

LIBRO I.- NORMAS GENERALES PARA LAS INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO

TITULO XI.- DE LA CONTABILIDAD

CAPITULO III.- VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES POSEÍDOS POR LAS INSTITUCIONES CONTROLADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

SECCIÓN I.- AJUSTE, VALORACIÓN Y REGISTRO CONTABLE (sustituida con resolución No JB-2001-364 de 30 de agosto del 2001)

ARTÍCULO 1.- Las entidades bajo control de la Superintendencia de Bancos y Seguros deberán ajustar, cada cinco años, a precios de mercado, al cierre del ejercicio económico correspondiente, el valor en libros de los bienes inmuebles que mantengan registrados en las cuentas 1801 "Activo fijo - Terrenos", 1802 "Activo fijo - Edificios" y 1804 "Otros locales", obtenido en base del avalúo técnico efectuado por peritos calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros designados por el directorio o por el organismo que haga sus veces, que se realizará considerando al menos los lineamientos definidos en el artículo 5 de este capítulo. El ajuste procederá para todos los activos registrados en las cuentas citadas y no sólo para una parte de ellos. (reformado con resoluciones No JB-2001-368 de 7 de septiembre del 2001 y No JB-2002-461 de 27 de junio del 2002 y sustituido con resolución No JB-2005-745 de 11 de enero del 2005)

El valor del ajuste obtenido se contabilizará con débito al respectivo activo revaluado y crédito a la cuenta 3501 "Superávit de valuación de propiedades, equipo y otros", cuando sea mayor al valor registrado en libros. Cuando el valor en libros de un activo es disminuido como resultado de una revaluación, el decremento deberá ser reconocido como un gasto. (reformado con resolución No JB-2002-461 de 27 de junio del 2002)

La depreciación acumulada de los activos fijos revaluados será corregida en la misma proporción que el activo revaluado, con el fin de mantener la relación respecto de ese valor antes de la valuación a valor de mercado. La cantidad del ajuste que se origina al restablecer la depreciación acumulada, se debitará a la cuenta 3501 "Superávit de valuación de propiedades, equipo y otros", con crédito a la respectiva subcuenta analítica de la cuenta 1899 "Propiedades y equipo - Depreciación acumulada". (reformado con resolución No JB-2002-461 de 27 de junio del 2002)

Las instituciones controladas comunicarán a la Superintendencia de Bancos y Seguros el ajuste del valor de los inmuebles, hasta quince (15) días después de efectuado, acompañando la debida documentación de respaldo. Si este organismo de control encontrara que los bienes han sido sobrevaluados, dispondrá la reversión del valor contabilizado en exceso.

ARTÍCULO 2.- Al efectuarse la enajenación de un inmueble, la utilidad o pérdida causada se determinará por la diferencia entre el valor en libros y el valor de realización del respectivo bien.

El superávit por revaluación incluido en el patrimonio será transferido directamente a resultados acumulados, ganancias o pérdidas, según sea el caso, cuando el superávit sea realizado. El superávit total será realizado únicamente al retiro o disposición del activo. La transferencia del superávit por revaluación a ganancias o pérdidas retenidas no se hará a través del estado de resultados.

ARTÍCULO 3.- Para el cálculo del patrimonio técnico de las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, se considerará el cuarenta y cinco por ciento (45%) del saldo de la cuenta 3501 "Superávit de valuación de propiedades, equipo y otros". (reformado con resolución No JB-2002-461 de 27 de junio del 2002)

SECCIÓN II.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 4.- Al pronunciarse sobre los resultados obtenidos al 31 de diciembre de cada año, los auditores externos opinarán, cuando corresponda, acerca del informe que sustenta el avalúo de los inmuebles para lo cual considerarán, en forma adicional a las apreciaciones profesionales de los peritos, los índices de valoración por calidad, característica, tipo de construcción y ubicación, que determine la Cámara de la Construcción u otro organismo profesional competente, de la ciudad donde se encuentren localizados los bienes. Además, se tomarán como valores referencias de los bienes aquellos que se obtengan de un muestreo en la plaza.

ARTÍCULO 5.- El avalúo de los peritos deberá estar justificado y documentado apropiadamente, para lo cual acompañarán, al menos, la siguiente información:

- 5.1 Detalle pormenorizado de la ubicación del inmueble (provincia, cantón, ciudad, parroquia, barrio);
- 5.2 Superficie del terreno y área de la edificación, en metros cuadrados;
- 5.3 Características del inmueble, tales como tipo de materiales y de construcción, tipo de acabados, etc.;
- 5.4 Estado de conservación u obsolescencia;
- 5.5 Valoración por metro cuadrado;
- 5.6 Avalúo total;
- 5.7 Valor en libros;
- 5.8 Monto del ajuste;
- 5.9 En caso de que existan diferencias entre la valoración establecida por el perito y la que resulte de la aplicación de los índices otorgados por la Cámara de la Construcción o otro organismo profesional competente de la ciudad donde se encuentra localizado el bien, deberá sustentarse apropiadamente la posición del perito; y,
- 5.10 Cualquier otra información que se estime necesaria para sustentar el peritaje.

ARTICULO 6.- Los casos de duda en la aplicación de este capítulo, serán absueltos por Junta Bancaria o el Superintendente de Bancos y Seguros, según el caso.