



**NORMA ESPECÍFICA PARA EL  
REGISTRO, VENTA Y APLICACIÓN DE  
RESULTADOS DE LOS **ACTIVOS**  
**EXTRAORDINARIOS****

## Junta Directiva

Lic. Francis Antonio Barrera Bauer	Presidente
Lic. César Arnoldo Orellana Bances	Vicepresidente
Lic. José Domingo Valdizón Conde	Secretario
Lic. Julio César Pirir Zet	Tesorero
Licda. Lesly Catalina Son García	Vocal I
Licda. Kendy Marisol Pérez Arreaga	Vocal II
Lic. Óscar Oswaldo Oliva Vidal	Vocal III

## Consejo Editorial

Director General	Lic. Nelson Alexis Aldana Arroyo Director Ejecutivo
Coordinador General	Ing. Orlando Roberto Monzón Girón Director de Estudios Económicos y de Riesgos
Edición y Redacción	Lic. Pedro Fidel Nájera Esteban Analista de Normas y Resoluciones Licda. Diana del Milagro Jerónimo Bautista Analista de Riesgos
Soporte Administrativo	Wendy Sucely Estrada Coordinadora Administrativa
Diagramación y Estilo	Licda. Sofía Godoy Gerente de Mercadeo FENACOAC Licda. Sarahí García Diseñadora Gráfica de Mercadeo FENACOAC

---

---

## ÍNDICE

### NORMA ESPECÍFICA PARA EL REGISTRO, VENTA Y APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LOS ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

	Pág.
<b>CONSIDERANDOS</b>	
<b>CAPÍTULO I</b>	
Disposiciones Generales .....	6
<b>CAPÍTULO II</b>	
Valuación, Actualización y Venta.....	8
<b>CAPÍTULO III</b>	
Contabilización y Estimaciones.....	9
<b>CAPÍTULO IV</b>	
Disposiciones Finales y Transitorias .....	12



## **RESOLUCIÓN JD-006-2015**

### **LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ADMINISTRADORA DEL FONDO DE GARANTÍA MICOOPE CONSIDERANDO:**

Que la Normativa Prudencial Fondo de Garantía MICOOPE, en su artículo 45, indica que las Cooperativas asociadas al efectuar la incorporación a la contabilidad de la Cooperativa, los activos extraordinarios deberán cumplir con lo establecido en la norma específica aprobada por la Junta Directiva del Fondo.

#### **CONSIDERANDO:**

Que para facilitar una adecuada administración del riesgo de crédito y lograr hacer efectivos préstamos o créditos a su favor y con el fin de lograr una rápida recuperación de su capital crediticio, total o parcial, a través de los activos extraordinarios sobre todo cuando a falta de otros medios para hacerse del pago de los créditos tuvieren que aceptarlos en cancelación, o cuando tuvieren que comprarlos, o bien adquirir la propiedad a favor de la Cooperativa, para la seguridad de su propia acreeduría, es necesario emitir disposiciones que constituyan guías de observancia general para la adecuada toma de decisiones del Consejo de Administración de la Cooperativa.

#### **CONSIDERANDO:**

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 de la Normativa Prudencial Aplicable a las Cooperativas Asociadas, la Junta Directiva del Fondo de Garantía MICOOPE tiene la facultad de emitir mediante resoluciones las normas específicas que regulen a las Cooperativas de ahorro y crédito asociadas a la Administradora del Fondo de Garantía MICOOPE.

#### **POR TANTO:**

La Junta Directiva en sesión celebrada con fecha 10 de noviembre de 2015 y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, literales a) y g) del apartado “fines especiales”, 19 inciso i), de las normas estatutarias del Fondo de Garantía

MICOOPE, 2 y 45 de la Normativa Prudencial Aplicable a las Cooperativas Asociadas a la Administradora de dicho Fondo, la Junta Directiva.

## ACUERDA:

Aprobar la siguiente

# NORMA ESPECÍFICA PARA EL REGISTRO, VENTA Y APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LOS ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

## CAPÍTULO I

### Disposiciones Generales

**Artículo 1. Objeto.** Las disposiciones contenidas en la presente normativa tienen por objeto regular aspectos que deben observar las Cooperativas asociadas a la Administradora del Fondo de Garantía MICOOPE, relativos a la venta y la aplicación de los resultados de activos extraordinarios, así como al registro contable de éstos, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Normativa Prudencial aplicable a las Cooperativas Asociadas a la Administradora del Fondo de Garantía MICOOPE.

**Artículo 2. Definiciones.** Para los efectos de la presente normativa, se establecen las definiciones siguientes:

- 1. Activos Extraordinarios Inmobiliarios:** Son los inmuebles, esto es: terrenos, casas, construcciones en proceso o cualquier tipo de bien inmueble que se haya constituido como garantía y que pasa al patrimonio de la Cooperativa por acciones legales derivadas de la ejecución de las obligaciones no pagadas.
- 2. Activos Extraordinarios Prendarios:** Son todos aquellos bienes muebles susceptibles de movilización, tales como, prenda agraria, ganadera, industrial y otras garantías mobiliarias de las definidas en la ley civil, siempre que sean plenamente identificables y, de ser el caso, estén

debidamente inscritas en el registro de la propiedad correspondiente; así como vehículos automotores cuya prenda se encuentre registrada a favor de la Cooperativa, conforme avalúo o estimación razonada de su valor.

3. **Avalúo:** Es el dictamen técnico por medio del cual se estima el valor de un bien o cosa, considerando para el efecto características físicas, ubicación, situación jurídica e investigación de mercado de bienes iguales o equivalentes.
4. **Valuador:** Técnico, conocedor, especialista o experto, que por tener los conocimientos necesarios y la experiencia suficiente tiene la aptitud, reconocimiento y la autorización respectiva, para dictaminar y emitir opinión sobre el valor de los bienes o cosas.

**Artículo 3. Requisitos.** Los activos extraordinarios inmobiliarios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Contar con certificación del Registro General de la Propiedad en la que conste que la orden emitida mediante despacho de juez competente o el acuerdo de cesión o transferencia bilateral voluntaria del derecho de posesión, está anotado a favor de la Cooperativa o contar con la escritura de traslado de dominio a favor de la Cooperativa cuando se trate de un derecho de posesión, información que deberá ser actualizada por lo menos cada año por medio de consulta electrónica, para los casos que cuentan con registro.
2. No deberán existir gravámenes, embargos o anotaciones anteriores, a menos que estén a favor de la misma Cooperativa, o haya operado la prescripción extintiva a favor del anterior acreedor y así conste documental o fehacientemente.
3. Contar con avalúo o con informe reciente de actualización de avalúo, luego de haber tomado posesión legal del activo extraordinario.

## CAPÍTULO II

### Valuación, Actualización y Venta

**Artículo 4. Valuación.** Para determinar el valor de venta y del registro contable de adjudicación o cesión de derechos de un activo extraordinario, se tomará como base el valor de un avalúo con antigüedad menor a un año.

En caso la Cooperativa no cuente con avalúo o el mismo presente una antigüedad mayor a un año, se debe realizar un avalúo en un plazo que no exceda de dos (2) meses contados a partir de la fecha en que se adquieran o adjudiquen la propiedad de los bienes.

El valuador deberá cumplir con los criterios mínimos de autorización establecidos por el Consejo de Administración de la Cooperativa.

**Artículo 5. Actualización.** El valor de cada activo extraordinario debe ser actualizado anualmente mediante un avalúo, considerando para el efecto la fecha de emisión del último avalúo.

**Artículo 6. Venta Directa por Oferta Privada.** Los activos extraordinarios que posean y los que adquieran las Cooperativas, deberán ser vendidos a personas naturales o jurídicas interesadas conforme a los lineamientos de venta establecidos por el Consejo de Administración de cada Cooperativa. Dicho proceso de venta directa por oferta privada deberá iniciarse inmediatamente de adjudicado o adquirido el bien.

**Artículo 7. Documentación de Propuestas de Compra.** Todas las propuestas de compra realizadas por personas naturales o jurídicas sobre un activo extraordinario, deberán constar por escrito y evidenciarse el conocimiento de las mismas por parte del Consejo de Administración, en todo caso deberán observarse las limitaciones que establece el Artículo 38, numeral 5 de la Normativa Prudencial, relacionado con los tratos preferenciales.



## CAPÍTULO III

### Contabilización y Estimaciones

**Artículo 8. Adjudicación o Cesión.** La contabilización de un activo extraordinario, deberá hacerse inmediatamente después de efectuada la operación de adjudicación o cesión de derechos de un bien mueble o inmueble, al valor consignado en el avalúo, considerando lo siguiente:

1. Si el activo extraordinario proviene de la cancelación de un activo crediticio vigente, se dará baja al activo crediticio y se realizará registro contable del activo extraordinario, considerando lo siguiente:
  - a) Si el valor de registro contable del activo extraordinario es inferior al valor del activo crediticio más intereses acumulados y otros gastos, dicha diferencia se registrará contra los gastos extraordinarios del ejercicio.
  - b) Si el valor del registro contable del activo extraordinario es superior al valor del activo crediticio más intereses acumulados y otros gastos, dicha diferencia se registrará como una utilidad por realizar.
2. Si el bien proviene de la recuperación de un crédito depurado, se efectuará el registro contable del activo extraordinario contra utilidades por realizar.

**Artículo 9. Gastos de Mantenimiento y Custodia.** Los gastos incurridos en el mantenimiento, custodia o mejoras a los activos extraordinarios serán registrados capitalizándose como parte del valor contable del activo extraordinario, debiéndose llevar un control separado por el valor original del activo y por el de los gastos capitalizados.

**Artículo 10. Resultado Neto por Tenencia y Explotación de Activos Extraordinarios.** Los resultados netos que produzcan los activos extraordinarios que posean las Cooperativas, como producto de su tenencia y explotación, deberán aplicarse en

su totalidad a la constitución y aumento de las estimaciones de activos extraordinarios en caso exista deficiencia en este rubro.

**Artículo 11. Registro Contable por Actualización del Avalúo.** Luego de realizada la actualización del valor del activo extraordinario mediante avalúo, conforme lo estipulado en el artículo 5, la Cooperativa registrará contablemente el resultado de la valuación, considerando lo siguiente:

1. Si el valor del activo extraordinario determinado por el avalúo es superior al registrado contablemente, se realizará el ajuste del activo extraordinario contra utilidades por realizar, por el valor de la diferencia.
2. Si el valor del activo extraordinario determinado por el avalúo es inferior al registrado contablemente, se registrará la diferencia como gastos del ejercicio, contra las estimaciones sobre activos extraordinarios.

**Artículo 12. Venta de Activos Extraordinarios.** El resultado de la venta de activos extraordinarios debe registrarse en la contabilidad, según sea el caso, de la manera siguiente:

1. Si la venta es al contado y por un valor mayor al registrado en libros, la diferencia se deberá contabilizar directamente como productos del ejercicio.
2. Si la venta es a plazos y por un valor mayor al registrado en libros, la diferencia se deberá contabilizar como utilidades por realizar, trasladándose a productos conforme se vaya cobrando el crédito concedido.
3. Si la venta es al contado o a plazos por un valor menor al registrado en libros, la diferencia se deberá contabilizar inmediatamente como una pérdida en el estado de resultados.
4. Si la venta es a la misma persona que originó la depuración del crédito, solamente podrá ser realizada al contado.

5. Las ventas a plazos de activos extraordinarios deben ser tipificadas como préstamos otorgados por la Cooperativa, conforme las políticas de crédito aplicables y ser administrados contablemente en las cuentas respectivas de préstamos.
6. En todos los procesos de venta de activos extraordinarios, se deben regularizar contablemente los productos capitalizados y estimaciones correspondientes.

**Artículo 13. Utilidades por Realizar.** Las utilidades por realizar deben ser registradas contablemente como otras cuentas acreedoras – productos capitalizados, conforme lo establecido en el Manual de Contabilidad para Cooperativas de Ahorro y Crédito del Sistema MICOOPE y serán registrados como productos del ejercicio, cuando efectivamente sean percibidas.

**Artículo 14. Creación de Estimaciones.** La constitución de estimaciones sobre activos extraordinarios, únicamente es aplicable para los casos que provengan de la cancelación de activos crediticios vigentes, de la siguiente forma:

1. El 50% de estimación al finalizar el primer año de haberse adjudicado el bien, si el mismo no ha sido realizado.
2. 25% de estimación adicional para completar el 75%, al finalizar el segundo año de haberse adjudicado el bien, si el mismo no ha sido realizado.
3. 25% de estimación adicional para completar el 100%, al finalizar el tercer año de haberse adjudicado el bien, si el mismo no ha sido realizado.

Para efectos del registro contable de las estimaciones sobre activos extraordinarios, se puede restar de las estimaciones requeridas, el valor de los fondos recibidos como adelanto o abonos para la compra de algún activo extraordinario, que estén registrados contablemente en pasivos por aplicar y que tengan establecido formalmente, que dichos fondos no podrán ser devueltos en caso ya no se adquiera el activo extraordinario.

**Artículo 15. Revisiones.** El Fondo de Garantía MICOPE podrá requerir nuevas valuaciones por parte de terceros con el objeto de determinar el valor real de algún activo extraordinario y/o requerir estimaciones adicionales a las indicadas en el artículo anterior, en el caso que existan dudas razonables sobre el valor de los bienes.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposiciones Finales y Transitorias**

**Artículo 16. Estimaciones Requeridas.** La Cooperativa debe registrar las estimaciones requeridas según la normativa vigente, para todos los activos extraordinarios registrados contablemente hasta el 31 de diciembre de 2015.

**Artículo 17. Actualización de Avalúo.** Para los activos extraordinarios registrados contablemente al 31 de diciembre de 2015, la Cooperativa deberá a más tardar al 31 de marzo de 2016, actualizar el valor de todos los bienes que posean avalúos mayores a un año, registrando contablemente las diferencias según el artículo 11 de la presente normativa y tomando esta fecha como base para las futuras actualizaciones.

**Artículo 18. Valuación de Activos Extraordinarios.** Los activos extraordinarios que, al inicio de vigencia de la presente normativa, ya se encuentren registrados contablemente, deberán ser valuados y registradas las estimaciones pendientes, en un período máximo de 3 años a partir del inicio de vigencia de la presente normativa, conforme los criterios establecidos en el Artículo 14 de la misma. Para el efecto se tomará como fecha de adjudicación el 31 de diciembre de 2015.

**Artículo 19. Casos no Previstos.** Los casos no previstos en la presente normativa serán resueltos por la Junta Directiva del Fondo de Garantía MICOPE.

**Artículo 20. Vigencia.** La presente Normativa Específica entrará en vigencia el 01 de enero de 2016.

