

UTILIDAD DEL INFORME PERICIAL PARA LA BANCA

Los informes periciales son un arma de gran valor en los procesos judiciales por productos bancarios de diferente índole comercializados por entidades bancarias u otros agentes del sector. Aportan claridad a los Jueces en cuanto a comprensión de productos complejos, comisiones encubiertas, desequilibrios financieros en la contratación así como una opinión independiente respecto a la idoneidad y conveniencia de producto, los métodos de valoración y en definitiva una serie de procedimientos claves y críticos.

Un informe emitido por un experto independiente tiene la objetividad necesaria y que se valora en cuanto a estudiar los detalles de los contratos para comprobar si se cumplía con la finalidad buscada y acreditar las incidencias observadas con sus implicaciones. Muchos son los casos que los Jueces se han posicionado gracias al dictamen pericial aportado.

Productos peritados

Permutas financieras (contratos SWAP), ya sea de tipo de interés, de inflación o similares.

Participaciones preferentes u obligaciones subordinadas suscritas.

Inversión en productos estructurados. "Cestas de acciones".

Valoraciones de hipotecas.

Cláusulas suelo (floor).

Inversión en bienes muebles e inmuebles.

Ratificación y análisis de estados y situación mercantil.

Evaluación del riesgo frente a entidades aseguradoras.

Estado de situación del riesgo frente a entidades aseguradoras.

Sello de calidad Qdextra para bienes asegurados o hipotecados.

Sello de calidad Qdextra para bienes de inversión propia o de terceros.

Una solución a uno de los problemas

UTILIDAD DEL INFORME PERICIAL

EN UN ACTIVO FINANCIERO Y DE INVERSION

Los **activos financieros** son títulos o anotaciones contables que otorgan en el comprador derecho a recibir un ingreso futuro procedente del vendedor. Los pueden emitir las entidades económicas (empresas, comunidades autónomas, gobiernos...) y no suelen poseer un valor físico, como sí ocurre con los activos reales (como pueden ser un coche o una casa). Gracias a estos activos, el comprador consigue una rentabilidad con el dinero que invierte, mientras que el vendedor se financia. Los activos financieros son, en resumen, derechos que adquiere el comprador sobre los activos reales del emisor, y el efectivo que estos generen.

En cuanto a las características que mejor definen a los activos financieros, habría que señalar principalmente tres.

Liquidez. Es la capacidad de transformar el activo en dinero sin sufrir pérdidas. El dinero es el activo más líquido, mientras que después se encuentran los diferentes tipos de depósitos y productos como bonos, fondos públicos u obligaciones.

Riesgo. Lo determinan tanto las garantías que ofrece el vendedor como su solvencia. A mayor probabilidad de que el vendedor cumpla con su compromiso, menor rentabilidad del activo.

Rentabilidad. Como contraprestación por aceptar el riesgo de la cesión de su dinero, el comprador obtiene un interés. Cuanto más elevado, mejor será la rentabilidad del activo.

Los **fondos de inversión** son los productos más usados para canalizar el ahorro entre particulares y empresas. No obstante, no todos los fondos de inversión son iguales y existen múltiples formas para clasificarlos en función de varios parámetros.

Los fondos de inversión son sociedades de inversión en la que las aportaciones dinerarias de los partícipes se invierten en activos. En

función de la naturaleza de estos activos podemos clasificar los fondos de inversión en los siguientes grupos:

Fondos de inversión de carácter financiero

Estos fondos de inversión son los que invierten el patrimonio de los partícipes en activos financieros. Los activos financieros son todos aquellos productos que están emitidos por una entidad financiera y la contrapartida de la misma es una deuda o una obligación. Por ejemplo, tenemos como activos financieros las letras, obligaciones, bonos, certificados de depósito... La composición global de las inversiones determinará las características concretas del fondo. Principalmente encontramos:

Fondos de Inversión Mobiliaria (FIM)

Son fondos cuyo objeto exclusivo es la compra, tenencia, disfrute y venta de valores y otros activos financieros. Los FIM invierten más del 90% de su activo en valores cotizados en mercados de valores: deuda pública, renta fija privada, acciones e instrumentos derivados.

Fondos de inversión en activos del mercado monetario (FIAMM)

Se trata de fondos que invierten en activos de renta fija, letras del Tesoro fundamentalmente, e instrumentos financieros de elevada liquidez, es decir, activos financieros a corto plazo del mercado monetario. Por tanto, ni los valores de renta variable, ni los instrumentos derivados cuyo subyacente sean acciones o índices de renta variable, ni valores de renta fija cuyo vencimiento sea superior a 18 meses, forman parte del patrimonio de los FIAMM.

Fondos de inversión mobiliaria sobre fondos (FIMF)

Fondos de inversión mobiliaria en el que al menos el 50% de su inversión se encuentra en otros fondos de inversión mobiliaria.

Fondos de Inversión en Deuda Pública (FIDP)

Son fondos de inversión en el que la mayoría de la inversión se realiza en deuda pública del Estado o de las autonomías. Los fondos de inversión en deuda pública pueden tener la clasificación de FIM o FIAMM en función del plazo de realización del activo.

Fondos en activos financieros no cotizados

Son los fondos de inversión que realizan su inversión en activos que no están sujetos a cotización y mercado oficial, Imaginemos por ejemplo fondos de inversión que adquieren empresas en crecimiento, tecnológicas o start-ups. Estos fondos tienen mayor grado de riesgo que los anteriores, menor liquidez y mayores rentabilidades.

Fondos de inversión en activos no financieros

Dentro de este grupo vamos a encontrar los vehículos de inversión colectiva que depositan sus inversiones en activos que no tienen una contrapartida financiera directa. Básicamente encontramos los siguientes fondos:

Fondos de inversión inmobiliaria (FII)

Estos fondos de inversión invierten fundamentalmente en inmuebles urbanos con el objetivo de obtener rendimientos con el alquiler de los mismos. Estos fondos obtienen un flujo de rentas netas con origen en la actividad propia de los alquileres de todos los inmuebles y cuentan también con la variación del precio de los activos inmobiliarios en el tiempo. Para que un fondo de inversión inmobiliaria sea catalogado como tal tiene que cumplir el RD 845/1999 sobre fondos de inversión inmobiliaria, que regula el porcentaje de activos destinados al alquiler, la tenencia mínima de los activos en balance y la valoración mínima patrimonial que debe tener el fondo.

Fondos de inversión en materias primas

Que operan directamente en el mercado de materias primas, como son el petróleo, algodón, azúcar, inversiones en vino o cacao. Este tipo de fondos no son usuales en España pero si están bastante más extendidos en Reino Unido y EEUU. Su funcionamiento parte de la compra y venta directa de materias primas así como en la emisión de activos financieros reflejados en los valores presentes y esperados de dichas materias primas.

En cada uno de los tipos ya sean activos financieros o fondos de inversión, es fundamental el crear y garantizar la confianza en aquello en lo que se invierte o en el producto en el que se basa dicha inversión.

Desde **Dextra Civites** hemos pensado en ello y para ello hemos creado el **gestor de calidad de la inversión** que no es otra cosa que aplicar nuestro sello de calidad implantándolo de forma aplicada al producto que se trate.

Fondos de inversión de carácter financiero,

Mediante un informe financiero se analiza la bondad del mismo y en el análisis comparativo de la rentabilidad ofreciendo una información previa al inversor basada en un indicador externo que describe y da certidumbre al valor.

Fondos de inversión en activos no financieros

Mediante un informe de evaluación y valoración se obtiene una justificación técnico económica sobre la base que da valor para la consecución de beneficio en base al propio valor propio del bien en el que se basa la inversión.

En resumen se trata de dar **certidumbre y garantía** al inversor que decir depositar su **confianza** con una herramienta independiente y externa basada en la naturaleza pericial de nuestro personal que **corrobora y certifica** que aquellos activos en los que se invierten tienen el valor objetivo, la posibilidad de inversión y sobre todo la certeza de su existencia física en cualquiera de sus naturalezas para poder ofrecer una **rentabilidad real** siempre basada en las garantías y acuerdos que las partes suscriban pero con un informe y certificación de bondad y realidad sobre el conjunto.

Es una forma de tener un informe previo sobre **liquidez, riesgo y rentabilidad** certificada por una entidad independiente.

Una solución a uno de los problemas