(NORMA SOBRE PERITOS VALUADORES QUE PRESTEN SERVICIOS A LAS INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO)

RESOLUCIÓN No. CD-SIBOIF-227-1-NOV21-2002, Aprobado el

Publicado en La Gaceta No. 230 del 03 de Diciembre del 2002

CERTIFICACIÓN

URIEL CERNA BARQUERO, Secretario del Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, CERTIFICA: Que en el Cuarto Tomo del Libro de Actas del Consejo Directivo y e particular en el Acta número doscientos veintisiete (227), de las una de la tarde del día jueves veintiuno de noviembre del año dos mil dos, se encuentra la resolución que en sus partes conducentes íntegra y literalmente dice:

El Consejo Directivo una vez discutido y analizado el Proyecto de norma,

RESUELVE
CD-SIBOIF-227-1-NOV21-2002

UNICO: Aprobar la **NORMA SOBRE PERITOS VALUADORES QUE PRESTEN SERVICIOS A LAS INSTITUCIONES DLE SISTEMA FINANCIERO,** de conformidad a los siguientes términos:

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO

La presente norma tiene como objeto lo siguiente:

i. La creación de un Registro de Peritos Valuadores, que sirva de base de datos, registro, autorización, control y seguimiento de los peritos valuadores calificados y de los informes de valuaciones efectuados por los mismos, en las Instituciones Financieras supervisadas por la Superintendencia de Bancos;

ii. La determinación de los derechos, obligaciones y responsabilidades de los peritos valuadores que se inscriban en el registro;

iii. El establecimiento de los procedimientos y requisitos para la inscripción en el registro y de las normas del régimen de sanciones aplicables; y

iv. Definir el contenido mínimo de los informes de valuación que deberán presentar los peritos valuadores.

Artículo 2.- ALCANCE

Las disposiciones de la presente norma son aplicables a todas las Instituciones Financieras que se encuentran bajo la Supervisión y control de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Artículo 3.- DEFINICIONES

Para la aplicación de la presente norma, deberán considerarse las siguientes definiciones:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12672

a) Peritos Valuadores: Personas naturales o jurídicas con especialidad y de probada experiencia en la labor de peritaje, que presten servicios a las Instituciones Financieras.

b) REPEV: Registro de Peritos Valuadores a cargo de la Superintendencia.

c) Días: Días calendario.

CAPÍTULO II
DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DE LA SUPERINTENDENCIA

Artículo 4.- CREACIÓN DEL REGISTRO

En la Superintendencia, se abrirá un Registro de Peritos Valuadores (REPEV), en el cual deberán inscribirse las personas naturales o jurídicas que presten servicios de avalúo de bienes a las Instituciones Financieras. La inscripción en le REPEV habilitará a los sujetos inscritos para ejercer la función de valuadores de bienes de las instituciones financieras.

En el caso de personas jurídicas, ejercerán su labor a través de personas naturales quienes deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 5 de esta norma; y serán responsables personalmente y en forma solidaria por sus actuaciones, conjuntamente con la persona jurídica.

CAPÍTULO III
REQUISITOS Y PROCEDIMEINTOS PARA INSCRIBIRSE EN EL REPEV

Artículo 5.- REQUISITOS

Las personas interesadas en ser calificadas e inscritas en el REPEV deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

a) Contar con la formación universitario o técnica para efectuar la valuación del tipo de Bienes para los cuales desea ser calificado, lo que deberá acreditarse con copia legalizada del título profesional o su equivalente; así como una experiencia mínima de dos (2) años en la actividad valuatoria que se acreditará mediante la presentación de un detalle de por lo menos diez (10) valuaciones que haya realizado en este período y que sean representativas del tipo de bien, en cuya valuación se haya especializado, indicando el tipo de bien, nombre y teléfono de su cliente, fecha y monto de la valuación realizada. La documentación que sustente dichas valuaciones, deberá ser puesta a disposición de la Superintendencia, cuando ésta lo requiera.

b) En los casos de peritos que no cuenten con título profesional o técnico, se deberá acreditar fehacientemente una experiencia mínima de cinco años en esa labor, mediante la presentación de un detalle de por lo menos diez (10) valuaciones que haya realizado en los últimos dos años y diez (10) valuaciones en los remanentes tres años del período y que sean representativas del tipo de bien, nombre y teléfono de sus cliente, fecha y monto de la valuación realizada. La documentación que sustente dichas valuaciones, deberá ser puesta a disposición de la Superintendencia, cuando esta lo requiera.

c) Las personas interesadas deberán presentar al Superintendente lo siguiente:

1. Carta solicitud, manifestando sus interés en ser calificado e inscrito ene l REPEV, de acuerdo al anexo No. 1, anexo que pasa a formar parte de la presente norma.

2. Descripción de equipo y otros recursos con los que cuenta para apoyarse en la función de valuación del tipo de Bienes para la cual desea ser calificado.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12672

3. Declaración ante notario público de acuerdo al anexo No. 2, anexo que pasa a formar parte de la presente norma,

4. La Superintendencia se reserva el derecho de solicitar las ampliaciones que considere conveniente, sobre la información presentada.

5. Cuando se trate de una persona jurídica, además se deberá presentar la información siguiente:

i. Escritura social y estatutos debidamente inscritos;

ii. Certificación de Junta Directiva que autoriza el acto de registrarse en la Superintendencia;

iii. Poder del Representante Legal;

iv. Dirección social y teléfono de la empresa;

v. Número RUC;

vi. Para las personas naturales quienes en nombre de la persona jurídica ejercerán las labores de peritaje, cumplir con los requisitos establecidos en los acápites a), b) y c) de este artículo;

vii. Descripción de la organización, la cual deberá contener:

a. Organigrama de la empresa;
b. Descripción de las funciones de cada componente del organigrama;
c. Nombre del personal y su cargo; y
d. Estados Financieros certificados.

Artículo 6.- INSCRIPCIÓN

La certificación de inscripción estará autorizada mediante Resolución del Superintendente, previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos exigidos. Los derechos de la certificación de la inscripción de la inscripción son válidos por un período de dos años a partir de la fecha de emisión.

El Superintendente otorgará o denegará la autorización de inscripción dentro de un plazo que no exceda de noventa (90) días a partir de la presentación completa de la solicitud. De no producirse ningún pronunciamiento en dicho plazo la autorización se considerará otorgada.

Artículo 7.- RENOVACIÓN

Las renovaciones de inscripción deben solicitarse al Superintendente dentro de los 30 días anteriores a la fecha de expiración de la vigencia en el REPEV. Se considera iniciado un proceso de renovación con la presentación de la respectiva solicitud (anexo No. 3, el cual es parte integrante dela presente norma), consignando la información y documentación completa requerida. Los peritos que no hayan presentado su solicitud de renovación de inscripción dentro de dicho plazo quedarán automáticamente excluidos del REPEV.

El Superintendente otorgará o denegará la autorización de la renovación dentro de un plazo que no exceda de sesenta (60) días a partir de la presentación completa de la solicitud.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12672

De no producirse ningún pronunciamiento en dicho plazo la autorización se considerará otorgada.

Artículo 8.- CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN Y HABILITACIÓN

La renovación de inscripción será otorgada mediante una "Constancia de Inscripción" emitida por el Superintendente, que tendrá vigencia por un nuevo período de dos años a partir de la fecha en que se expida, previo cumplimiento con lo establecido en esta Norma.

La Superintendencia rechazará las solicitudes de renovación que no cumplan con los requisitos señalados en el artículo 5 de esta norma o cuando luego de la evaluación correspondiente los titulares de las solicitudes no garanticen la idoneidad necesaria para realizar valuaciones de bienes, así como los antecedentes de las valuaciones realizadas.

Artículo 9.- PUBLICACIÓN

Los interesados en obtener la inscripción en el REPEV, deberán publicar su solicitud mediante un aviso por dos veces consecutivas en un medio de amplia circulación nacional comunicando la presentación de la solicitud de inscripción en el REPEV y convocando a toda persona para que, en el plazo de quince (15) días contados a partir de la fecha de publicación de cada aviso, formule cualquier objeción fundamentada a la inscripción en el REPEV. Entre ambas publicaciones no debe mediar más de diez (10) días.

CAPITULO IV
DE LA SELECCIÓN E IMPEDIMENTO A PERITOS VALUADORES

Artículo 10.- DE LA SELECCIÓN

Para la ejecución de cualquier tipo de avalúo, excepto los agrícolas, independientemente de su cuantía, se deberá contratar a aperitos valuadores debidamente inscritos en el REPEV y que no estén al servicio de la Institución Financiera como personal de planta.

La ejecución de avalúos de bienes recibidos en garantía de créditos del sector agrícola podrá realizarse por un perito valuador debidamente inscrito en el REPEV que esté al servicio de la Institución Financiera como personal de planta, salvo en los casos siguientes:

a) Cuando el deudor sea parte relacionada a la institución financiera;

b) Cuando el crédito sea objeto de una reestructuración y tenga un monto mayor a los US$ 100,000.00 (cien mil U$ dólares); o su equivalente en moneda nacional.

c) Cuando el crédito antes de considerar la garantía sea clasificado "B" o inferior y se quiera utilizar el avalúo par a mejorar la clasificación del deudor; y

d) Cuando a juicio del Superintendente se considere necesario.

Artículo 11.- IMPEDIMENTO PARA SER SELECCIONADOS

No pueden ser inscritos, ni renovar la inscripción en el REPEV, los siguientes:

a) Los condenados por sentencia firme por delitos de carácter doloso;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12672

b) Los procesados por eventuales responsabilidades de orden penal, siempre que este hecho constituya, a juicio del Superintendente, causa de duda sustentada sobre su conducta;

c) Haber dejado sin pagar cualquier deuda imputada judicialmente, o haberse visto forzado a hacer arreglo de pago con perjuicio para sus acreedores, o haber sido declarado en quiebra;

d) Tener deuda en el sistema financiero a la cual se le haya constituido al menor el cincuenta por ciento (50%) de previsión, de acuerdo a normas emitidas por la Superintendencia.

e) Haber sido titular de cuentas corrientes cerradas por cheques sin fondos;

f) Los funcionarios y trabajadores de la Superintendencia;

g) Los que hayan sido directores, gerentes o empleados de instituciones financieras intervenidas por la Superintendencia, al momento de la intervención o en los dos (2) años previos, siempre que administrativamente se les hubiera encontrado responsables de actos que han merecido sanción;

h) Lo que, como directores, gerentes o empleados de una persona jurídica, pública o privada, hayan resultado sancionados administrativamente por actos ilícitos por la respectiva autoridad competente;

i) Los sentenciados por daños y perjuicios por la prestación de servicios de valuación;

j) Los sancionados con suspensión o cancelación de su inscripción en el REPEV; y

k) La presencia de evidencia razonable sobre cualesquiera otras situaciones que planteen una duda seria sobre su conducta.

Las personas jurídicas no podrán ser inscritas en el REPEV si ellas o sus actuales socios o directores están incursos en cualquiera de los impedimentos mencionados en este artículo.

Artículo 12.- HONORARIOS

Los honorarios por servicios prestados en la elaboración de los avalúos, serán pactados entre la Institución Financiera interesada y el perito valuador seleccionado.

Las Instituciones Financieras previo a la contratación del perito valuador deberán dar a conocer a sus clientes las respectivas tablas de costos o cotizaciones que reciben de estos de la cual resultará el importe a cobrar o cobrar por la ejecución del avalúo. El importe pagado por el cliente deberá ser enterado íntegramente al respectivo perito valuador.

Cuando la Superintendencia encuentre avalúo que a su juicio sean no confiables o deficientemente elaborados y aceptados por la institución financiera, el Superintendente podrá ordenar un avalúo nuevo y en este caso sus costo deberá ser asumido por la respectiva institución. El Superintendente podrá determinar una terna de donde la institución seleccione al perito valuador.

CAPITULO V
OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Artículo 13.- INCOMPATIBILIDADES PARA REALIZAR VALUACIONES

Los socios y directores de las personas jurídicas inscritas en el REPEV, así como los peritos valuadores

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12672

en general no deberán pertenecer al mismo grupo financiero, tener relación laboral, prestar servicios distintos a los de valuación, ni tener vinculación significativa según los criterios establecidos por la Superintendencia, con los propietarios de los bienes que sean objeto de la valuación, con los deudores de las operaciones garantizadas con los bienes sujetos a valuación, ni con las instituciones financieras. Previamente a la formalización de la contratación de los servicios de los peritos para la valuación de bienes, las instituciones financieras deberán solicitar a dichos peritos y/o personas jurídicas inscritas en el REPEV una declaración ante notario público de acuerdo al anexo 2, el que pasa a forma parte de la presente norma.

Artículo 14.- OBLIGACIONES DE LAS INSTITUCIONES FINANCERAS CON RELACIÓN A LAS VALUACIONES

Con relación a las valuaciones que realizan los peritos, las instituciones financieras deberán:

a) Proporcionar a los peritos toda la información, documentación e instrucciones que resulten pertinentes para la valuación de los bienes sujetos a garantía, de acuerdo a las normas vigentes sobre la materia.

b) Mantener los sustentos técnicos de las valuaciones efectuadas, en los correspondientes archivos de deudores.

c) Informar a la Superintendencia, dentro de los veinte (20) días calendario de conocidos los informes de valuación, de ser el caso, la existencia de alguna de las infracciones señaladas en el artículo 16 de la presente Norma.

d) Asimismo, informar dentro del mismo plazo, el incumplimiento parcial o total de los contratos de valuación, por causales atribuibles a los peritos.

e) Presentar información sobre las valuaciones efectuadas pro los peritos, en la forma que determine la Superintendencia.

f) Las instituciones financieras son responsables por la contratación de peritos con inscripción y habilitación vigente en el REPEV y asumen responsabilidad por aceptar las valuaciones realizadas por los peritos que hubiesen contratado.

g) Las instituciones financieras informarán a la Superintendencia sobre cualquier hecho que haya afectado o pudiera afectar la confiabilidad en el perito, debiendo remitir, además de sus comentarios, los documentos quesean necesarios.

Artículo 15.- RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DE LOS PERITOS EN LAS VALUACIONES

Los peritos asumen la responsabilidad de las valuaciones que hubieren realizado. Durante la realización delas valuaciones, los peritos deberán:

a) Efectuar las valuaciones de acuerdo a las normas y/o directivas vigentes sobre la materia establecida en el anexo número 4, anexo que pasa a formar parte integral de la presente norma.

b) Sustentar sus valuaciones e informes que deberán ser entregados a las instituciones financieras, los cuales deben contener información actual, confiable y suficiente de carácter técnico, comercial, económico, legal u otro relevante para la determinación del valor de realización del bien valuado. La Superintendencia cuando lo considere conveniente, podrá requerir a los peritos la documentación e información que sustente sus valuaciones.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12672

c) Informar a la Superintendencia en forma inmediata, cuando las instituciones financieras proporcionen información insuficiente, se niegue a proporcionar información necesario o exista cualquier otro tipo de ocurrencia que limite o condicione la realización de sus valuaciones con criterios técnicos.

d) Observar en cada una de sus valuaciones un elevado nivel de ética y de capacidad técnica.

CAPITULO VI
INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 16.- INFRACCIONES DE LOS PERITOS

Los peritos incurren en infracción cuando ocurra alguno de los siguientes casos:

a) Proporcionar información falsa o inexacta a la Superintendencia en la inscripción, renovación o actualización de información;

b) Incumplir en el desempeño de sus actividades de valuación con las disposiciones sobre la materia emitidas por la Superintendencia;

c) Incurrir en deficiencias técnicas y/o inconsistencias en las valuaciones efectuadas;

d) Incurrir en cualquiera de los impedimentos establecidos en el artículo 11 de la presente Norma;

e) Otras que, a juicio de la Superintendencia, constituyan causa suficiente para aplicar las sanciones previstas en la presente Norma.

Artículo 17.- SANCIONES APLICABLES A LOS PERITOS

Por las infracciones en que incurran los peritos, la Superintendencia impondrá de acuerdo a la gravedad las siguientes sanciones:

a) Amonestación;

b) El asiento registral de un perito podrá ser suspendido hasta por el período de un año o cancelado por el Superintendente, mediante resolución razonada cuando incurra en lo previsto por el articulo anterior de la presente norma, o por alguna situación que afecte la confiabilidad sobre su actuación. Para proceder, deberá de previo oírse al perito, así como a la entidad contratante.

Artículo 18.- CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

El Superintendente para la aplicación de las sanciones tendrá en consideración los siguientes criterios:

a) La gravedad y/o reincidencia de la infracción incurrida;

b) Los antecedentes de los peritos en el ejercicio de las actividades de valuación y de su profesión o negocio;

Lo estipulado en el **Arto. 10- DE LA SELECCIÓN** que establece el requisito de contratación de peritos valuadores independientes, es decir, que no estén al servicio de la institución financiera como personal de planta, será de estricto cumplimiento a partir del 30 de junio del año 2003.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12672

CAPITULO VIII
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 20.- MODIFICACIONES A LOS ANEXOS

El Superintendente de Bancos podrá modificar los anexos referidos en la presente normativa en la medida que su aplicación así lo requiera.

Artículo 21.- VIGENCIA

La presente norma entrará en vigencia a partir de su notificación, sin perjuicio de su publicación en el Diario Oficial, La Gaceta.

****ANEXOS DEL No. 1 AL ANEXO No. 4 CONSECUTIVOS PUBLICADOS EN LA GACETA No. 230 DEL 03/12/02*****

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12672