

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

**Resolución N° CD-SIBOIF-504-1-OCTU19-2007
de fecha 19 de octubre de 2007**

Publicado en La Gaceta No. 229 del 28 de Noviembre de 2007

El Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

CONSIDERANDO

I

Que el artículo 10, de la Ley 316, Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras; reformado por la Ley 552, Ley de Reformas a la referida Ley 316, en su numeral 7), establece que es facultad del Consejo Directivo de la Superintendencia normar todo lo relacionado a los peritos valuadores que presten servicios a las instituciones del sistema financiero.

II

Que la valuación de bienes recibidos en garantía por el otorgamiento de créditos; de bienes en uso; o de bienes que les hayan sido adjudicados a las instituciones financieras supervisadas por la Superintendencia, constituye uno de los mecanismos más apropiados para determinar preventivamente la solvencia de las mismas.

En uso de sus facultades,

RESUELVE

Dictar la siguiente Norma:

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

Resolución N° CD-SIBOIF-504-1-OCTU19-2007

CAPÍTULO I

CONCEPTOS, OBJETO Y ALCANCE

Arto. 1. Conceptos.- Para la aplicación de la presente Norma, deberán considerarse los siguientes conceptos:

a) Avalúo: Es la herramienta técnica para realizar la valuación.

b) Criterios de Valuación: Constituyen una forma específica de análisis para la conformación del costo y/o del valor de un bien el cual hace que cumpla con el propósito para el cual se realiza el avalúo.

c) Días: Días calendario.

d) Estatus del Perito: Modalidad en la que se encuentra inscrito el perito valuador en el REPEV para prestar sus servicios, ya sea como:

Persona natural independiente;
Persona natural al servicio de una institución financiera.
Persona natural al servicio de una persona jurídica inscrita como valuatora.

e) Institución o Institución (es) Financiera (s): Se refiere a los bancos e instituciones financieras no bancarias sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

f) Ley General de Bancos: Ley No. 561, "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros", publicada en La Gaceta, Diario Oficial número 232, del 30 de noviembre del 2005.

g) NIPEV: Número de Identificación de Perito Valuador.

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

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

j) Superintendencia: Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

k) Superintendente: Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

l) Valuación: Es el proceso de desarrollar una opinión de valor de un bien, en base a un (os) parámetro (s) predeterminado (s), es el producto mismo de la valuación, el informe resultante.

Arto. 2. Objeto.- La presente Norma tiene por objeto regular lo siguiente:

- a) El funcionamiento del REPEV como base de datos, registro, autorización, control y seguimiento de los peritos valuadores autorizados y de los informes de valuaciones efectuados por los mismos, en las Instituciones Financieras supervisadas por la Superintendencia;
- b) El establecimiento de los procedimientos y requisitos para la inscripción en el REPEV;
- c) La determinación de los derechos, obligaciones y responsabilidades de las instituciones financieras supervisadas y de los peritos valuadores que se inscriban en dicho REPEV;
- d) El régimen de infracciones y sanciones aplicables a los peritos valuadores inscritos en el REPEV;
- e) El contenido mínimo de los informes de valuación que deberán presentar los peritos valuadores; y
- f) Los demás aspectos relacionados a las actividades que realizan los peritos valuadores que prestan servicios a las instituciones financieras.

Arto. 3. Alcance.- Las disposiciones de la presente Norma son aplicables a todas las instituciones financieras que requieran los servicios de valuación de bienes recibidos en garantía, conexos con operaciones crediticias (préstamos, fianzas, avales, entre otros); de bienes en uso; de bienes que les hayan sido adjudicados y de bienes en general para efectos de la emisión de pólizas de seguros.

CAPÍTULO II

REQUISITOS, PROCEDIMIENTO E IMPEDIMENTOS PARA INSCRIBIRSE EN EL REPEV

Arto. 4. Registro de Peritos Valuadores.- El Registro de Peritos Valuadores (REPEV), de la Superintendencia es aquel en el cual deberán inscribirse las personas naturales o jurídicas que presten servicios de avalúo de bienes a las instituciones financieras supervisadas. La inscripción en el REPEV habilitará a los sujetos inscritos para ejercer la función de valuadores de bienes de dichas instituciones. Para todos los efectos legales debe entenderse que la existencia jurídica del REPEV creado conforme a la Resolución CD-SIBOIF-227-1-NOV2-2002, dictada por el Consejo Directivo de la Superintendencia y publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 230, del 3 de Diciembre del 2002, ha permanecido sin solución de continuidad desde la entrada en vigencia de la Resolución antes referida. Se exceptúan del registro en el REPEV las personas naturales al servicio de una institución financiera como personal de planta, que realizan avalúos de bienes recibidos en garantía de operaciones de microcréditos, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la presente Norma.

Arto. 5. Calidades mínimas de los interesados.- Las personas interesadas en ser inscritas en el REPEV deberán cumplir con las siguientes calidades mínimas:

a) Para profesionales y técnicos: Los interesados deberán acreditar su preparación académica mediante la presentación del título profesional en original y copia, acorde a la especialidad en la que desea ser autorizado (el original una vez cotejado le será devuelto). Asimismo, deberá tener una experiencia mínima de dos (2) años en Nicaragua o en el exterior, la cual 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 y su ubicación; nombre y teléfono de su cliente; persona o institución que requirió el avalúo; y 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.

b) Para no profesionales: Los interesados que no cuenten con título profesional o técnico, deberán acreditar fehacientemente una experiencia mínima de cinco años en esa labor, ya sea de forma continua o discontinua, mediante la presentación de un detalle de por lo menos veinte (20) valuaciones que haya realizado en ese período y que sean representativas del tipo de bien en cuya valuación se haya especializado, indicando el tipo de bien y su ubicación; nombre y teléfono de su cliente; persona o institución que requirió el avalúo; y 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.

En ambos casos, no estar incurso en ninguno de los impedimentos establecidos en el artículo 12 de la presente Norma.

Arto. 6. Requisitos de información.- Adicionalmente a lo establecido en el artículo precedente, las personas interesadas deberán presentar al Superintendente la siguiente información:

a) Personas Naturales:

1) Carta de solicitud, manifestando su interés en ser inscrito en el REPEV, de acuerdo a Formato de Solicitud contenido en el Anexo N° 1, el cual pasa a formar parte integrante de la presente Norma. En el caso de persona natural al servicio de una institución financiera, la solicitud de inscripción y demás gestiones las realizará el interesado, cumpliendo con todos los requisitos contenidos en los artículos 5 y 6 de la presente Norma.

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

3) Descripción de la metodología que aplica para la realización de avalúos, de acuerdo a la especialidad

para la cual desea ser inscrito.

4) Declaración ante notario público de acuerdo al Anexo N° 2, el cual pasa a formar parte integrante de la presente Norma.

5) Cualquier otra información que el Superintendente requiera.

b) Personas Jurídicas: Además de lo requerido en el literal precedente, deberán presentar la siguiente información:

1) Escritura social y estatutos de la sociedad debidamente inscritos;

2) Certificación del Acta de Junta Directiva que autoriza al representante legal de la sociedad a solicitar la inscripción en el REPEV;

3) Poder del Representante Legal;

4) Dirección y teléfono de la empresa;

5) Número RUC;

6) Las personas naturales que en nombre de la persona jurídica ejercerán las labores de peritaje deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 5 de la presente Norma y con los requisitos establecidos en el numeral 1), del literal a) del presente artículo. Para tal efecto, dichas personas presentarán personalmente su solicitud de inscripción;

7) Currículum Vitae de los socios, directores y administradores;

8) Descripción de la organización de la sociedad, la cual deberá contener:

i. Organigrama de la empresa;

ii. Descripción de las funciones de cada componente del organigrama;

iii. Lista del personal y cargos; y

iv. Estados Financieros certificados.

Arto. 7. Plazo para la presentación de información.- En caso de recibirse solicitudes incompletas o que la información requerida no esté de conformidad a lo establecido en la presente Norma, el interesado dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días para subsanar la omisión o error. Si al vencer dicho plazo no se ha recibido respuesta, se dará por desistida su solicitud y se archivará.

Arto. 8. Publicación.- Una vez presentada en tiempo y forma la información indicada en los artículos anteriores y habiendo sido ésta analizada por el Superintendente, los interesados, deberán publicar su solicitud mediante un aviso, por dos veces, en un medio de comunicación escrito de amplia circulación nacional, informando acerca de la presentación de dicha solicitud y convocando a toda persona para que a más tardar en el plazo de quince (15) días contados a partir de la fecha de publicación del último aviso, formule cualquier objeción fundamentada a su inscripción. Entre ambas publicaciones deben mediar de diez (10) a quince (15) días. Una vez transcurrido el plazo antes indicado, el Superintendente procederá a inscribir en el REPEV al interesado.

Arto. 9. Inscripción.- Una vez cumplidos los requisitos de información y publicación antes referidos, el Superintendente otorgará la autorización de inscripción en un plazo que no exceda de quince (15) días.

Dicha

autorización constará en un certificado de inscripción que tendrá una validez de tres (3) años a partir de su fecha de emisión. El contenido de dicho certificado será el establecido en el Formato que aparece en el Anexo

No. 8, el cual pasa a formar parte integrante de la presente Norma.

Arto. 10. Número de Identificación.- Una vez aprobada la solicitud de inscripción de la persona natural o jurídica en el REPEV, la Superintendencia asignará un número de identificación único al perito valuador autorizado, el cual figurará como Número de Identificación de Perito Valuador (NIPEV), mismo que será indispensable para que dicho perito pueda prestar sus servicios a las instituciones financieras supervisadas.

Arto. 11. De las Especialidades de Valuación.- La autorización de las especialidades de valuación que se otorguen a los peritos, se clasificarán de acuerdo a la naturaleza de los bienes a valorar conforme a las especialidades descritas en el Anexo N° 3, el cual pasa a formar parte integrante de la presente Norma.

El Perito Valuador que solicite ampliación de especialidades, deberá hacerlo por escrito indicando las nuevas especialidades para las que desea ser autorizado, adjuntando el detalle de las mismas, así como los informes de los avalúos realizados.

Arto. 12. Impedimentos.- No pueden ser inscritos, ni renovar la inscripción en el REPEV, las siguientes personas:

- a) Los condenados por sentencia firme por delitos de carácter doloso;
- 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 en el sistema financiero imputada judicialmente, haberse visto forzado a hacer arreglo de pago con perjuicio para sus acreedores, o haber sido declarado en quiebra. Este impedimento prescribe después de siete (7) años de imputada la acción;
- d) Tener deuda con cualquier institución del sistema financiero a la cual se le haya constituido al menos el cincuenta por ciento (50%) de provisión, de acuerdo a normas dictadas por la Superintendencia.
- e) Los empleados de la Superintendencia;
- f) 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;
- g) Los oficiales, analistas, ejecutivos, supervisores de crédito o cualquier otra persona, que dentro de la institución financiera realice actividades de recomendación, aprobación o administración de crédito o fianzas.
- h) Los 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 cancelación de su inscripción en el REPEV;
- k) La presencia de evidencia razonable sobre cualesquiera otras situaciones que planteen una duda seria sobre su conducta;
- l) Otros casos que el Superintendente considere pertinentes, mediante resolución razonada.

Si estando el perito inscrito en el REPEV sobreviniere alguno de los impedimentos señalados en los literales precedentes, la inscripción automáticamente se considerará suspendida o cancelada según el caso, sin perjuicio de su formalización en un escrito oficial. La Superintendencia informará a las instituciones financieras sobre dicha suspensión o cancelación. Tratándose de las personas jurídicas, éstas no podrán ser inscritas en el REPEV si ellas o sus actuales socios o directores están incurso en cualquiera de los impedimentos mencionados en este artículo.

CAPÍTULO III DE LA RENOVACIÓN Y CAMBIO DE ESTATUS

Arto. 13. Renovación.- Las renovaciones de inscripción deberán solicitarse al Superintendente al menos treinta (30) días antes de la fecha de su expiración. Se considerará iniciado un proceso de renovación con la presentación de la respectiva solicitud conforme al Formato contenido en el Anexo No. 4, el cual es parte integrante de la presente Norma, adjuntando la información y documentación completa requerida. Una vez presentada en tiempo y forma dicha información, el perito podrá seguir operando después de expirada su autorización vigente, en tanto no reciba ninguna objeción al respecto por parte del Superintendente. Los peritos que no hayan presentado su solicitud de renovación de inscripción dentro de dicho plazo, quedarán automáticamente excluidos del REPEV.

Arto. 14. Requisitos para la Renovación.- Los peritos valuadores inscritos en el REPEV que deseen renovar su autorización para operar, deberán presentar al Superintendente la siguiente información:

- a) Carta de solicitud de renovación en el REPEV, de acuerdo al Anexo N°4.
- b) Currículum Vitae actualizado.
- c) Declaración Notarial de acuerdo al Anexo N° 2.
- d) Detalle de todas las valuaciones realizadas en el último período de habilitación, indicando, entre otra, la siguiente información:

- 1) Nombre y teléfono del cliente;
- 2) Persona o institución que solicitó sus servicios;
- 3) Especialidad;
- 4) Tipo de bien y su ubicación;
- 5) Fecha de realización del avalúo y;
- 6) Monto de la valuación realizada.

En caso de que el solicitante no haya realizado valuaciones durante el último periodo habilitado, éste deberá presentar carta explicativa de las circunstancias particulares que le impidieron realizarlos. El Superintendente podrá requerir la presentación de copias de los informes de avalúos realizados en el último período habilitado.

e) Constancias de las instituciones donde haya prestado los servicios de valuación durante el último período habilitado.

f) No estar incurso en cualquiera de los impedimentos referidos en el artículo 12 de la presente Norma.

g) Cualquier otra información requerida por el Superintendente. Una vez cumplidos los requisitos antes referidos, el Superintendente renovará el certificado de inscripción en un plazo que no exceda de treinta (30) días contados a partir de la presentación completa de la información requerida. Dicho certificado tendrá una validez de tres (3) años a partir de la fecha de su emisión.

Arto. 15. Cambio de estatus.- El Perito Valuador podrá solicitar cambio de estatus en el REPEV. A tal efecto, el interesado deberá cumplir con los requisitos de información establecidos en el artículo 6 de la presente Norma, según el estatus que solicita. Una vez cumplidos los requisitos antes referidos, el Superintendente otorgará la autorización de cambio de estatus en un plazo que no exceda de quince (15) días.

CAPÍTULO IV

DE LA SELECCIÓN E INCOMPATIBILIDADES DE LOS PERITOS VALUADORES

Arto. 16. De la Selección.- Para la ejecución de cualquier tipo de avalúo, independientemente de su cuantía, se deberá contratar a peritos valuadores inscritos en el REPEV, que no estén al servicio de la institución financiera como personal de planta, excepto en los casos señalados en el artículo siguiente.

Arto. 17. Excepciones.- Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo precedente la ejecución de los siguientes avalúos:

a) Las valuaciones de bienes recibidos en garantía de créditos del sector agropecuario, las que podrán ser realizadas por peritos valuadores inscritos en el REPEV que estén al servicio de la institución financiera como personal de planta, salvo en los casos siguientes:

- 1) Cuando el deudor es parte relacionada de la institución financiera;
- 2) Cuando el crédito vaya a ser objeto de una reestructuración y tenga un monto igual o mayor al equivalente en moneda nacional a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$100,000.00);
- 3) Cuando el crédito antes de considerar la garantía esté clasificado “B” o inferior y se quiera utilizar el avalúo para mejorar la clasificación del deudor; o
- 4) Cuando a juicio del Superintendente se considere necesario.

b) Las valuaciones de bienes en concepto de contragarantías de líneas de fianza, independientemente de su monto, siempre y cuando el afianzado no sea parte relacionada de la institución emisora, las que podrán ser realizadas por valuadores inscritos en el REPEV que estén al servicio de la compañía de seguros como personal de planta.

c) Las valuaciones de bienes en general para efectos de la emisión de pólizas de seguros, independientemente de su monto, las que podrán ser realizadas por valuadores inscritos en el REPEV que estén al servicio de la compañía de seguros como personal de planta.

d) Las valuaciones de bienes dados en garantía clasificados como “Garantías para Microcréditos” (electrodomésticos, mobiliario y menaje del hogar, entre otros) por montos no mayores al equivalente en moneda nacional a diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000.00), las que podrán ser realizadas por oficiales de créditos al servicio de la institución.

Arto. 18. Incompatibilidades para realizar valuaciones.- Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, en la selección de peritos valuadores deberán considerarse las siguientes incompatibilidades:

a) Peritos valuadores independientes.

Los socios y directores de las personas jurídicas inscritas en el REPEV, así como los peritos valuadores independientes en general, no deberán estar incurso en cualquiera de los impedimentos establecidos en el artículo 12 de la presente Norma, ni pertenecer a la misma unidad de interés, ni tener relación laboral, ni ser partes relacionadas, ni tener vinculación significativa según los criterios establecidos por la ley y normativa de la materia, ni tener obligaciones crediticias 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 contratantes.

b) Peritos valuadores contratados como personal de planta de la institución.

Los peritos valuadores inscritos en el REPEV contratados como personal de planta de la institución financiera, no deberán estar incurso en cualquiera de los impedimentos establecidos en el artículo 12 de la presente Norma, ni ser parte relacionada, ni tener vinculación significativa según los criterios establecidos por la ley y normativa de la materia, con los propietarios de los bienes que sean objeto de la valuación o con los deudores de las operaciones garantizadas con los bienes sujetos a valuación, ni con las instituciones financieras contratantes.

CAPÍTULO V OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Arto. 19. Obligaciones de las Instituciones Financieras con relación a las valuaciones.- Con relación a las valuaciones que realizan los peritos, las instituciones financieras deberán cumplir con lo siguiente:

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 la normativa de la materia.

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

c) Informar al Superintendente sobre la existencia de cualquiera de las infracciones e impedimentos señalados en la presente Norma, al momento que estas tengan conocimiento de los mismos.

d) Informar al Superintendente sobre el incumplimiento parcial o total de los contratos de valuación, por causales atribuibles a los peritos.

e) Presentar información sobre las valuaciones efectuadas por los peritos, en la forma que determine la presente Norma y demás disposiciones aplicables.

f) Informar al Superintendente sobre cualquier hecho que haya afectado o pudiera afectar la confiabilidad en el perito, debiendo remitir, además de sus comentarios, los documentos pertinentes.

g) Mantener una lista de los peritos valuadores que presten sus servicios de valuación.

h) Cualquier otra que determine el Superintendente.

Arto. 20. Responsabilidades y Obligaciones de los Peritos en las valuaciones.- Los peritos asumen la responsabilidad de las valuaciones que hubieren realizado. Durante la realización de dichas valuaciones, los peritos deberán cumplir con lo siguiente:

a) Elaborar los informes de valuación con base a los enfoques, criterios generales y requerimientos mínimos de contenido establecidos en los Anexos N° 5, 6 y 7, los cuales pasan a formar parte integrante de la presente Norma.

b) Realizar personalmente el avalúo de los bienes.

c) Sustentar sus valuaciones en informes que deberán ser entregados a las instituciones financieras, los cuales deben contener información actualizada, confiable y suficiente de carácter técnica, comercial, económica, legal u otra relevante para la determinación del valor del bien valuado. El Superintendente podrá requerir a los peritos la documentación e información que sustente sus valuaciones.

d) Informar al Superintendente en forma inmediata, cuando las instituciones financieras proporcionen información insuficiente, se nieguen a proporcionar la información necesaria o exista cualquier otro tipo de ocurrencia que limite o condicione la realización de sus valuaciones con criterios técnicos.

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

f) Llevar un control de los informes de avalúos que emita, creando un expediente de cada una de las valuaciones realizadas, el cual deberá contener, al menos, los papeles de trabajo, los informes de avalúos y sus anexos.

g) Cualquier otra que determine el Superintendente.

CAPÍTULO VI INFRACCIONES Y SANCIONES

Arto. 21. Infracciones de los Peritos.- Las infracciones que cometan los peritos se clasificarán en leves, moderadas y graves.

a) Constituyen infracciones leves:

1. Incurrir en deficiencias técnicas y/o inconsistencias en las valuaciones efectuadas;
2. Omitir en sus actuaciones la metodología o procedimientos utilizados, así como el nivel de profesionalismo que requiere la naturaleza del trabajo;
3. Hacer uso de nombre diferente al que aparece en el REPEV;
4. Practicar avalúos en especialidades de bienes no autorizadas.
5. Otras que por su gravedad constituyan causa suficiente para aplicar las sanciones previstas en el artículo siguiente.

b) Constituyen infracciones moderadas:

1. Incumplir con las instrucciones emitidas por el Superintendente;
2. Incurrir en los impedimentos c), d) o k) del artículo 12 de la presente Norma;
3. Reincidir en la comisión de infracciones leves;
4. Otras que por su gravedad constituyan causa suficiente para aplicar las sanciones previstas en el artículo siguiente.

c) Constituyen infracciones graves:

1. Proporcionar información falsa o inexacta al Superintendente en la inscripción, renovación o actualización de información;
2. Incurrir en los impedimentos a), b), f), h), i) o j) del artículo 12 de la presente Norma;

3. Autorizar informes de avalúos elaborados por terceras personas.
4. Emitir informes en términos falsos, maliciosos, inexactos o de forma que promuevan confusión;
5. No guardar independencia de criterio respecto a la entidad que presta sus servicios, incurra en incumplimiento de las leyes y normativas de la materia o de las regulaciones emitidas por esta Superintendencia, muestre malicia, o incurra en reiterada negligencia profesional;
6. Reincidir en la comisión de infracciones moderadas.
7. Otras que por su gravedad constituyan causa suficiente para aplicar las sanciones previstas en el artículo siguiente.

Arto. 22. Sanciones aplicables a los Peritos.- Por las infracciones en que incurran los peritos, el Superintendente podrá imponer de acuerdo a la gravedad de la falta, las siguientes sanciones:

- a) Por infracciones leves: Amonestación.
- b) Por infracciones moderadas: Suspensión de hasta un año en el REPEV, salvo lo dispuesto en el literal c) del artículo 12 de la presente Norma.
- c) Por infracciones graves: Cancelación de la inscripción en el REPEV.

Arto. 23. Criterios para la aplicación de sanciones.- Para la aplicación de las sanciones correspondientes, el Superintendente tendrá en consideración los siguientes criterios:

- a) La gravedad y/o reincidencia de la infracción incurrida;
- b) Los antecedentes del perito en el ejercicio de las actividades de valuación y de su profesión o negocio.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES GENERALES

Arto. 24. Publicación del REPEV.- La Superintendencia publicará periódicamente a través de cualquier medio la lista actualizada de los peritos valuadores inscritos en el REPEV, expresando, al menos, sus nombres, direcciones, teléfonos y NIPEV.

Arto. 25. 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 por la ejecución del avalúo. La institución financiera bajo ninguna circunstancia podrá adicionar comisión o cargo alguno a lo cobrado, según tabla de costos o cotizaciones, por el respectivo perito valuador; es decir, el importe pagado por el cliente deberá ser enterado íntegramente al respectivo perito valuador.

Arto. 26. Avalúos deficientes.- Cuando el Superintendente como resultado de su función de supervisión encuentre avalúos que a su juicio no sean confiables o sean deficientemente elaborados y aceptados por la institución financiera, éste podrá ordenar un avalúo nuevo y en tal caso su costo deberá ser asumido por la respectiva institución. El Superintendente podrá determinar una terna de la cual la institución seleccionará al perito valuador.

Arto. 27. Modificaciones.- Se faculta al Superintendente a modificar los anexos contenidos en la presente Norma, en la medida que su aplicación así lo requiera.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES

Arto. 28. Transitorios.- Se establecen las siguientes disposiciones:

a) Mientras el Superintendente no dicte los parámetros y criterios para que los Peritos determinen la tasa de capitalización a utilizarse bajo el enfoque de ingresos referido en los anexos 5, 6 y 7 de la presente norma, no será necesario incluir dicho enfoque en el informe de avalúo.

b) Respecto a los bienes y precios de referencia requeridos por el enfoque de mercado referido en los anexos 5, 6 y 7 de la presente norma, los Peritos realizarán los mayores esfuerzos y diligencia, para identificarlos; no obstante, mientras no existan en el país fuentes de información confiables sobre operaciones de compra – venta de bienes, el cumplimiento de estos requisitos se revisará caso por caso.

Arto. 29. Derogación.- Deróguese la Norma sobre Peritos Valuadores que Presten Servicios a las Instituciones del Sistema Financiero, dictada por el Consejo Directivo de la Superintendencia contenida en Resolución N° CD-SIBOIF-450-1-NOV3-2006, de fecha 03 de noviembre de 2006 y publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 235, del 4 de diciembre de 2006.

Arto. 30. Vigencia.- La presente Norma entrará en vigencia tres (3) meses después de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

ANEXO N° 1 SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REPEV

A) PARA PERSONAS NATURALES.

Señores

Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras Registro de Peritos Valuadores – REPEV

El suscrito,....., con los datos generales señalados en el rubro 1 de la presente, solicito mi inscripción en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, adjuntando la documentación requerida para dicha inscripción, conforme al detalle del rubro 2 de la presente solicitud.

Rubro 1: Datos Generales

Nombre completo:

Cédula de Identidad N°:

R.U.C. N°:

Domicilio:

Teléfonos, fax:

Profesión:

Especialidad en valuaciones que solicita (valerse del Anexo No. 3):

Inscripción o membrecía en registros u organizaciones especializadas en valuaciones o tasaciones.

Rubro 2: Información y documentos presentados

- a) Copia legalizada del título profesional o técnico.
- b) Currículum Vitae, con información sobre formación académica y capacitación en valuaciones.
- c) Documentos que acrediten experiencia mínima en valuaciones (Detalle de valuaciones)
- d) Descripción de equipo y herramientas que utiliza.
- e) Descripción de la metodología que aplica.
- f) Declaración ante Notario Público (Anexo No. 2).
- g) Publicación sobre solicitud de inscripción (Arto. 8).

- h) Referencias Laborales.
- i) Copia de Informes de Avalúos realizados.

Otros:(Detallar)

Fecha:

Firma del solicitante

B. PARA PERSONAS JURÍDICAS.

Señores

Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras Registro de Peritos Valuadores – REPEV El suscrito,....., en representación de la Sociedad....., con los datos generales señalados en el rubro 1 de la presente, solicito la inscripción de dicha sociedad en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, adjuntando la documentación requerida para dicha inscripción, conforme al detalle del rubro 2 de la presente solicitud.

Rubro 1: Datos Generales

Nombre completo:

Datos Registrales:

R.U.C. N°:

Domicilio:

Teléfonos, fax:

Especialidad en valuaciones que solicita (valerse del Anexo No. 3):

Rubro 2: Información y documentos presentados

- a) Escritura social y estatutos debidamente inscritos.
- b) Certificación de Junta Directiva.
- c) Representante Legal.
- d) Dirección y teléfono de la empresa.
- e) Nombre completo de las personas naturales que en nombre y representación de la persona jurídica ejercerán las labores de peritaje.
- f) Currículum Vitae de los socios, directores, y administradores.
- g) Descripción de la organización, la cual deberá contener:
 - 1) Organigrama de la empresa;
 - 2) Descripción de las funciones de cada componente del organigrama.
 - 3) Nombre del personal y cargos; y
 - 4) Estados Financieros certificados.

Otros: (Detallar)

Fecha:

Firma del Representante Legal

ANEXO N° 2 CONTENIDO MÍNIMO DE LA DECLARACIÓN NOTARIAL

A) PARA PERSONA NATURAL:

Mediante la presente, el que suscribe,, de nacionalidad, con Cédula de Identidad N°, de profesión....., domiciliado en, declara ante Notario Público que:

- a) No tiene antecedentes penales.
- b) No tiene impedimento legal para el ejercicio profesional o técnico.
- c) No tiene impedimento para el desempeño de la actividad de valuación de bienes.
- d) Tiene conocimiento de las normas, impedimentos y procedimientos aplicables al trámite de inscripción y renovación del REPEV.
- e) Tiene conocimiento de las obligaciones, incompatibilidades y responsabilidades de los peritos con relación a los servicios de valuación a las instituciones financieras del sistema financiero, así como de las infracciones y sanciones establecidas en la norma del REPEV.
- f) Toda la información y documentación presentada a la Superintendencia es verdadera y, por lo tanto, se somete a las verificaciones que las autoridades administrativas requieran, bien advertido de las consecuencias que implican el falso testimonio.

B) PARA PERSONA JURÍDICA:

Mediante la presente, el que suscribe,....., en representación de.....constituida en....., inscrita bajo el número registral....., domiciliada en....., declara ante Notario Público que:

- a) Ninguno de los directivos y socios de mi representada tienen antecedentes penales.
- b) Ninguno de los directivos y socios de mi representada tienen impedimento para el desempeño de la actividad de valuación de bienes.
- c) Todos los directivos y socios de mi representada tienen conocimiento de las normas, impedimentos y procedimientos aplicables al trámite de inscripción y renovación del REPEV.
- d) Todos los directivos y socios de mi representada tienen conocimiento de las obligaciones, incompatibilidades y responsabilidades de los peritos con relación a los servicios de valuación a las instituciones financieras del sistema financiero, así como de las infracciones y sanciones establecidas en la norma del REPEV.
- e) Toda la información y documentación presentada a la Superintendencia acerca de su representada es verdadera y, por lo tanto, se somete a las verificaciones que las autoridades administrativas requieran, bien advertido de las consecuencias que implican el falso testimonio.

ANEXO No. 3 ESPECIALIDADES EN VALUACIONES DE BIENES

1- INMUEBLES:

a) Inmuebles Urbanos: Esta especialidad incluye: terrenos, casas, apartamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas.

b) Inmuebles Rurales: Incluye: terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones agrícolas, explotaciones agrícolas y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

c) Inmuebles Especiales: Incluye: edificios, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, restaurantes, avance de obras (casas y edificios en construcción), estructuras especiales para procesos, presas, aeropuertos, muelles, puentes, acueductos y conducciones, edificios de conservación arquitectónica, monumentos históricos y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

d) Otros: Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

2- MUEBLES:

a) Maquinaria y Equipo Industrial: Esta especialidad incluye: equipos electrónicos, equipos mecánicos,

motores, subestación de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, maquinaria de producción y proceso.

b) Maquinaria y Equipo Agropecuario.

c) Vehículos: Incluye: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, microbuses, tractores y remolques.

d) Equipos Especiales: Incluye: microcomputadoras, impresoras, monitores, módems, redes, mini computadoras, main frames, periféricos especiales y otros accesorios de estos equipos, equipos de telefonía, equipos de electromedicina, equipos de radiocomunicación, equipos de telecomunicaciones.

e) Otros: Incluye los bienes muebles que no clasifiquen dentro de los acápite anteriores.

3- OTROS BIENES:

a) Naves Acuáticas: Esta especialidad incluye: barcos, yates, lanchas, pangas, etc.

b) Aeronaves: Aviones, avionetas, helicópteros, etc.

c) Negocios: Establecimientos de comercio, negocios en marcha, goodwill, primas comerciales, materia prima, producto en proceso y producto terminado.

d) Arte y Joyas: Obras de arte, joyas y metales preciosos.

e) Recursos Naturales: Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales.

f) Propiedad Intelectual.

g) Semovientes.

h) Inventarios.

i) Garantías para Micro-Crédito: Esta especialidad incluye, entre otros: electrodomésticos, mobiliario y menaje del hogar.

j) Titularización de Activos: Valoración financiera de la cartera aportada y estimación del flujo de caja que generará, con indicación de los supuestos y la metodología utilizada.

k) Otros.

Nota:

1) Para cumplir con el inciso a) o b) del artículo 5, de la presente Norma, por cada especialidad en valuaciones que describa en el Anexo 1 de la misma, debe presentar el detalle de las valuaciones mínimas requeridas en el inciso a) o b) mencionados anteriormente, según sea su caso.

2) Para las especialidades: 1. c) y d); 2. d) y 3, incisos a) hasta la f), se podrá aceptar por cada especialidad un detalle con un número menor de valuaciones requeridas, siempre que el perito solicitante se ubique en el inciso a), del artículo 5 de la presente Norma y presente, a satisfacción de la

Superintendencia, estudios o entrenamientos afines a dichas especialidades.

ANEXO Nº 4
SOLICITUD DE RENOVACIÓN

I. PARA PERSONA NATURAL:

Señores Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras Registro de Peritos
Valuadores – REPEV

El solicitante,....., perito valuador inscrito con el NIPEV Nº....., y con certificado de inscripción vigente hasta el día....., por medio de la presente solicita la renovación de su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, adjuntando la documentación requerida para dicha renovación, conforme al detalle del rubro 1 de la presente solicitud.

Asimismo, comunico las variaciones ocurridas en la información presentada al REPEV conforme el detalle consignado en el rubro 2 (cuando corresponda).

Rubro 1: Información y documentos presentados

- a) Fotocopia de la Cédula de Identidad.
- b) Detalle de las valuaciones efectuadas en el último período de habilitación.
- c) Declaración Notarial (Formato 2).
- d) Informes de valuaciones realizadas.
- e) Referencias Laborales.
- f) Otros: (Detallar)

Rubro 2: Actualización de información presentada al REPEV

- a) Variación de datos generales.
- b) Actualización del currículum vitae.
- c) Sanciones administrativas o penales impuestas.
- d) Otras variaciones.

Fecha:

Firma del Perito

II. PARA PERSONA JURÍDICA:

Señores Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras Registro de Peritos
Valuadores – REPEV

El solicitante,....., en nombre y representación de la Sociedad....., inscrita con el NIPEV Nº....., y con certificado de inscripción vigente hasta el día....., solicita la renovación de su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, adjuntando la documentación requerida para dicha renovación, conforme al detalle del rubro 1 de la presente solicitud. Asimismo, comunico las variaciones ocurridas en la información presentada al REPEV conforme el detalle consignado en el rubro 2 (cuando corresponda).

Rubro 1: Información y documentos presentados

- a) Detalle de las valuaciones efectuadas en el último período de habilitación.
- b) Declaración Notarial (Formato 2)
- c) Informes de valuaciones realizadas.
- d) Referencias Laborales.
- e) Otros: (Detallar)

Rubro 2: Actualización de información presentada al REPEV

- a) Variación de datos generales.
- b) Actualización del currículum vitae de los socios, directivos y administradores.
- c) Nombre completo de las personas naturales que en nombre y representación de la persona jurídica ejercerán las labores de peritaje.
- d) Estados Financieros certificados.
- e) Sanciones administrativas o penales impuestas.
- f) Otras variaciones.

Fecha:

Firma del Representante Legal

ANEXO No. 5

ENFOQUES, CRITERIOS GENERALES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS QUE DEBE CONTENER EL INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

I. ENFOQUES DE VALUACIÓN

El inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del inmueble.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

1.1. Enfoque de Mercado.

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

I.2. Enfoque de Costo o de Reposición.

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

I.2.1. Terreno: Se deberá valorar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

I.2.2. Construcciones: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.

I.2.3. Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, tomando en cuenta sus características físicas.

I.2.4. Depreciación: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción

Apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

I.3. Enfoque de Ingresos.

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: Renta real, renta estimada, impuestos, servicios, gastos generales. Para tales efectos, el Superintendente establecerá los parámetros y criterios para la determinación de la tasa de capitalización.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

II. CRITERIOS GENERALES:

II.1. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

II.2. El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observar los lineamientos que se mencionen en la presente Norma.

II.3. En el avalúo de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, para terreno y construcción, el valor del bien individual deberá estimarse en función del indiviso. Tanto las áreas comunes, las instalaciones generales de la edificación, como las áreas privadas e instalaciones propias deberán ser valuadas, en su caso, en forma separada y a detalle.

II.3.1. Se deberá obtener de la escritura de constitución de régimen en condominio, el indiviso que le corresponda a cada unidad privativa sobre el valor total.

II.3.2. Aún cuando el avalúo se refiera a una unidad privativa dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto.

II.3.3. La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, deberá atender a lo dispuesto en la normativa vigente.

II.4. Los Inmuebles sujetos a valuación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

II.4.1. Ser jurídicamente permisible.

II.4.2. Ser técnicamente factible.

II.4.3. Ser económicamente viable.

II.5. En la elaboración de avalúo de inmuebles que forman parte de una planta industrial, para analizar, en su caso, la depreciación aplicable en la estimación de valores del bien, se deberá considerar la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria.

II.6. La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.

II.7. Se deberá presentar la evidencia o, en su caso, elementos de juicio que permitan sustentar que un predio rústico es de transición con influencia urbana o de otro uso diferente, así como la justificación del valor que se concluya en el avalúo. Las características del predio, servicios o influencias urbanas, que supuestamente lo hacen de transición, se deben argumentar satisfactoriamente. Se señalará conforme a lo observado lo siguiente: Descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano de la zona, clasificación de la zona, uso actual del suelo, tendencia del crecimiento urbano y densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes y restricciones para la zona.

II.8. El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como en su caso, de fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del bien.

III. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS:

El informe de avalúo, deberá presentarse de conformidad al contenido y al orden aquí establecido. Si el acápite que se está resolviendo no aplica, así debe reflejarse en dicho informe.

III.1. Información General:

III.1.1. Solicitante: Se deberá indicar el nombre de la institución financiera que requiere el servicio.

III.1.2. Valuador: Se deberá indicar su nombre y NIPEV.

III.1.3. Fecha del avalúo: Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al inmueble.

III.1.4. Inmueble que se valúa: Se deberá indicar el tipo de inmueble valuado, si se trata, entre otros, de terreno baldío o habilitado para un uso específico. En el caso de construcciones, si se trata, entre otros, de habitación unifamiliar o multifamiliar, oficina, edificio de productos, nave industrial, bodega, local comercial, hotel, entre otros.

III.1.5. Régimen de propiedad: Se deberá indicar si es privada (individual o en condominio), pública o de cualquier otra naturaleza. Se especificará si el régimen legal es de propiedad horizontal (edificios o módulos). Deberá también incluirse, entre otros, los datos generales de la escritura pública (número y fecha de la escritura, notario autorizante y los datos registrales), así como los datos catastrales cuando los hubiere.

III.1.6. Propietario del inmueble: Deberá indicarse el nombre de la persona física o jurídica que esté referida en la escritura pública o título de propiedad correspondiente, o bien, aquélla que expresamente

señale el solicitante. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.

Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del inmueble analizado, se consignará en el avalúo.

III.1.7. Objeto del avalúo: Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor de mercado, realización, reposición y de capitalización de rentas). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valorar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

III.1.8. Propósito del avalúo: Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo; es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, bienes en uso o bienes adjudicados.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

III.2. Características del Entorno.

III.2.1. Clasificación de la zona: Se deberá indicar la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana en la localidad. Si no se contara con un Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada. Asimismo, se deberá especificar, entre otras, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación.

III.2.2. Tipo de construcción predominante: Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes.

III.2.3. Índice de saturación en la zona: Se deberá señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número de lotes baldíos en la zona o sector.

III.2.4. Población: Se deberá indicar si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semi densa, densa, flotante.

III.2.5. Contaminación ambiental: Se deberá mencionar si existe, en qué consiste y su grado de afectación.

III.2.6. Uso del suelo: Deberá indicarse si éste corresponde a un uso de la zona (residencial, comercial y/o industrial), de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valorar. Cuando no se tenga definido el uso, se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante.

III.2.7. Vías de acceso: Se deberá describir, entre otros, tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.

III.2.8. Servicios públicos y equipamiento urbano: Se deberá hacer una diferenciación entre los servicios públicos y el equipamiento urbano, indicar en los servicios, si corresponden a la zona, a la calle o introducidos al terreno, especificando con detalle la naturaleza y las características de cada uno de ellos. Para el caso del equipamiento urbano (centros de salud, centros comerciales, centros educativos, entre otros), éste se deberá describir y se señalará su distancia aproximada al inmueble valuado.

III.3. Descripción del Terreno.

III.3.1. Ubicación: Se deberá indicar con el mayor grado de precisión la localización del inmueble a valuar.

En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o sea inmueble de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones, reforzándose con un croquis de localización.

Se deberá citar, en su caso, el nombre de la persona que estuvo presente durante la visita de inspección.

III.3.2. Colindancias: Se deberán mencionar las colindancias y medidas referidas en la escritura pública o en el título de propiedad correspondiente, que permitan su plena identificación. Si el inmueble en estudio tuviera una colindancia notable que pudiera aumentar o depreciar el valor, ésta se deberá indicar.

III.3.3. Área total: Al igual que las colindancias, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información. Deberá incluirse un plano del terreno con sus medidas y linderos físicamente constados.

En caso que la información refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de la escritura respecto a las determinadas por medición directa, deberá hacerlo constar en su informe.

III.3.4. Apariencia y morfología del terreno: Se deberá señalar la configuración del terreno, así como sus áreas, que podrán ser, entre otras, planas, onduladas y quebradas.

III.3.5. Características panorámicas: Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que aumenten o deprecien el valor del predio, entre otras: Frente de playa, vista al mar, zonas con jardines o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

III.3.6. Servidumbres o restricciones: Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.

III.3.7. Consideraciones adicionales: En la elaboración de algunos avalúos, se deberán tomar en cuenta otros factores que pudieran incidir en forma importante en la estimación del valor de un predio, tales como la calidad del subsuelo y su relación con el uso del suelo autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas y otros.

III.3.8. Uso actual: Se deberá describir detalladamente el uso que tiene el predio en la fecha en que se practica la inspección, mencionando la condición apreciada y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso, se indicará en que consisten y cómo están cuantificadas.

III.4. Valorización del Inmueble.

III.4.1. Valor de Mercado:

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al predio valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al predio valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

Este valor debe basarse en un valor comercial de referencia, calculado a partir de información confiable y debidamente documentada acerca de las operaciones de compra venta de otros inmuebles ubicados en la misma zona.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un terreno a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Cuando se utilice el enfoque comparativo de mercado para el lote se deberán aplicar, en su caso, factores de eficiencia, los cuales podrán ser, de ubicación, de zona, de superficie, de frente y de forma, entre otros.

III.4.2. Valor de Realización:

Se entiende por valor de realización, el valor neto que la institución financiera espera recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación cómo y dónde esté. Por tanto, este valor es el resultado de restarle al valor de mercado, los castigos y cargos por concepto de tributos en las ventas, comisiones, fletes, mermas, etc.

III.4.3. Valor de Reposición:

Valor estimado de reposición del inmueble, detallando los diferentes componentes del inmueble, si fuese posible individualizarlos. El valor de reposición es el importe necesario para reponer una edificación, si ésta fuese destruida por causas naturales u otras. Memoria descriptiva de cálculo o de los procedimientos o razonamientos utilizados.

Para la estimación del valor de un terreno a través del enfoque de costo, éste se deberá valorar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

Para estimar este valor, se le deberá restar al bien la depreciación aplicada en su caso por edad y estado de conservación. En los casos que proceda la aplicación de factores de depreciación por obsolescencias funcional o económica, esto afectará al valor de reposición. Se deberá justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

III.4.4. Valor de capitalización de rentas: (Enfoque de Ingresos)

Método tradicional: Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un predio y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se tomará en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

- Porcentaje de desocupación (vacíos).
- Impuesto de bienes inmuebles.
- Derechos por servicios de agua.
- Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).
- Gastos de conservación y mantenimiento.
- Impuesto sobre la renta.
- Seguros.

Se aplicará la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo al uso o destino del predio, el estado de conservación, la zona de ubicación, la oferta y la demanda, entre otros. Se deberá justificar el procedimiento empleado en el avalúo.

En el caso de que se aplique cualquier método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un predio a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se

deberá describir dentro del avalúo.

III.4.5. Resumen de valores.

Los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden: 1) Valor de mercado 2) Valor de Realización; 3) Valor de Reposición y 4) Valor de Capitalización de Renta.

III.5. Certificación.

El Informe deberá ser firmado, sellado y rubricado por el perito valuador.

III.6. Anexos.

Se incluirán los formatos utilizados, comprobantes, cuadros, esquemas y otros que conlleven a una mejor apreciación del avalúo, así como los siguientes documentos:

III.6.1. Croquis de ubicación con valores de la zona, referente a la investigación de campo que menciona el numeral 5.1.

III.6.2. Distribución en planta del inmueble.

III.6.3. Comprobantes, se anexará la documentación pertinente con el objeto de brindar mayor soporte al informe.

III.6.4. Otra información que el técnico valuador considere pertinente.

ANEXO No. 6

ENFOQUES, CRITERIOS GENERALES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS QUE DEBE CONTENER EL INFORME DE AVALÚO DE MAQUINARIA Y EQUIPOS

I. ENFOQUES DE VALUACIÓN

El bien deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del bien.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

1.1. Enfoque de Mercado.

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado. Se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

1.2. Enfoque de Costo o de Reposición.

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

I.3. Enfoque de Ingresos.

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberá considerar, debidamente fundamentada y soportada, la tasa de capitalización utilizada. Para tales efectos, el Superintendente establecerá los parámetros y criterios para la determinación de la tasa de capitalización.

Para la valuación de los bienes, principalmente se deberán considerar la renta o los ingresos que generaría la maquinaria y equipo y no los aplicables al negocio en general, ya que éstos involucran otros bienes e intangibles necesarios para el funcionamiento del negocio o empresa. Este enfoque sólo será aplicable cuando estén claramente identificados en forma separada los ingresos del bien.

II. CRITERIOS GENERALES

II.1. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

II.2. El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

II.3. El análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, deberá estar basado en parámetros de mercado, tomando en consideración la tasa de capitalización, su tipo y, en su caso, la zona geográfica de ubicación.

II.4. El avalúo se deberá acompañar, en su caso, de fotocopia de planos, diagramas, croquis debidamente acotados, y fotografías de las partes más representativas del bien valuado.

II.5. Los bienes a valorar deberán ser físicamente identificables.

III. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS

El informe de avalúo, deberá presentarse de conformidad al contenido y al orden aquí establecido. Si el acápite que se está resolviendo no aplica, así debe reflejarse en dicho informe.

III.1. Información General.

III.1.1. Solicitante: Se deberá indicar el nombre de la institución financiera que requiere el servicio.

III.1.2. Valuador: Se deberá indicar su nombre y NIPEV.

III.1.3. Fecha del avalúo: Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al bien.

III.1.4. Maquinaria y equipo que se valúa: Se deberá indicar el tipo de bien valuado.

III.1.5. Propietario del bien: Deberá indicarse el nombre de la persona natural o jurídica que esté referida en la escritura pública o en la factura respectiva.

Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del bien analizado, se consignará en el avalúo.

III.1.6. Objeto del avalúo: Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor de mercado, realización, reposición y de capitalización de rentas). Este tipo de valor deberá estar en función de los

bienes a valorar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

III.1.7. Propósito del avalúo: Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al informe de avalúo, entre otros: otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, actualización del valor de bienes en uso o de bienes adjudicados a la institución financiera.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

III.2. Obtención de información.

III.2.1. Inventario: Se deberá hacer por separado por cada uno de los bienes cuando no exista relación directa con una línea de producción. En caso contrario, se deberá hacer en una sola partida, describiendo cada uno de los bienes principales y la unidad mínima indivisible.

Tratándose de mobiliario y equipo de oficina, el inventario se podrá hacer por lote o individualmente, dependiendo de las necesidades del avalúo.

Otros rubros que forman parte de la maquinaria y equipo y que también se podrán agrupar por lote son, entre otros: Red de fuerza eléctrica, red de tuberías y accesorios para agua, vapor, aire y gas, red de sistema contra incendio, subestación eléctrica.

III.2.2. Registro de entrevista con el responsable de los bienes y, en su caso, guía técnico: Los principales conceptos que se deberán solicitar para el inventario físico son, según corresponda, entre otros:

Descripción,

nombre genérico, marca, modelo o tipo, número de serie, fecha de puesta en marcha, función del equipo, situación actual, capacidad aprovechada, planta, departamento, edificio, piso, clave, valor de factura, país de procedencia, moneda de adquisición, edad, vida útil, precio de adquisición, fecha de adquisición.

III.3. Inspección física.

III.3.1. Análisis individual por bien: Se deberán identificar los bienes clara y precisamente, analizando cada una de las partes que aumenten o deprecien su valor.

Los bienes valuados se deberán describir de manera que se distingan de cualquier otro bien similar. La información a levantar y posteriormente a reportar deberá ser, entre otra: Descripción, nombre genérico, marca, modelo o tipo y número de serie, país de origen, fecha de fabricación, año de adquisición, , función del equipo, situación actual, características principales, equipo, en su caso, generales.

Se deberá realizar una inspección detallada y verificar el funcionamiento de los bienes, con el objeto de estimar su estado de conservación, para así determinar los factores de depreciación.

III.3.2. Entrevista con el responsable de mantenimiento: Se deberán revisar junto con el responsable asignado, las políticas de mantenimiento de los bienes, identificando si existen bitácoras o no, así como investigando sobre los programas o métodos de mantenimiento empleados, tales como: planes, turnos de máquinas, tiempo de trabajo real, mantenimiento correctivo y preventivo, equipo de fabricación local o hecho bajo diseño único.

III.3.3. Identificación de bienes con alto grado de obsolescencia: Se deberán identificar aquellos bienes que representen un riesgo económico importante, considerando a aquellos que ya no se fabriquen, de los que no se consigan refacciones, y de los que su vida útil remanente sea muy corta.

III.3.4. Registro fotográfico: Se deberán incluir fotografías de los bienes relevantes tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse. Asimismo, se deberá incluir una toma representativa del bien y, en su caso, de su localización.

III.4. Casos Especiales.

III.4.1. Maquinaria y equipo de fabricación local o reconstruida: Se deberá especificar cuando los bienes no sean de marca y hayan sido diseñados y contruidos o reconstruidos especialmente para desempeñar una función específica del proceso productivo de la empresa. En estos casos se deberán identificar, entre otros, los siguientes factores: Capacidad de producción, tipo de controles y características eléctricas o de combustible, sistema de transmisión, herramientas, dimensiones, tipo de funcionamiento, sistema de lubricación y enfriamiento, capacidad de motores. El análisis para estimar el valor de reposición nuevo se podrá hacer con base en los registros contables de la empresa.

En estos casos se podrá calcular el costo de reproducción y a partir de él aplicar la depreciación correspondiente. También podrían obtenerse valores de equipos similares en capacidad y aplicar el principio de sustitución. Esto se deberá justificar y el método se deberá explicar dentro del avalúo.

III.4.2. Maquinaria y equipo discontinuado, sin cotización o bien sin especificaciones técnicas: En estos casos se deberán identificar, entre otros, los siguientes factores: Capacidad de producción, número de serie, tipo de controles y características eléctricas o de combustible, sistema de transmisión, herramientas, dimensiones, tipo de funcionamiento, sistema de lubricación y enfriamiento, capacidad de motores. Para obtener el valor del bien podrá utilizarse el mismo procedimiento señalado en el numeral anterior.

III.5. Fuentes de información para obtener valores.

Se deberá acceder a fuentes de información internas o externas actualizadas que permitan opiniones de valor válidas y soportadas. Entre otras fuentes, están los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, vendedores de maquinaria y equipo nuevo y usado, exposiciones, subastadores, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

III.5.1. Valor de Mercado: Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al bien valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al bien valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un bien a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Cuando no exista información de ofertas o ventas recientes, se deberán hacer relaciones basadas en las cotizaciones de los vendedores de equipo usado para bienes comparables, subastas, ventas públicas o privadas.

Se deberán presentar, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor con su correspondiente tabla de homologación e indicar los factores de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

III.5. 2. Valor de Realización:

Se entiende por valor de realización, el valor neto que la institución financiera espera recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación cómo y dónde esté. Por tanto, este valor es el resultado de restarle al valor de mercado, los castigos y cargos por concepto de tributos en las ventas, comisiones, fletes, mermas, etc.

III.5.3. Valor de Reposición: Se deberá obtener el valor de reposición nuevo, a través de la cotización de un bien nuevo con la utilidad más cercana al valuado. En algunos casos, en función de las características del bien, es necesario determinar el valor de reproducción nuevo, en donde se deberá obtener el costo de producción o construcción de un bien igual al valuado.

Con la información relevante del bien registrada durante la visita de inspección, para la cotización de uno nuevo se deberán observar, entre otros:

III.5.3.1. Si el bien se encuentra en el mercado actual, se deberá cotizar el mismo modelo nuevo con el fabricante o con algún distribuidor.

III.5.3.2. Si el bien ya no se fabrica, se deberá cotizar el modelo sustituto del mismo fabricante.

III.5.3.3. Si la empresa fabricante ya no existe, se deberá cotizar un bien de otra empresa con las mismas características o muy similares.

Para obtener el valor de reposición se podrán considerar los gastos derivados de la instalación y puesta en marcha del equipo. Estos gastos podrán ser, entre otros: Fletes y seguros, empaque y embalaje, instalación, ensamble y pruebas de funcionamiento, mano de obra, materiales de instalación y gastos de importación. Para estimar este valor, se le deberá restar al bien la depreciación aplicada en su caso por edad y estado de conservación.

III.5.4. Valor de capitalización de rentas (Enfoque de Ingresos) Método tradicional: Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un bien y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se deberá tomar en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

Gastos generales.

Gastos de conservación y mantenimiento.

Consumo de electricidad o cualquier otro energético.

Seguros.

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo con el riesgo proyecto. Se deberá justificar y documentar el procedimiento empleado.

En el caso de que se aplique cualquier otro método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un bien a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo.

III.5.5. Resumen de valores. Los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden: 1) Valor de Mercado, 2) Valor de Realización, 3) Valor de Reposición y 4) Valor de Capitalización de Renta.

III.6. Certificación. El Informe deberá ser firmado, sellado y rubricado por el perito valuador.

ANEXO No. 7

ENFOQUES, CRITERIOS GENERALES Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS QUE DEBE CONTENER EL INFORME DE AVALÚOS AGROPECUARIOS

I. ENFOQUES DE VALUACIÓN

El bien deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación, aquéllos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del bien.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

1.1. Enfoque de Mercado. Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado en la zona de ubicación del bien o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos, como para construcciones y maquinaria y equipo. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

1.2. Enfoque de Costo o de Reposición. Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

I.2.1. Terreno: Se deberá valorar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

I.2.2. Construcciones: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.

I.2.3. Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

I.2.4. Depreciación: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

Para la maquinaria y el equipo agropecuario, este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

I.3. Enfoque de Ingresos.

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán

considerar, debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: la redituabilidad de la tierra y para las construcciones la renta real o renta estimada, y para la maquinaria y equipo, impuestos o derechos, suministro de servicios, gastos generales. Para tales efectos, el Superintendente establecerá los parámetros y criterios para la determinación de la tasa de capitalización.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria, para cada tipo de bien apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

II. CRITERIOS GENERALES

II.1. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

II.2. El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

II.3. En el avalúo agropecuario, para las construcciones y la maquinaria y equipo, la institución financiera deberá cerciorarse que la competencia del valuador asignado sea suficiente y, en su caso, deberá dar el apoyo necesario para que el valuador se auxilie de especialistas en las áreas respectivas.

II.4. En el avalúo agropecuario, el análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, deberá estar basado en parámetros de mercado, tomando en consideración su tipo y la zona geográfica de ubicación.

II.5. La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.

II.6. Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, de la vocación y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable.

II.7. En la elaboración de avalúo de tierras que contengan inmuebles que formen parte de una planta agroindustrial, para analizar, en su caso, la depreciación aplicable en la estimación de valores del bien, se deberá considerar la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria.

II.8. Los bienes a valorar deberán ser físicamente identificables.

II.9. Se deberá indicar la información relativa a las áreas agrícolas dedicadas a cultivos anuales y cultivos perennes, o con potencial en estas actividades.

II.10. Se deberán indicar las características básicas de la actividad que se desarrolla en el terreno, así como el tipo de construcciones e instalaciones acordes con la misma.

II.11. Se deberán describir, entre otros, las superficies arboladas totales de recursos forestales, las superficies con permiso de aprovechamiento forestal maderable, el programa de manejo autorizado para el aprovechamiento de dichos recursos, el programa de reforestación, la descripción de las construcciones auxiliares y los caminos de acceso.

II.12. Se deberá presentar la evidencia o, en su caso, elementos de juicio que permitan sustentar que un predio rústico es de transición con influencia urbana o de otro uso diferente, así como la justificación del valor que se concluya en el avalúo. Las características del predio, servicios o influencias urbanas, que supuestamente lo hacen de transición, se deben argumentar satisfactoriamente. Se deberá señalar

conforme a lo observado lo siguiente: Descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano en la zona, clasificación de la misma, uso actual del suelo, tendencia del crecimiento urbano y densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes y restricciones para la zona.

II.13. El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos, diagramas o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como, en su caso, de fotografías exteriores e interiores de las partes más representativas del bien.

III. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS

El informe de avalúo, deberá presentarse de conformidad al contenido y al orden aquí establecido. Si el acápite que se está resolviendo no aplica, así debe reflejarse en dicho informe.

III.1. Información General.

III.1.1. Solicitante: Se deberá indicar el nombre de la institución financiera que requiere el servicio.

III.1.2. Valuador: Se deberá indicar su nombre y NIPEV.

III.1.3. Fecha del avalúo: Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al bien.

III.1.4. Bien que se valúa: Se deberá indicar el tipo de bien valuado.

III.1.5. Régimen de propiedad: Se deberá indicar si es privada (individual o en condominio), pública o de cualquier otra naturaleza. Deberá también incluirse, entre otros, los datos generales de la escritura pública (número y fecha de la escritura, notario autorizante y datos registrales), así como los datos catastrales cuando los hubiere.

III.1.6. Propietario del bien: Deberá indicarse el nombre de la persona natural o jurídica que esté referida en la escritura pública o en el título de propiedad correspondiente. En caso de existir varios dueños, revelar el nombre de cada uno de estos.

Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del bien analizado, se consignará en el avalúo.

III.1.7. Objeto del avalúo: Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor de mercado, realización, reposición y de capitalización de rentas). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valorar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

III.1.8. Propósito del avalúo: Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, actualización de valor de bienes en uso o de bienes adjudicación a la institución financiera.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

III.2. Información del Terreno.

III.2.1. Datos de la región. Se deberá presentar información general de la región en que está localizado el

bien que se valúa.

III.2.1.1. Ubicación y características de la región: Se deberá indicar el nombre y la ubicación de la zona, las características productivas genéricas que identifican la región, y de ser posible la longitud y la latitud del lugar.

III.2.1.2. Clasificación del sistema natural: Se deberá indicar el número y nombre de la estación meteorológica o fuente de donde se obtiene la información, entre otros: Región fisiográfica, altitud, tipo de clima, temperatura media anual, máxima y mínima, régimen pluvial.

III.2.1.3. Actividad agropecuaria de la región: Se deberá indicar la principal actividad agropecuaria que caracteriza a la región, así como la tecnología utilizada en la misma.

III.2.1.4. Restricciones de la región: Se deberá indicar cuando la región o parte de la misma esté restringida por algún factor físico u ordenamiento legal que influya en las actividades productivas y por ende, en el valor del bien.

III.2.2. Datos del Predio.

III.2.2.1. Macrolocalización: Se deberá incluir el croquis de la región fisiográfica o del municipio, relacionando el predio con una población urbana de importancia, incluyendo las principales vías de comunicación de la región y de acceso al predio.

III.2.2.2. Croquis del predio: Se deberá incluir el croquis general del predio, en donde se señalen, en la medida de lo posible, linderos y colindancias. Cuando existan construcciones, se deberán describir los diferentes usos, distribución de terrenos de cultivo y principales construcciones e instalaciones, así como las plantaciones.

III.2.2.3. Acceso al predio: Se deberá indicar el tipo e importancia de las vías de comunicación y de acceso al predio.

III.2.2.4. Servicios públicos y, en su caso equipamiento urbano: Se deberán indicar aquéllos que ejerzan alguna influencia sobre el predio en estudio.

III.2.2.5. Linderos y colindancias: Se deberán incluir datos de orientación, medidas y colindancias, referenciando la fuente.

III.2.2.6. Superficie total del predio: Se deberá indicar la superficie total del predio según la escritura u otro instrumento que respalde la misma.

III.2.2.7. Características del suelo: Se deberán indicar las características del suelo, mismas que se podrán obtener por observación directa en campo, apoyando estos datos en bibliografía específica, la cual deberá ser citada; o bien, se podrá soportar en investigación con vecinos de la zona, análisis y reportes técnicos. Entre otros se deberán obtener: Color, textura, profundidad de la capa arable, profundidad del manto freático, pedregocidad, topografía, pendiente, permeabilidad y drenaje, salinidad y erosión.

III.2.2.8. Características hidrológicas: Se deberán indicar la fuente de abastecimiento de agua y, en su caso, el sistema de aprovechamiento que se utiliza.

III.2.2.9. Situación jurídica: Se deberán señalar aquellos aspectos jurídicos relacionados con el predio,

realizando un análisis de los documentos oficiales que amparan la propiedad del predio y el uso del recurso agua. Entre otros, se deberán incluir: Escrituras, permisos y concesiones, ordenamiento ecológico y servidumbres.

III.3. Construcciones.

Las construcciones deben ser adecuadas y necesarias para el desarrollo de la actividad que se realiza. Las construcciones con uso diferente al giro principal, como pudieran ser casas residenciales dentro del predio, cascos de haciendas u otros, se deberán analizar en función de la actividad preponderante y las características del bien y de la zona.

III.4. Maquinaria y Equipo.

La maquinaria y el equipo deben ser adecuados y necesarios para el desarrollo de la actividad que se realiza. Aquéllos con uso diferente al giro principal se deberán analizar en función de la actividad preponderante y las características del bien y de la zona.

III.5. Otros Conceptos.

III.5.1. Inspección física.

III.5.1.1. Terrenos agropecuarios: Se deberán identificar clara y precisamente los terrenos analizando cada una de las características que aumenten o deprecien su valor.

Se deberán incluir fotografías de las características más representativas, tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse. Deberá incluirse un plano del terreno con sus medidas y linderos físicamente constatados.

III.5.1.2. Construcciones: Para los avalúos que comprendan construcciones, se deberá identificar el inmueble clara y precisamente, analizando cada una de las partes que le agregan o deducen valor.

Se deberá realizar una inspección detallada con el objeto de estimar su estado de conservación, para así determinar los factores de depreciación. Asimismo, se deberán revisar junto con el responsable asignado, en su caso, los programas o métodos de mantenimiento del inmueble, identificando si existen bitácoras de mantenimiento correctivo, preventivo y predictivo.

Finalmente, se deberán incorporar fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del inmueble, las cuales deberán referenciarse.

III.5.1.3. Maquinaria y equipo: Para los avalúos que comprendan maquinaria y equipo se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el Anexo No. 6 de la presente Norma.

III. 5.1.4 Cultivos Existentes: Se deberán valorar los cultivos que tenga el bien inmueble, sean estos permanentes o anuales.

III.6. Fuentes de información para obtener valores.

Se deberá acceder a fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor válidas y soportadas. Entre otras fuentes, están los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, vendedores de maquinaria y equipo nuevo y usado, exposiciones, subastadores, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

III.7. Obtención de valores.

III.7.1. Valor de Mercado:

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al bien valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al bien valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un bien a través del enfoque de realización o de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

III.7. 2. Valor de Realización:

Se entiende por valor de realización, el valor neto que la institución financiera espera recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación cómo y dónde esté. Por tanto, este valor es el resultado de restarle al valor de mercado, los castigos y cargos por concepto de tributos en las ventas, comisiones, fletes, mermas, etc.

III.7.3. Valor de Reposición:

La aplicación del método físico supone la suma del costo de los factores necesarios para reponer o reproducir un bien agropecuario como una aproximación a su valor. Al igual que en el enfoque de realización o de mercado, el predio se divide para su análisis en: Terreno y construcciones, instalaciones especiales y, en su caso, maquinaria y equipo. En este método se agrega el concepto de otros bienes distintos a la tierra.

III.7.3.1. Terreno: La aplicación del método físico a los terrenos, se basa en la información del enfoque de mercado.

III.7.3.2. Construcciones, Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias de las construcciones: Se aplicará la misma metodología de valorización utilizada para el avalúo de bienes inmuebles.

III.7.3.3. Maquinaria y equipo: Se deberá aplicar, en lo conducente, la misma metodología de valorización utilizada para el avalúo de maquinaria y equipo.

Para estimar este valor, se le deberá restar al bien la depreciación aplicada en su caso por edad y estado de conservación.

III.7.4. Valor de capitalización de rentas (Enfoque de Ingresos)

Para la estimación del valor de capitalización de rentas existen, entre otros, los siguientes métodos:

Análisis de rentas directas: Se deberá estimar un valor del predio o inmueble a partir de la capitalización del ingreso del mismo derivado de su renta.

Análisis de productividad: Se deberá obtener el ingreso total anual que produce un predio o inmueble y deducir a éste, todos los pagos a los factores que participan en la producción, excepto el concepto tierra o inmueble, que es el valor que se estima. El ingreso total anual que genera un bien o inmueble se puede descomponer en todos los factores que participan en la producción. Se deberá definir la línea de producción típica del terreno en la región; estimar el ingreso total que puede producir una hectárea de tierra en esa línea de producción; estimar los costos totales de producción; deducir estos al ingreso total, para llegar a un valor de la renta por hectárea; determinar una tasa de capitalización; y capitalizar el ingreso neto en un valor indicativo. Lo anterior se deberá justificar de manera clara dentro del avalúo.

Al aplicar el método de rentas directas, la estimación de la renta bruta deberá tomar en cuenta, en su

caso, los ciclos de producción.

III.7.5. Resumen de valores.

Los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden: 1) Valor de Mercado, 2) Valor de Realización, 3) Valor de Reposición y 4) Valor de Capitalización de Renta.

III.8. Certificación.

El Informe deberá ser firmado, sellado y rubricado por el perito valuador.

ANEXO No. 8

FORMATO DE CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN EN EL REPEV

Registro de Peritos Valuadores
(REPEV)

Certificado de Inscripción

En cumplimiento del artículo 9 de la Norma sobre Peritos Valuadores que presten servicios a las Instituciones del Sistema Financiero, el suscrito Superintendente certifica que la persona natural / jurídica siguiente: _____, prestará los servicios de valuación en (Indicar el centro de trabajo en donde laborará en caso de ser persona jurídica) Ha sido inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) con el núm NIPEV000

En la (s) siguiente(s) especialidad (es) de valuación:

_____, _____, _____. Este certificado estará vigente hasta el
día / mes / año. Managua, __ de __ del ____

Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.- (f) J. Rojas R. (f) V. Urcuyo V. (f) G. Pasos L. (f) Roberto Solórzano Ch. (f) A. Cuadra G. (f) U. Cerna B. URIEL CERNA BARQUERO,
Secretario Consejo Directivo SIBOIF.