebles para que quienes se manejan en el área puedan complementar los requerimientos o en todo caso, a través de nuestros argumentos, coadyuvar en el desarrollo y/o implementación de los mismos.

La necesidad de tener un sistema de control interno bancario eficiente no es un tema nuevo. El buen juicio de la gerencia y la adecuada práctica bancaria reconocen la importancia de proteger los activos y de mantener registros apropiados de contabilidad.

Deseamos insistir en la importancia de confirmar los ingresos de quienes aplican a un crédito hipotecario de bienes inmuebles, lo esencial que resulta que quienes aplican demuestren tener la suficiente solvencia económica para evitar que el banco se convierta en un ente financiero dedicado al negocio de reposar

bienes para venderlos como si el propósito del banco fuese convertirse en una agencia de bienes raíces.

#### 3.4 Fundamento Teórico:

Nuestra investigación se fundamenta en las definiciones del Control Interno, sus generalidades y tipos de control con sus correspondientes elementos. Pasando del marco general al proceso específico que es pertinente a todo préstamo hipotecario de bienes inmuebles en su momento de aprobación y en el momento de su desembolso, estableciendo las responsabilidades en cada uno de estos dos pasos.

#### 3.5 Objetivos.

##### 3.5.1 Objetivos generales:

Evaluar el proceso de aprobación y desembolso de los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles en una entidad bancaria.

##### 3.5.2 Objetivos específicos:

Estudiar los pasos de control interno para que el proceso de aplicación y desembolso se cumpla en un préstamo hipotecario

Sugerir nuevos requerimientos para la aprobación y desembolsos de créditos hipotecarios de bienes inmuebles.

## 4. METODOLOGÍA.

### 4.1 Naturaleza de la investigación.

Utilizaremos en nuestro proyecto la Investigación descriptiva cuyo objetivo consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas.

Es un estudio descriptivo de los préstamos hipotecarios en diversos bancos de la localidad el cual se llevará a cabo mediante entrevistas y casos prácticos obtenidos para facilitar el análisis.

### 4.2 Fuentes de la información.

#### 4.2.1 Documentos.

Revisaremos dos casos publicados en los periódicos e internet. Así también utilizaremos nuestra tesis de graduación de licenciatura como fuente.

#### 4.2.2 Sujetos (entrevistas).

Realizaremos ciertas entrevistas con ejecutivos relacionados con el tema y con quienes se hayan visto involucrados para conocer su punto de vista.

#### 4.2.3 Instrumentos y fuentes recogidas de información

Analizaremos fichas bibliográficas, páginas de internet e información proporcionada por entidades, empresas y otros.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### EL CONTROL INTERNO

## 1. GENERALIDADES.

El Control Interno está definido según el Instituto de Contadores Públicos Certificados como:

“El Control Interno comprende el plan de organización y coordinación de todos los métodos y medidas adoptados por una empresa para proteger sus activos, verificar la exactitud y confiabilidad de sus datos contables, promover la eficiencia operativa y estimular la adhesión a las políticas administrativas prescritas por la gerencia “. (1)

“El Sistema de Control Interno es el plan de organización y todos los métodos y procedimientos que adopta la administración de una entidad para ayudar al logro del objetivo administrativo de asegurar, en cuanto sea posible la conducción ordenada y eficiente de su negocio, incluyendo la adherencia a las políticas administrativas, la salvaguarda de activos, la prevención y detección de fraudes y errores, la corrección de los registros contables y la preparación oportuna de información financiera contable”. (2)

El control interno es el proceso efectuado por la dirección y el resto del personal de una entidad, que involucra a toda la organización sin excepción y proporciona un grado de seguridad razonable en la consecución de los objetivos dentro de

(1) Guía internacional de auditoría: Fascículo 6, pp.2.

(2) Willingham & Carmichael, Auditoría, conceptos y métodos, pp. 205

las categorías siguientes: eficacia y eficiencia de las operaciones; confiabilidad de la información financiera y cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas (que sean aplicables). Estas tres categorías se interrelacionan entre sí.

El Control Interno se clasifica como administrativo y financiero. El Control Interno Administrativo es el proceso mediante el cual la administración asegura que los recursos sean obtenidos y usados eficientemente en función de los objetivos planeados por la organización. El Control Interno Financiero se refiere a las actividades monetarias, de contabilidad y economía que podrá ejemplificarse en la separación de las funciones del personal que maneja el efectivo o cualquier tipo de activo que pueda convertirse en efectivo.

Los tipos de control explicados no son necesariamente excluyentes por lo que se pueden aplicar un control interno financiero y uno administrativo. Por ejemplo. En el mantenimiento de los registros de personal, un control interno administrativo proporciona información de sueldos y salarios y a la vez se torna en un control financiero para el presupuesto.

## 2. ELEMENTOS DEL CONTROL INTERNO.

Los elementos del sistema de control interno pueden definirse en:

### 2.1 Controles Generales y Controles Específicos:

Los Controles Generales corresponden a medio ambiente donde se producen, procesan, revisan y acumulan los datos. Usualmente los controles generales no

afectan directamente las operaciones pero afectan en general “la conciencia de control” de una organización, y por ende, causan un impacto indirecto en la validez de los datos producidos.

Los Controles Específicos están diseñados para cumplir con los objetivos generales con respecto a las operaciones individuales, es decir:

1. La operación ha sido autorizada.
2. La operación ha sido contabilizada adecuadamente.
3. El activo resultante de, o afectado por, la operación está salvaguardado.

### 3. EL CONTROL INTERNO SEGÚN COSO.

*COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway)* es una Comisión voluntaria constituida por representantes de cinco organizaciones del sector privado en EEUU, para proporcionar liderazgo intelectual frente a tres temas interrelacionados: la gestión del riesgo empresarial (*ERM*), el control interno, y la disuasión del fraude. Las organizaciones son:

- La Asociación Americana de Contabilidad (*AAA*).
- El Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados (*AICPA*).
- Ejecutivos de Finanzas Internacional (*FEI*), el Instituto de Auditores Internos (*IIA*).
- La Asociación Nacional de Contadores (ahora el Instituto de Contadores Administrativos [*AMIA*]).

Desde su fundación en 1985 en Estados Unidos, promovida por las malas prácticas empresariales y los años de crisis anteriores, *COSO* estudia los factores que pueden dar lugar a información financiera fraudulenta y elabora textos y recomendaciones para todo tipo de organizaciones y entidades reguladoras como el *SEC* (Agencia Federal de Supervisión de Mercados Financieros) y otros. Debido a la gran aceptación de la que ha gozado, desde su publicación en 1992, el Informe *COSO* se ha convertido en el estándar de referencia.

*COSO I*.

En 1992 la comisión publicó el primer informe "*Internal Control - Integrated Framework*" denominado *COSO I* con el objeto de ayudar a las entidades a evaluar y mejorar sus sistemas de control interno, facilitando un modelo en base al cual pudieran valorar sus sistemas de control interno y generando una definición común de "control interno".

La estructura del estándar se dividía en cinco componentes:

a. Ambiente de control

El ambiente o entorno de control es la base de la pirámide de Control Interno, aportando disciplina a la estructura. En él se apoyan los restantes componentes, por lo que será fundamental para concretar los cimientos de un eficaz y eficiente sistema de Control Interno. Marca la pauta del funcionamiento de la Unidad e influye en la concientización de sus funcionarios.

Los factores a considerar dentro del Entorno de Control serán:

- La Integridad y los Valores Éticos.
- La Capacidad de los funcionarios de la Unidad.
- El Estilo de Dirección y Gestión (también se le denomina la Filosofía de la Dirección).
- La Asignación de Autoridad y Responsabilidad.
- La Estructura Organizacional.
- Las Políticas y Prácticas de personal utilizadas (incluyendo la orientación de la Dirección).

b. Evaluación de riesgos.

Cada Unidad se enfrenta a diversos riesgos internos y externos que deben ser evaluados. Una condición previa a la Evaluación de Riesgo es la identificación de los objetivos a los distintos niveles, los cuales deberán estar vinculados entre sí y coherentes.

La Evaluación de Riesgos consiste en: La identificación y el análisis de los riesgos relevantes para la consecución de los objetivos, y sirve de base para determinar cómo deben ser gestionados. A su vez, dados los cambios permanentes del entorno, será necesario que la unidad disponga de mecanismos para identificar y afrontar los riesgos asociados al cambio.

En la evaluación se deberá analizar que los objetivos de área hayan sido apropiadamente definidos, que los mismos sean consistentes con los objetivos institucionales, que fueran oportunamente comunicados, que fueran detectados y analizados adecuadamente los riesgos y, que se los haya clasificado de acuerdo a la relevancia (estimación de importancia y trascendencia) y probabilidad de ocurrencia (frecuencia).

c. Actividades de control.

Las actividades de control son: Las políticas, procedimientos, técnicas, prácticas y mecanismos que permiten a la dirección administrar (mitigar) los riesgos identificados durante el proceso de evaluación de riesgos y asegurar que se llevan a cabo los lineamientos establecidos por ella, debe entenderse claramente para que se cumplan los objetivos trazados por la organización. Ejemplos de actividades de control pueden ser: las autorizaciones, verificaciones, conciliaciones, segregación de funciones, revisiones de rentabilidad operativa, indicadores de rendimiento, procesos de información, y otros.

Las actividades de control se ejecutan en todos los niveles de la Unidad y en cada una de las etapas de la gestión, partiendo de la elaboración de un Mapa de Riesgos, de acuerdo a lo señalado en el punto anterior.

En la evaluación del sistema de control Interno no solo debe considerarse si fueron establecidas las actividades relevantes para los riesgos identificados, sino

también si las mismas son aplicadas en la realidad y si los resultados obtenidos fueron los esperados.

Es importante tomar en consideración los tipos de control que existen, los cuales deseamos mencionar:

- Control en los sistemas de información: se refieren a los controles que son automáticos y que se encuentran diseminados en toda la entidad/empresa. De manera amplia se considera que en los sistemas de información existen sistemas de control generales y de aplicación
- Controles generales: asegurar una operación adecuada y dan continuidad. Incluyen el control sobre el centro de datos, su seguridad física, contratos de software y hardware.
- Controles de aplicación: están dirigidos hacia el interior de cada sistema y funcionan para asegurar la integridad, procesamiento y confiabilidad, mediante la autorización y validación correspondiente.
- Controles de revisión: constituyen las revisiones de alto nivel, que se realizan sobre el desempeño frente a los presupuestos, pronósticos, períodos anteriores y otros.

d. Información y comunicación.

Se debe identificar, recopilar y propagar la información pertinente en tiempo y forma que permitan cumplir a cada funcionario con sus responsabilidades a cargo.

Debe existir una comunicación eficaz -en un sentido amplio- que fluya en todas direcciones a través de todos los ámbitos de la Unidad, de forma descendente como ascendente, interna y externa.

La dirección debe comunicar en forma clara las responsabilidades de cada funcionario dentro del sistema de control interno implementado. Los funcionarios tienen que comprender cuál es su papel en el sistema de control interno y, cómo las actividades individuales están relacionadas con el trabajo del resto. Deben existir adecuados canales de comunicación.

e. Supervisión y monitoreo.

Los sistemas de control interno requieren -principalmente- de supervisión, es decir, un proceso que verifique la vigencia del sistema de control a lo largo del tiempo. Esto se logra mediante actividades de supervisión continuada, evaluaciones periódicas o una combinación de ambas.

*COSO II.*

Los escándalos financieros del año 2002 en Estados Unidos crearon desconfianza en el público inversionista en la Bolsa de Valores. Esto cambió la visión de lo que se necesitaba saber sobre las empresas emisoras de valores en el mercado bursátil y americano regulado por la SEC.

El Congreso de Estados Unidos reaccionó rápidamente ante la creciente desconfianza, y se dio la tarea de diseñar, analizar y promulgar una nueva Ley del mercado de valores, conocida como la *Sarbanes Oxley (LSO)* que inició una serie de cambios regulatorios para las entidades emisoras en Estados Unidos y sus auditores, y que a la fecha sigue siendo referente de medidas similares en el mundo.

La *LSO* facultó a la *SEC* para la creación de un órgano regulador que supervisara la actuación y la calidad del trabajo realizado por las firmas de auditores de las empresas registrantes en la *SEC*: Surgió así el *Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB)*, institución responsable también de la emisión de la Normas de Auditoría a las que deben sujetarse los auditores de las empresas emisoras en la *SEC*.

Uno de los ejes principales de la *LSO* es la importancia del sistema de control interno sobre la información financiera que deben mantener las empresas emisoras. Así, la *LSO* estableció, entre otros, dos obligaciones para las emisoras:

- a. Las Administraciones deben autoevaluar y opinar sobre la efectividad de su control interno (Sección 302)
- b. El Auditor externo debe emitir un dictamen sobre la efectividad del control interno como base para la generación de la información financiera de la misma entidad (Sección 404).

Así como la opinión del auditor sobre los estados financieros se refiere a que, si los mismos son razonables en sus cifras con respecto a un marco contable, llámese *IFRS, NIF o USGAAP*, para opinar sobre la efectividad de un sistema de control interno, es necesario partir de un marco de referencia sobre el mismo.

En 2004, se publicó el estándar "*Enterprise Risk Management - Integrated Framework*" (*COSO II*) Marco integrado de Gestión de Riesgos que amplía el concepto de control interno a la gestión de riesgos implicando necesariamente a todo el personal, incluidos los directores y administradores. *COSO II (ERM)* amplía la estructura de *COSO I* a ocho componentes:

- a. Ambiente de control
- b. Establecimiento de objetivos: estratégicos, operativos, de información y de cumplimiento.
- c. Identificación de eventos, que pueden tener impacto en el cumplimiento de objetivos.
- d. Evaluación de Riesgos: identificación y análisis de los riesgos relevantes para la consecución de los objetivos.
- e. Respuesta a los riesgos: determinación de acciones frente a los riesgos.
- f. Actividades de control: Políticas y procedimientos que aseguran que se llevan a cabo acciones contra los riesgos.
- g. Información y comunicación: eficaz en contenido y tiempo, para permitir a los trabajadores cumplir con sus responsabilidades.
- h. Supervisión: para realizar el seguimiento de las actividades.

### *COSO III.*

En mayo de 2013 se publicó la tercera versión *COSO III*. Esta revisión de los objetivos del Control Interno es el resultado de una vasta aportación de distintos interesados del ambiente de negocios, firmas de auditoría, participantes en los mercados financieros y estudiosos en el tema.

Es importante aclarar que si en *COSO I* y *II* se denominaban conceptos, en *COSO III* se denominan “principios” a los componentes.

Los 17 principios fundamentales de *COSO 2013* (asociados a los 5 componentes de control interno *COSO 1992*) son:

a. Ambiente de Control.

- Principio 1: Demostrar compromiso con la integridad y valores éticos.
- Principio 2: El consejo de administración ejerce su responsabilidad de supervisión del control interno.
- Principio 3: Establecimiento de estructuras, asignación de autoridades y responsabilidades.
- Principio 4: Demuestra su compromiso de reclutar, capacitar y retener personas competentes.
- Principio 5: Retiene a personal de confianza y comprometido con las responsabilidades de control interno.

b. Evaluación de riesgos.

- Principio 6: Se especifican objetivos claros para identificar y evaluar riesgos para el logro de los objetivos.
- Principio 7: Identificación y análisis de riesgos para determinar cómo se deben mitigar.
- Principio 8: Considerar la posibilidad del fraude en la evaluación de riesgos.
- Principio 9: Identificar y evaluar cambios que podrían afectar significativamente el sistema de control interno.

c. Actividades de control.

- Principio 10: Selección y desarrollo de actividades de control que contribuyan a mitigar los riesgos a niveles aceptables.
- Principio 11: La organización selecciona y desarrolla actividades de controles generales de tecnología para apoyar el logro de los objetivos.
- Principio 12: La organización implementa las actividades de control a través de políticas y procedimientos.

d. Información y comunicación.

- Principio 13: Se genera y utiliza información de calidad para apoyar el funcionamiento del control interno.
- Principio 14: Se comunica internamente los objetivos y las responsabilidades de control interno.
- Principio 15: Se comunica externamente los asuntos que afectan el funcionamiento de los controles internos.

e. Actividades de monitoreo.

- Principio 16: Se lleva a cabo evaluaciones sobre la marcha y por separado para determinar si los componentes del control interno están presentes y funcionando.
- Principio 17: Se evalúa y comunica oportunamente las deficiencias del control interno a los responsables de tomar acciones correctivas, incluyendo la alta administración y el consejo de administración.

Con *COSO III*:

- Se han considerado los cambios en el ambiente de los negocios.
- Se han expandido los objetivos de las operaciones.
- Los componentes de control interno se articulan ahora como “principios”.
- Se han agregado ejemplos y propuestas adicionales.

En Panamá, según entrevista a la Magister Aixa Serracín, ex presidenta del Instituto de Auditores Internos, Capítulo de Panamá, nos indica que a nivel de bancos, por los acuerdos con la Superintendencia de Bancos de Panamá, el 100% de los bancos están bajo *COSO 2013* al igual que las empresas multinacionales. Puede decirse que entre un 60% a un 70% las empresas de seguros, entre las cuales, las internacionales, lo han asumido al 100%. Respecto a las Casas de Valores y otras empresas desconoce la situación y la misma no se encuentra disponible.

En el Estado de la República de Panamá, rigen las normas de auditoría fundamentadas en las normas editadas por la Organización Latinoamericana y del Caribe de Entidades Fiscalizadoras Superiores (OLACEF). Para la elaboración de las normas se incluye a la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI) que emitió la última actualización del cuerpo básico de normas de control interno para el Sector Gubernamental en el año de 1992, basadas en los conceptos *COSO I*. A la fecha del cierre de esta investigación no se han vuelto a actualizar las normas con fundamentos en *COSO II* ni *COSO III*.

#### 4. METODOLOGIA DE EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO.

Existen varios métodos para la evaluación del Control Interno: muestreo estadístico, método de cuestionario, método narrativo y método gráfico (flujogramas).

##### 4.1 Muestreo estadístico:

En el proceso de la evaluación del control interno un auditor debe revisar altos volúmenes de documentos.

Es por esto que el auditor se ve obligado a programar pruebas de carácter selectivo para hacer inferencias sobre la confiabilidad de determinada operación.

Para dar certeza sobre la objetividad de una prueba selectiva y sobre su representatividad el auditor tiene el recurso del muestreo estadístico, para lo cual debe tener en cuenta lo siguiente:

- La muestra (grupo de documentos) debe ser representativa del conjunto.
- El tamaño de la muestra varía de manera inversa respecto a la calidad del control interno.
- El examen de los documentos incluidos debe ser exhaustivo para poder hacer una inferencia adecuada.
- Siempre habrá un riesgo latente de que la muestra no sea representativa y por lo tanto de que la conclusión no sea adecuada.

#### 4.2 Método de cuestionario.

Consiste en la evaluación con base a preguntas, las cuales deben ser contestadas por parte de los responsables de las distintas áreas bajo examen.

Por medio de las respuestas dadas, el auditor obtendrá evidencia que deberá constatar con procedimientos alternativos los cuales ayudarán a determinar si los controles operan tal como fueron diseñados.

La aplicación de cuestionarios ayuda a determinar las áreas críticas de una manera uniforme.

#### 4.3 Método narrativo: (prosa).

Consiste en la descripción detallada de los procedimientos más importantes y las características del sistema de control interno para las distintas áreas de la entidad de salud, mencionando los registros y formularios que intervienen en el sistema.

#### 4.4 Método gráfico: (flujogramas).

Consiste en revelar o describir la estructura orgánica de las áreas y de los procedimientos utilizando símbolos convencionales y explicaciones que dan una idea completa de los procedimientos de la entidad.

Ventajas:

- Identifica la ausencia de controles financieros y operativos.
- Permite una visión panorámica de las operaciones o de la entidad.
- Identifica desviaciones de procedimientos.
- Identifica procedimientos que sobran o que faltan.

Facilita el entendimiento de las recomendaciones del auditor a la gerencia sobre asuntos contables o financieros

## CAPÍTULO TERCERO

### LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE BIENES INMUEBLES

## 1. DEFINICIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE BIENES INMUEBLES

Como *contrato*, los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles son un contrato nominado o típico, ya que se encuentran reglamentados en la ley: son un contrato unilateral, debido a que sólo se obliga el deudor hipotecario a transferir al acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca, con valor de garantía. El acreedor no contrae obligación alguna. Así también es un contrato accesorio, porque supone la existencia de una obligación principal cuyo cumplimiento asegura (préstamo o crédito). Los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles son un derecho real de garantía o sea son un derecho que se ejerce sobre la cosa y no respecto a determinada persona, y no se ejerce de forma indirecta puesto que el acreedor hipotecario puede iniciar directamente la venta forzosa de la cosa hipotecada en caso de que el deudor hipotecario no cumpla la obligación garantizada con la hipoteca. Son un derecho inmueble porque se ejerce sobre bienes raíces y son un derecho accesorio, puesto que sigue la suerte del derecho principal al que garantiza, si la obligación principal es nula, la hipoteca constituida no es válida.

## 2. ANTECEDENTES DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE BIENES INMUEBLES:

El término *hipoteca* es una expresión compuesta, que procede de la lengua griega clásica, derivada de las palabras *hypo* (debajo) y *teka* (cajón, caja); es decir, que

la *hypo-teka* era para los griegos algo que estaba oculto, aquello que permanecía escondido debajo del cajón, puesto que no existen signos externos de su existencia, al no conllevar la exigencia de la posesión en favor del acreedor hipotecario para ser constituida. El bien hipotecado continúa perteneciendo al, y sigue siendo poseído por, el deudor hipotecario.

No obstante la regulación actual y la idea de la hipoteca es heredada del derecho romano. Concretamente, en la antigua Roma había dos formas principales de garantizar una deuda, con eficacia real:

- la fiducia, consistía en que el deudor trasladaba “cum creditore” la propiedad de un bien al acreedor para garantizar la deuda. Esta forma de garantía real generaba una gran desprotección para el deudor.
- la prenda o pignus, con una regulación muy parecida a la actual.

El perfeccionamiento posterior dio lugar, en ocasiones, cuando el deudor necesitaba sus bienes para poder pagar la deuda, a que la prenda fuera pactada sin desplazamiento de la posesión en favor del acreedor. Se utilizaba así para que los arrendadores de la tierra garantizaran el pago al arrendatario, ignorando sus aperos de labranza (que iban a necesitar en todo caso para trabajar, por lo que no podían ceder al acreedor).

En la República de Panamá, el Banco Hipotecario y Prendario de la República, inició operaciones el 12 de octubre de 1904, correspondiendo a Don Albino Hermógenes Arosemena, ser su primer gerente. En enero de 1911, bajo la

administración del presidente Rodolfo Chiari, el Banco Hipotecario y Prendario de la República cambió su nombre al de Banco Nacional de Panamá.

Como marco de referencia legal, los préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles se fundamentan en el Título XIV del Código Civil de la ley 2 del 22 de agosto de 1916 y en la Ley 129 de 2013 la cual deroga en su mayoría el antiguo Decreto Ley 2 de 1955, fuente de la materia sobre préstamos hipotecarios en la República de Panamá.

### 3. FUNCIONAMIENTO ESENCIAL DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO DE BIENES INMUEBLES:

Con frecuencia se confunde la obligación garantizada (préstamo o crédito habitualmente), con la propia garantía (hipoteca), y se mezcla el concepto y la dinámica del préstamo garantizado, con los de la hipoteca que asegura su devolución. Sería algo así como si mezclamos el automóvil con su seguro de reparación: ambos van unidos pero son cosas distintas. Por tanto es preciso tener presente que aunque vayan paralelos, el crédito y su hipoteca son negocios jurídicos distintos. En tal sentido, sentado lo anterior, y como institución de garantía, la hipoteca es un derecho real que se constituye mediante contrato público, y que, por no conllevar desplazamiento posesorio del bien objeto de la misma, las leyes exigen, además del otorgamiento de la citada escritura pública, en el caso de los bienes inmuebles, que asimismo la hipoteca sea inscrita en el

Registro de la propiedad -requisito esencial para que la hipoteca nazca y alcance eficacia entre las partes y frente a terceros- tras cuya perfección, su función exclusiva será únicamente la de servir de garantía a una deuda de dinero, u otra obligación evaluable, dado que la hipoteca es un negocio accesorio a otro que asegura, considerado el negocio principal.

#### 1. Elementos del contrato hipotecario.

Los elementos del contrato de hipoteca, son tres: personales, formales y reales.

Personales, son dos partes las que intervienen: El constituyente (deudor o tercero) de la hipoteca, el cual debe cumplir con la deuda, y el acreedor hipotecario.

Formales, el contrato de hipoteca debe llevarse en forma escrita. En algunos países, como el nuestro, se requiere que el contrato sea formalizado o escriturado por notario e inscrito en el registro de la propiedad (en el caso de inmuebles).

Reales, los elementos reales de la hipoteca son: los bienes hipotecables y los créditos susceptibles de ser garantizados con hipoteca.

#### 2. Parámetros de los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles.

Normalmente la obligación garantizada consiste en el deber de devolver un crédito concedido, o un préstamo entregado, más las responsabilidades accesorias

derivadas de la tenencia, que se delimitan empleando tres parámetros fundamentales:

El capital (o principal), que es la suma de dinero prestada por el acreedor al deudor hipotecario. El montante del capital debitado suele ser menor que el valor de realización del bien hipotecado, de manera que éste pueda responder del capital alcanzando eficacia solidaria en la subasta pública, en caso de producirse el impago de todo, o parte, del crédito o préstamo debitado.

Composición del crédito hipotecario en varios supuestos (sistema francés): el capital solicitado o crédito (100) más los intereses constituyen el total de la hipoteca. En el precio de la vivienda, cuando se firma una hipoteca, debe considerarse el coste total del crédito: capital o principal e intereses.

El plazo, que es el tiempo que tomará la devolución del capital y sus accesorias. La devolución del préstamo se realiza mediante pagos periódicos (generalmente mensuales), hasta devolver el capital solicitado más todos los intereses acumulados durante el tiempo pactado para devolver el principal.

El tipo de interés, que indica un porcentaje anual que se debe abonar al acreedor hipotecario (banco, caja de ahorros, sociedad financiera, o particular) en concepto de ganancias del capital. El tipo de interés puede a su vez fijo, cuando mantiene su valor a lo largo de todo el plazo del préstamo y variable cuando es revisado periódicamente con el fin adaptar su valor al estado actual de la economía.

Una vez conocidos los tres parámetros anteriores es posible realizar los cálculos para conocer cuáles serán las ganancias del banco por la concesión del préstamo y cuál será la cuota que se debe abonar mensualmente hasta amortizarlo (devolución del dinero al banco).

La hipoteca, como derecho real de valor, permite al acreedor hipotecario someter el bien hipotecado a venta forzosa o ejecución hipotecaria, normalmente mediante subasta judicial, con el fin de hacerse pago de la deuda con el producto obtenido del bien realizado.

## CAPÍTULO CUARTO

### EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO DE LA APROBACIÓN Y DESEMBOLSO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE BIENES INMUEBLES

## 1. GENERALIDADES

El control interno en una entidad bancaria está compuesto de políticas, procedimientos y prácticas. En la mayoría de los casos, las políticas para el otorgamiento de créditos hipotecarios están documentadas, están por escrito y en muchos casos hasta aprobados a niveles de Junta Directiva. Existen varias formas de documentación: manuales de políticas, manuales de procedimientos, instrucciones operativas y otros diversos tipos de documentación que se utilizan de forma frecuente.

Tal como hemos explicado anteriormente, existen varios métodos para determinar los procedimientos existentes, por ejemplo, solicitar que se describan los procedimientos en forma narrativa. Otra posibilidad es preparar un listado de los objetivos de control requeridos por la unidad principal y solicitar posteriormente a la unidad operativa que está siendo auditada que indique cómo se cumplen estos objetivos. Puede prepararse un cuestionario o un flujograma para que se pueda analizar las actividades. El objetivo final de este análisis debe ser el poder contar con un compendio de controles que se mantenga para tener una visión completa.

Un compendio de controles es útil especialmente para los miembros de la gerencia que puedan necesitar explicar los objetivos de los controles y los procedimientos para lograrlos. Un compendio también colabora con el Comité de

Auditoría de la Junta Directiva a entender fácilmente cómo el banco salvaguarda y sus activos (en este caso específico, los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles).

Mantener un compendio de controles coadyuva para muchos otros propósitos:

- Aumentar el conocimiento del personal en cuanto a los controles e importancia
- Utilizar en la capacitación de los colaboradores
- Representar una norma de medición donde el control puede ser medido
- Servir como punto de partida para revisiones especiales.

La prueba no es simplemente un medio para determinar si un sistema de control interno de contabilidad está funcionando, sino que también es una técnica importante para la comprobación periódica de los controles. La prueba no sólo es un medio de comprobación sino también se necesita para cambiar los controles debido a nuevas condiciones y las entidades de deben comprobar estos cambios.

Posterior a la documentación de los controles y el análisis del mismo, se puede proceder a una evaluación de los procedimientos de aprobación de los préstamos bancarios y su desembolso.

2. Comprobación del cumplimiento de los procedimientos que aseguran el control interno en el proceso de aprobación de préstamos hipotecarios de bienes inmuebles:

Ya sea que se utilice o no un listado de comprobación de la existencia o no del documento y/o de la ocurrencia o no de un procedimiento, lo cual considero sumamente útil, es de suma importancia que antes de la aprobación del préstamo hipotecario, se cumpla con lo siguiente:

#### 2.1 Solicitud del préstamo:

Toda solicitud de préstamo debe llenarse y firmarse por el solicitante, sea persona natural, o por el representante legal, sea persona jurídica. A ambos le denominaremos solicitante en esta sección para enfocarnos en la aplicación por se.

La solicitud deberá ser completada por el solicitante, a mano. Debe evitarse que la solicitud sea mediante el uso de tecnología porque la misma debe coincidir con la letra del solicitante más allá de estampar la firma y la fecha.

La fecha de la solicitud debe ser anterior a la investigación del crédito del solicitante, anterior a la fecha de aprobación, anterior a la fecha del pagaré,

anterior a la fecha de la inscripción de la escritura en el Registro Público, anterior al desembolso. La fecha de la solicitud no puede ser igual a ninguna de estas fechas.

La solicitud debe constar con información comprobable del solicitante:

1. Nombre completo: confirmado con copia certificada del mismo donde el solicitante presentó cedula o pasaporte original a la entidad.
2. Dirección física: debe comprobarse mediante cuenta de luz, agua o teléfono fijo. De no existir, con carta de a quien se le arriende donde el arrendador debe indicar nombre, documento de identidad personal, dirección y teléfono comprobables con cuenta de luz, agua o teléfono fijo. La dirección debe confirmarse en “*google maps*” o equivalente y es recomendable solicitar descripción de cómo se localiza (calle del árbol amarillo, cinco casas después de la tienda...).
3. Número de identidad personal que deberá ser acompañado de copia certificada del mismo.
4. Estado civil: en este punto, debe aclarar si es soltero (a), casado (a), unido (a), divorciado (a).
5. Nombre, dirección, número de identidad personal del conyugue, fecha de nacimiento, profesión, ocupación, sexo y nacionalidad del compañero (a) o equivalente con igual requerimientos de comprobación del deudor principal. De no ser deudor principal hay que verificar por seguridad.

6. Profesión, Ocupación, Sexo y nacionalidad: esta información puede consultarse con las referencias personales como una simple pregunta para asegurarnos que es cierta.
7. Fecha de nacimiento: debe ser igual a la reportada en el documento de identidad.
8. Numero de dependientes: pregunta que puede confirmarse con referidos.
9. Tipo de vivienda: alquilada, hipoteca, familiares u otra. Esto debe confirmarse con referidos. Si es hipoteca debe considerarse en análisis.
10. Correo electrónico, "whatsapp", "Twitter" y otros enlaces que puedan ayudar a una mejor localización.
11. Ingresos: como asalariado, independiente, ingresos adicionales, total de ingresos tanto del solicitante como de su conyugue y/o compañero (a).  
Los independientes deberán presentar de dos a tres años de declaración de renta y certificación de ingresos firmada por un contador público autorizado en caso que las declaraciones de renta no estén firmadas por un contador público autorizado (CPA). Igualmente, carta de clientes que comprueben la relación comercial.

Los asalariados deberán presentar certificado de trabajo, proforma adicional para los empleados de entidades públicas aprobadas (algunos con dos años de permanencia, otros con cinco años) y copia de la ficha de la Caja de Seguro Social sea electrónica o impresa. El banco deberá confirmar el número patronal activo en Panamá Tramita (*web*).

Deseamos adicionar que en este espacio en particular estamos recomendando la creación o adaptación de una interface en el programa de planilla de la Caja de Seguro Social de Panamá (CSS) que permita que a los asalariados se les pueda confirmar sus ingresos no sólo a través de la ficha que se les proporciona, sea digital o impresa sino directamente con el sistema. La numeración de la ficha digital o impresa deberá comprobarse en el web de la CSS tal como funcionan la certificación de los paz y salvos que mantiene la Dirección General de Ingresos (DGI) donde la impresión del paz y salvo nacional puede confirmarse desde el *web* de la DGI.

Si se tratase de una persona jurídica la comprobación de ingresos se realizará mediante entrega de dos años de declaración de renta con sus correspondientes estados financieros; todos certificados por contador público autorizado, con su correspondiente copia (confirmada) de carnet de idoneidad vigente y copia de cédula. Igual debe procederse a la confirmación de la existencia del número patronal en Panamá Tramita.

12. Las personas jurídicas deben presentar Pacto Social en original para ser confirmado con copia y certificación actualizada (no menor de dos meses) del Registro Público donde se pueda confirmar los nombres de la Junta Directiva. Poder de actuación si así lo amerita. Podrá solicitarse información adicional de los miembros de la Junta Directiva de así necesitarse.

13. Cuentas bancarias: saldos deben coincidir. Debe solicitarse confirmación de movimientos de los últimos seis meses mínimos y los datos deberán

- posteriormente evaluarse. En caso de persona jurídica, debe confirmarse el movimiento bancario de la cuenta bancaria de los últimos doce meses.
14. Tarjetas de crédito de existir: los límites y saldos deben coincidir con la Asociación Panameña de Crédito (APC).
  15. Préstamos y equivalentes: los saldos proporcionados deben coincidir con la Asociación Panameña de Crédito (APC).
  16. Referencias Personales: con datos personales incluyendo número de cedula, dirección, lugar de trabajo, teléfonos de residencia, teléfonos de trabajos, y celulares.
  17. Referencias Comerciales: con datos comprobables.
  18. Información del bien a hipotecar: Los datos de la finca a hipotecar, avalúo, precio de compra/venta, abono inicial, saldo a financiar, debe estar en el formulario de manera que se verifica contra la solicitud al momento de revisarla con toda la demás documentación. Si luego de aprobada la solicitud se decide por cambiar la finca, se pondrá una explicación.
  19. Presentación de paz y salvo de la DGI y de copia de pagos de ACH y o recibos bancarios donde se compruebe el pago de impuestos. Este paz y salvo deberá ser confirmado a través de la página web de la DGI.
  20. Presentación de paz y salvo de la Caja de Seguro Social (planilla) o de no contribuyente de la CSS en caso de solicitante independiente y de persona jurídica.
  21. Paz y salvo de inmueble (de no ser nuevo el bien a hipotecar).
  22. Paz y salvo del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) sobre la finca.

23.Otros datos: se recomienda solicitar información respecto al vendedor si la finca que se está hipotecando no es nueva para conocer los datos de a quien se tendrá que pagar al final de la transacción hipotecaria.

Es sumamente importante que la aprobación de la solicitud esté separada de quien confirma la información y la certifica.

Antes de otorgarse el préstamo deberá determinarse:

- a. Si la hipoteca constituirá o no un primer derecho de retención sobre el bien.
- b. Si el título es o no legalmente válido.

Adjunto a la aplicación el solicitante, quien actúa como deudor y de existir, codeudor, igual, deberán autorizar al banco la investigación mediante documento firmado (y firmas verificadas), en la Asociación Panameña de Crédito (APC), investigación que debe actualizarse hasta la aprobación del crédito y posteriormente, mantenerse actual hasta el desembolso del préstamo hipotecario. Esto es sumamente importante porque muchos solicitantes, al momento de abonar, arriesgan las referencias crediticias por cumplir con el banco.

Al evaluar el cumplimiento de completar o no toda la información solicitada, el auditor inmediatamente se percatará del riesgo de exposición que mantiene la unidad de préstamos hipotecarios. Toda la información solicitada debe estar

totalmente confirmada de manera que los riesgos inherentes al procedimiento de aprobación sean minimizados al máximo. Cualquier desviación debe estar avalada por la autoridad competente dentro de la entidad financiera, situación que debe estar claramente escrita y aprobada.

### 3. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS QUE ASEGURAN EL CONTROL INTERNO EN EL PROCESO DE APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

Posterior a todo el procedimiento de aprobación ya planteado, la entidad procede a realizar escritura pública con toda la información pertinente al solicitante (deudor/codeudor) con los datos completos de la finca a hipotecar.

Esta información debe ser revisada por un tercero que no debe ser quien aprueba el documento.

En adición, antes de proceder al desembolso se debe recibir:

1. Carta de descuento de salario certificando el descuento a realizar.

Si el solicitante es asalariado, esta carta debe estar sellada por el departamento de planilla o recursos humanos de la empresa donde se realiza el descuento. Ahora bien, si existe alguna señal que indique que

la entidad debe asegurarse del descuento, el desembolso del préstamo no debe realizarse hasta que no se reciba el primer descuento vía salario. Este primer pago no puede realizarse vía ventanilla. De ocurrir, la entidad bancaria debe mantener un procedimiento que inmediatamente comunique tanto a cobros como a desembolso de préstamos hipotecarios que esta situación está ocurriendo. Muchos bancos en la práctica simplemente no permiten que se realicen abonos vía ventanilla o ACH si el préstamo ha sido aprobado para pagos por descuento salarial.

En el caso de las personas jurídicas no ocurre la situación de descuento directo sino de descuento a cuenta de ahorro o corriente, que trabaja de forma diferente.

En caso de descuento a cuenta de ahorro o corriente debe existir el documento firmado (firmas verificadas) donde se autoriza al banco a realizar el descuento. Suele ocurrir que el banco congela la suma de tres a seis meses de cuota mensual al solicitante, que ya en este momento es prestatario.

2. Pagaré: con el saldo a financiar, interés, condiciones de pago y detalles pertinentes, fechado posterior a la fecha de aprobación y anterior al desembolso, firmado y con firma verificada contra documentos del prestatario que no puede ser diferente a ninguna de las realizadas.

3. Escritura: debe estar preparada por notario público, formalizada y registrada en el Registro Público con todos los datos revisados y confirmados. Deben constar que ha sido firmada por las mismas partes que firmaron el pagaré y debe contener exactamente la misma información del bien hipotecado (finca, detalles, dirección y otros)

La escritura de garantía debe contener una descripción formal del inmueble identifica a la escritura de título de propiedad y estar registrada en el Registro Público.

4. Impuestos: Deberá existir evidencia del pago de todos los impuestos correspondientes a la venta de cada inmueble, derechos de frente, habitabilidad, (permiso de ocupación)...etc. La no liquidación de estos impuestos generalmente da derechos a las entidades públicas a liquidárselos al momento en que se trate de ejercer la garantía hipotecaria, lo cual representa una erogación adicional para el banco.

5. Seguro: las coberturas por incendio y sus prórrogas, deben ser mantenidos como mínimo por el monto del saldo del préstamo no pagado (o por el saldo del préstamo menos el valor del terreno según la política del banco)., La póliza debe: Estar en vigencia y firmada por el apoderado y cubrir el bien inmueble completamente

6. Seguro de vida: sobre la vida del prestatario que cubra el valor del préstamo hipotecario.

Posterior a los puntos señalados se procede a aprobar el desembolso del préstamo realizando una declaración sobre la liquidación del préstamo: la

cancelación del préstamo debe detallar el producto del préstamo, el pago en efectivo efectuado o por el prestatario y el último desembolso. Se confecciona el documento por el departamento legal de documentos o cualquier otro que actúe como tal. La declaración debe:

Estar fechada con la misma fecha o posterior a la fecha del pagaré.

Estar completa en todos sus aspectos.

Describir el bien inmueble.

Señalar que el prestatario recibió una copia y firmó el original, indicando el recibo y la autorización de aquel para el desembolso.

El contenido y la forma de esta declaración pueden variar según la política del banco de la entidad que la confeccione.

Todo lo anteriormente escrito corresponde a procedimientos que realizan o deben realizar asistentes o oficiales del área de crédito y a quienes claramente se les determina responsabilidades por el cumplimiento o no cumplimiento de lo establecido.

## 2. EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO POR EL AUDITOR INTERNO DE LA ENTIDAD FINANCIERA:

El auditor interno deberá realizar evaluaciones del control interno en el área de aprobación y desembolso de forma rutinaria de manera que su nivel de confianza

quede satisfecho y exista una seguridad razonable en el cumplimiento efectivo de los procedimientos.

Cualquier excepción observada durante el examen de los documentos de préstamos hipotecarios se deben anotar en los papeles de trabajo con suficientes detalles para se puedan investigar las diferencias y dar seguimiento. Una vez se ha investigado los detalles, el auditor deberá revisar las explicaciones y realizar los procedimientos necesarios para verificar la validez de sus declaraciones. El auditor debe determinar la disposición de cada rubro en el papel de trabajo.

El auditor debe tener en cuenta:

- a. Evidencia de títulos faltantes o de formularios sólo en forma preliminar: por préstamos que han estado en los libros durante 90 días o más tiempo, indican la necesidad de una investigación especial. Posiblemente hayan embargos sobre el bien que tengan prioridad sobre las hipotecas de la institución es probable que un préstamo ficticio carezca de evidencias. Como mínimo indica una falla potencial en los procedimientos de documentación del banco.

Algunas de las preguntas generales relativas al control interno sobre los préstamos hipotecarios a considerar en la revisión de los mismos son:

1. ¿Estos préstamos los realizan los bancos por empleados diferentes (claramente identificados) donde estén específicamente las cuatro funciones de: aprobación del préstamo hipotecario, desembolsos de los préstamos, registros de cobros y registros del auxiliar de préstamos?
2. Incluye la función del procesamiento de documentos (desembolsos y cobros) las funciones de: revisión de los intereses, descuentos de intereses (jubilados, pensionados y otros) y computo de la fecha de vencimiento?
3. ¿Incluye una reevaluación de los documentos para su trámite debido y para el control consecutivo de todos los documentos de soporte recibidos?
4. ¿Incluye una reevaluación de la garantía para verificar su negociabilidad?
5. ¿Mantiene el banco un registro diario de las transacciones documentadas en forma detallada, conforme al examen que sigue:  
Préstamos efectuados, préstamos pagados, recibo de intereses y otros, a efecto de amparar debidamente los asientos pasados al mayor general?
6. ¿Las funciones de recibir y liberar las garantías a los prestatarios y realizar los asientos correspondientes en el registro de garantías son efectuados por diferentes empleados?
7. ¿Los pagarés se conservan de forma adecuada permanentemente?
8. ¿La revisión de prueba de los pagarés y del mayor de cuentas por pagar, se practican frecuentemente por empleados que no procesen o registran las transferencias de préstamos?
9. ¿Los niveles para préstamos fijados por la empresa son apropiados?

10. ¿La autoridad para aprobación de préstamos funciona con relación a la posición del empleado dentro del banco?
11. ¿El tipo de la línea de crédito otorgado a los prestatarios está relacionado con su control crediticio?

Los procedimientos de auditoria empleados incluyen: la inspección de los pagarés, la inspección de las garantías, las pruebas en que coincidan el total de los auxiliares con las cuentas control: la obtención de confirmación de los saldos y las garantías, si existieron, y una evaluación de la cobrabilidad de la cartera.

Se deberá evaluar las garantías y hacer una estimación del monto de pérdidas en que se podría incurrir por esa cartera.

Todos los préstamos a funcionarios, consejeros y empleados deberán ser revisados, así como los préstamos a organizaciones a las que pertenezcan estas personas. El auxiliar respectivo deberá ser revisado para determinar que ningún prestatario esté en exceso de los límites legales establecidos por la política de la empresa. Las acciones, bonos, pólizas de seguro y otros títulos de garantía deberán ser examinados a efecto de determinar lo apropiado de su registro, y su negociabilidad, debiendo valorizarlos al precio correspondiente del mercado para determinar lo adecuado de la garantía en relación con los préstamos asegurados.

Algunos comentarios sobre la valuación son convenientes, puesto que los préstamos y los descuentos constituyen uno de los mayores activos del banco. Como indicamos anteriormente, en la valuación se trata de determinar la posibilidad de cobrar el préstamo, es decir, si el préstamo se cobrará en el curso normal del negocio. La respuesta depende de la capacidad financiera y de los antecedentes del prestatario, del valor de la realización de la garantía otorgada y de la responsabilidad financiera de los endosante o avalistas. Algunas veces una confirmación de estos factores determina la seguridad de un préstamo particular. En algunos casos, también un sólo factor permitirá llegar a una conclusión.

Des de un punto de vista práctico, el auditor requerirá evaluar directamente la posibilidad de cobrar cada préstamo independientemente excepto en circunstancias muy raras. Sus procedimientos tienden a determinar la recuperación de la cartera de una manera global. Así se seleccionan préstamos para evaluarlos a base de muestra, con particular énfasis en los de saldos altos, y la consideración de la ponderación asignada a las políticas y procedimientos de financiamiento.

En el caso de préstamos hipotecarios de bienes inmuebles algunas características comunes tales como el tipo de garantía, condiciones acostumbradas en los préstamos, manejo de los montos y otros, es suficiente una limitación en la prueba. En este caso, el auditor deberá interesarse más por los procedimientos

seguidos por el analista de crédito en la valuación particular del préstamo. Sus pruebas le permitirán algunas conclusiones generales sobre la observancia de políticas prescritas y procedimientos. Asumiendo que se haya satisfecho lo adecuado y consistente de estas prácticas, puede llegar a determinar la razonabilidad de la presentación de estos tipos de préstamos.

Para finalizar, deseamos repasar el expediente del crédito hipotecario, el cual debe conservarse en una bóveda, almacén o archivo contra fuego, sobre todo en lo referente a la hipoteca ya registrada (registro público) y el pagaré, los documentos básicos que mantiene el archivo deben ser:

1. Un pagaré reasentando la existencia de la deuda
2. El título de garantía hipotecaria por el préstamo o sea, el título de propiedad debidamente registrado en el Registro de la propiedad o Registro Público. Este título muestra la propiedad de garantía que se tiene sobre la propiedad por el préstamo otorgado.
3. La transmisión del crédito y de la garantía hipotecaria en el caso que el banco haya obtenido el préstamo de un prestamista original. Estas transferencias son generalmente registradas.
4. Pólizas de seguro sobre la vida del prestatario y sobre el título, como respaldo de la garantía del banco.

5. El avalúo efectuado por los valuadores del banco, valuadores sin dependientes contratados por el banco o por valuadores confrontados por el titular original de la hipoteca, en el caso que fuese comprada.
6. Póliza de seguro de incendio que incluya cobertura extendida y cláusula que tome en cuenta la garantía hipotecaria. Usualmente los bancos mantienen un archivo de pólizas de seguros, ordenadas cronológicamente de acuerdo con el vencimiento de las pólizas. Algunos bancos mantienen una base de dato con las fecha de emisión y vencimiento para dar un adecuado seguimiento a las mismas.
7. Los recibos de pago del impuesto de inmuebles, tasa de aseo y similares.
8. Paz y salvo confirmado proporcionado por la Dirección General de ingresos del ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá y de la Caja de Seguro Social en caso que el deudor sea persona Jurídica o Profesional independiente en cuyo caso presentará Paz y Salvo y/o certificado de no contribuyente de la CSS.

## CONCLUSIONES

Al terminar este proyecto de investigación como requisito para obtener el grado de magíster en Contabilidad con énfasis en auditoría forense y posterior a las conversiones por email, consultas en textos y le internet, hemos llegado a las conclusiones siguientes:

1. Que el control interno comprende el plan de organización y coordinación de todos los métodos y medidas adoptados por una empresa para proteger sus activos, verificar la exactitud y confiabilidad de sus datos contables promover la eficiencia operativa y estimular la adhesión a las políticas administrativas prescritas por la gerencia.
2. Que el control interno es el proceso efectuado por la dirección y el resto del personal de una entidad, que involucra a toda la organización sin excepción y proporciona un grado de seguridad razonable en la consecución de los objetivos dentro de las categorías siguientes: eficacia y eficiencia de las operaciones; confiabilidad d ela información financiera y cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas (que sean aplicables). Estas tres categorías se relacionan entre sí.

3. El control interno se clasifica como administrativo y financiero. El control interno administrativo es el proceso mediante el cual la administración asegura que los recursos sean obtenidos y usados eficientemente en función de los objetivos planeados por la organización. El control interno financiero se refiere a las actividades monetarias, de contabilidad y economía que podrá ejemplificarse en la separación de las funciones del personal que maneja el efectivo o cualquier tipo de activo que pueda convertirse en efectivo.
4. Que los elementos del sistema de control interno pueden definirse en controles generales y controles específicos.
5. Que COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway*) es una comisión voluntaria constituida por representantes de cinco organización del sector privado en los Estados Unidos de América, para proporcionar liderazgo intelectual frente a tres temas interrelacionados: la gestión del riesgo empresarial (ERM), el control interno y la disuasión del fraude.
6. Que las organizaciones que componen COSO son:
  - La Asociación Americana de Contabilidad (AAA)

- El Instituto americano de Contadores Públicos Certificados (*AICPA*).
  - Ejecutivos de Finanzas Internaciones (FEI) del Instituto de Auditores Internos (*IIA*).
  - La Asociación Nacional de Contadores (ahora el Instituto de Contadores administrativos (*ICA*)).
  - Que la estructura del estándar *COSO I* se divide en cinco componentes: ambiente de control, evaluación de riesgos.
7. Que la estructura del Estándar *COSO I* se divide en cinco componentes: ambiente de control, evaluación de riesgos, actividades de control, información y comunicación; supervisión y monitoreo.
  8. Que los factores a considerar del entorno de control serán la integridad y los valores éticos, la capacidad de los funcionarios de la unidad: el estilo de dirección y gestión (filosofía de la dirección): la asignación de autoridad y responsabilidad; la estructura organizacional; las políticas y prácticas de personal utilizadas (incluyendo la orientación de la dirección).
  9. Que es importante tomar en consideración los tipos de control que existen en los sistemas de información: controles generales, controles de aplicación y controles de revisión.

10. Que *COSO II* amplía la estructura de *COSO I* a ocho componentes: ambiente de control; establecimiento de objetivos; identificación de eventos; evaluación de riesgos; respuesta a los riesgos; actividades de control; información y comunicación; y supervisión.
11. Que en *COSO III* a lo que se denominan conceptos, se les llama “principios” y son diez y ocho.
12. Que en la República de Panamá, el cien por ciento de los bancos se encuentran en *COSO III* al igual que las empresas multinacionales.
13. Que en el Estado panameño rigen las Normas de Auditoría fundamentadas en las normas editadas por la Organización Latinoamericana y del Caribe de entidades fiscalizadoras y que a la fecha del cierre de esta investigación estas normas se fundamentan en *COSO I* (1992).
14. Que en los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles son un contrato nominado o típico, que se encuentran reglamentados en la ley: son un contrato unilateral, debido a que sólo se obliga al deudor hipotecario a transferir al acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca con valor de garantía.

15. Que los préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles se fundamentan en Panamá en el Título XIV del Código Civil de la ley 2 del 22 de agosto de 1916 y en la Ley 129 de 2013, la cual deroga en su mayoría el antiguo decreto Ley 2 de 1955, fuente de la materia sobre préstamos hipotecarios.
16. Que los elementos del contrato de hipoteca son: personales, formales y reales.
17. Que la hipoteca, como derecho real de realización de valor, permite al acreedor hipotecario someter el bien hipotecado a venta forzosa o ejecución hipotecaria, normalmente mediante subasta judicial, con el fin de hacerse pago de la deuda con el producto obtenido del bien realizado.
18. Que en un compendio de controles es útil especialmente para los miembros de la gerencia que puedan necesitar explicar los objetivos de los controles y los procedimientos para lograrlos. Un compendio también colabora con el Comité de Auditoría de la Junta Directiva a entender fácilmente cómo el banco salvaguarda y sus activos (en este caso específico, los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles).

19. Que la prueba no es simplemente un medio para determinar si un sistema de control interno está funcionando, sino que también es una técnica importante para la comprobación periódica de los controles. La prueba no sólo es un medio de comprobación sino también se necesita para cambiar los controles debido a nuevas condiciones y las entidades deben comprobar estos cambios.

20. Que ya sea que se utilice o no un listado de comprobación de la existencia o no del documento y/o de la ocurrencia o no de un procedimiento, es de suma importancia que antes de la aprobación del préstamo hipotecario y su desembolso, se cumpla con una serie de requisitos indispensables para la protección de los activos de la entidad bancaria y minimizar los riesgos inherentes a las transacciones de préstamos hipotecarios de bienes inmuebles.

21. Que todos los procedimientos sugeridos deben ser realizados por asistentes u oficiales del área de crédito y por quienes claramente se determine las responsabilidades por el cumplimiento o no de lo establecido.

22. Que la aprobación de la solicitud debe estar separada de quien confirma la información y la certifica. Así también, el analista de crédito, quien

recomienda la aprobación del préstamo, muestre a través de una puntuación, todos los elementos que utilizó para recomendar o no el crédito.

23. Que el oficial de crédito o gerente o su equivalente, quien aprueba o desaprueba finalmente el préstamo hipotecario de bienes inmuebles, puede analizar el cumplimiento o no de los elementos solicitados y presentados para tomar una decisión dentro de los límites establecidos a su autoridad.

24. Los límites de autoridad de aprobación deben existir en toda entidad de manera que los riesgos de crédito tiendan a minimizarse .

25. Que el auditor interno deberá realizar evaluaciones del control interno en el área de aprobación y desembolso de forma rutinaria de manera que su nivel de confianza quede satisfecho y exista una seguridad razonable el el cumplimiento efectivo de los procedimientos.

## PROPUESTAS

Respecto al tema de la evaluación del control interno para la aprobación y desembolso de créditos hipotecarios de bienes inmuebles se han escrito algunas propuestas debido a que cada entidad financiera mantiene sus propias políticas al respecto. Sin embargo, debido a que han surgido una serie de inconvenientes donde se ha presentado situaciones que pueden considerarse fraudulentas es nuestra intención: capacitar y prevenir.

Presentamos a su consideración las siguientes propuestas:

1. Que la Caja de Seguro Social de la República de Panamá ofrezca una interface o equivalente en su programa de administración de planilla para empresas el cual actualmente se denomina Sistema de Ingresos y Prestaciones Económicas (SIPE), donde sus usuarios puedan confirmar que la ficha, sea impresa o digital, para evitar falsificaciones. Así también un enlace de confirmación de los paz y salvos de las personas naturales o jurídicas con la Caja de Seguro Social.

2. Que las entidades financieras utilicen el moderno sistema de localización satelital que se encuentra en *google maps* o su equivalente para reconfirmar las direcciones de los solicitantes, deudores o codeudores de los créditos de manera que se pueda comprobar con facilidad las mismas.
3. Que los solicitantes que reciben ingresos de forma independiente deben presentar sus declaraciones de renta y certificación de ingresos firmadas por un contador público autorizado. Así también deben confirmar sus relaciones comerciales mediante cartas certificadas. Las direcciones de estas cartas deben ser comprobadas al igual que la existencia de las empresas deben comprobarse en la *web* de Panamá Emprende.
4. Los asalariados deberán presentar certificado de trabajo, proforma adicional para los empleados de entidades públicas aprobadas (algunos con dos años de permanencia, otros con cinco años) y copia de la ficha de la Caja de Seguro Social sea electrónica o impresa. El banco deberá confirmar el número patronal activo en la *web* de la Caja de Seguro Social o equivalente.
5. Las personas jurídicas deben presentar Pacto Social en original para ser confirmado con copia y certificación actualizada (no menor de dos meses) del Registro Público donde se pueda comprobar los nombres de los

miembros de la Junta Directiva con su correspondiente poder de actuación, si así lo amerita.

6. Las entidades crediticias deben mantener manuales de procedimientos operativos, administrativos y de control. Estos manuales deben ser de conocimiento de todo el personal de manera que puedan capacitarse y por ende, prestar un mejor servicio, eficaz, económico y eficiente.
7. Que los saldos de los pasivos presentados por los solicitantes deben coincidir con la información proporcionada de la Asociación Panameña de Créditos (APC).
8. Que el cumplimiento de las políticas y procedimientos sea un eje fundamental para la administración de forma que las desviaciones y debilidades sean minimizadas y totalmente detectables.
9. Que la función de auditoría interna pueda mantener su independencia de criterio sin menoscabar la opinión de la gerencia de crédito de manera que pueda ayudar a tomar mejores decisiones y evitar fraudes o la no cobrabilidad de los préstamos hipotecarios de bienes inmuebles.

## BIBLIOGRAFIA

Serracín, A., (comunicación personal, 17 de mayo de 2016), Situación del COSO III en la República de Panamá.

Barragán, L., (comunicación personal, 14 de julio de 2016). Revisión de procedimientos para la aprobación de créditos hipotecarios en la banca panameña.

Barraza, N., (comunicación personal, 14 de julio de 2016). Fuentes legales de los préstamos hipotecarios en Panamá.

### Normas

*International Auditing and Assurance Standard Board*, IAASGB, Federación Internacional de Contadores, Guía internacional de Auditoría, (2005), NIA 6, No. 400, Evaluación de Control interno y riesgo.

## Publicaciones y periódicos

Díaz., J.M. (2016, mayo 1), Diario La Prensa, Caso de estafa del Banco Nacional, etapa final.

## Tesis

Malo, K., (1988). Control interno para la aprobación y desembolso de créditos bancarios. Tesis de licenciatura no publicada, Universidad Santa María la Antigua, Panamá.

## Referencias

Carmichael, D. & Willingham, J. (1979). Auditoría, conceptos y métodos. Bogotá, Colombia: Editora Mc Graw Hill, p. 50-75

Chambers, R. (2014). Lecciones aprendidas en las pistas de auditoría. Altamonte Springs, Fla., E.U.A.: Instituto de Auditores Internos, p. 78-85

Estupiñan, R., (2003). Control Interno y Fraudes. Bogotá, Colombia: Bogotá Ediciones, p. 160-180.

Holmes, A., (1976). Principios de auditoría. Estados Unidos: Richard D. Irving, Inc., P. 260-385

Infografía

Maimis-Rosado, Lelys Y., Esquema del fraude hipotecario.