

LIBRO I.- NORMAS DE CONTROL PARA LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO

TÍTULO XVII.- DE LAS CALIFICACIONES OTORGADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

CAPÍTULO IV.- NORMAS PARA LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE PERITOS VALUADORES (Reformada con resolución No. SB-2017-319)

SECCIÓN I.- DEFINICIONES, REQUISITOS, INCOMPATIBILIDADES Y REGISTRO

ARTÍCULO 1.- Para los efectos del presente capítulo, valorar un bien es determinar su precio actual de mercado (valor de realización), analizando detalladamente las circunstancias legales, físicas y económicas que le son propias y las externas que puedan influir en su precio de venta.

ARTÍCULO 2.- Todos los inmuebles que sean de propiedad de las entidades financieras, así como todos aquellos bienes, muebles o inmuebles, que les hubieran sido entregados en garantía o en dación en pago, de acuerdo con el Código Orgánico Monetario y Financiero y las normas contenidas en esta Codificación, serán valorados mediante un avalúo realizado por un perito valuador, debidamente calificado, en la forma y cumpliendo los requisitos establecidos en el presente capítulo. Se excluyen de esta obligación a los títulos valores.

ARTÍCULO 3.- Podrán ser peritos valuadores las personas naturales o jurídicas previamente calificadas por la Superintendencia de Bancos, que conozcan determinado arte u oficio relacionado directamente con el bien que se vaya a avaluar y efectuarán el referido avalúo de manera técnica y ajustada a la realidad de mercado. Igual requisito deberán cumplir aquellos peritos valuadores que actúen a nombre de una persona jurídica que se dedique a esta actividad.

ARTÍCULO 4.- Para obtener la calificación de perito valuador, el interesado deberá presentar a la Superintendencia de Bancos la solicitud de calificación acompañada del formulario de datos proporcionado por ésta, suscrito por el solicitante o por su representante legal, según se trata de persona natural o jurídica.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los siguientes datos y documentos:

a. PERSONAS JURÍDICAS:

- i. Documentos certificados que acrediten su existencia legal, objeto social, nómina de socios y representantes legales, número del registro único de contribuyentes.

Las firmas extranjeras acompañarán la documentación que acredite que están legalmente domiciliadas y autorizadas para operar en el país y que cuentan con representante convencional;

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- ii. Nombramiento del representante legal, o poder suficiente para obligar a la compañía, en su caso, inscrito en el Registro Mercantil;
 - iii. Acreditar experiencia mínima de dos (2) años en peritajes, que se probará con la presentación de los certificados de experiencia en avalúos y al menos tres (3) informes realizados;
 - iv. Nómina de peritos valuadores (mínimo uno por cada área) calificados por la Superintendencia de Bancos que colaboran o prestan sus servicios, con indicación de la modalidad de contratación, para la compañía. En el caso de que se solicite una sola área de avalúo se deberá contar con al menos dos (2) peritos en la nómina;
 - v. Certificado de cumplimiento de obligaciones y existencia legal otorgado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros;
 - vi. Certificado otorgado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en relación a que la empresa no tiene sanción pendiente de cumplimiento;
 - vii. Certificado emitido por el Consejo Nacional de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas (CONSEP), que señale que, en sus registros, no aparece que el representante legal de la persona jurídica haya recibido sentencia ejecutoriada por el cometimiento de infracciones tipificadas en la respectiva ley; y,
 - viii. Declaración juramentada ante notario público otorgada por el representante legal, de no encontrarse incurso en las inhabilidades señaladas en este capítulo.
- b. PERSONAS NATURALES Y MIEMBROS DE LAS ENTIDADES VALUADORAS**
- i. Hoja de vida profesional;
 - ii. Copia certificada del título de nivel técnico, tecnológico o de tercer nivel, nacional o extranjero, inscrito en la Secretaría Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, en las áreas de los bienes a valorar. Las personas que no cuenten con los títulos señalados, deberán acreditar por lo menos cinco (5) años de experiencia en las áreas de avalúo cuya calificación solicitan;
 - iii. Certificados de los cursos de capacitación realizados en las áreas a avaluar;
 - iv. Certificados que acrediten la experiencia mínima de dos (2) años en las áreas de avalúo y tres (3) informes que respalden dichos certificados; y seis (6) informes que respalden la experiencia de cinco

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- (5) años para quienes no cuenten con los títulos señalados en el numeral 2 de la letra b de este artículo;
- v. Certificado emitido por la entidad competente, que señale que en sus registros no aparece que haya recibido sentencia ejecutoriada condenatoria por haber cometido infracciones tipificadas en la Ley orgánica de prevención integral del fenómeno socio económico de las drogas y de regulación y control del uso de sustancias catalogadas sujetas a fiscalización; y,
 - vi. Declaración juramentada ante notario público de no encontrarse incurso en las inhabilidades señaladas en este capítulo.

En caso de asociaciones, se deberán presentar los convenios de asociación o de representación.

Los documentos otorgados en el extranjero deberán presentarse debidamente autenticados y traducidos, de conformidad con la ley.

La documentación requerida en este capítulo, deberá ser original o certificada por un notario público.

La Superintendencia podrá requerir cualquier documento o información adicionales que sean necesarios como complemento, para verificar la idoneidad y experiencia.

ARTÍCULO 5.- No podrán ser peritos valuadores, las personas que se encuentren comprendidas en los siguientes casos, según su naturaleza jurídica:

- a. Quienes no se encuentren calificados como peritos valuadores por parte de la Superintendencia de Bancos;
- b. Las personas vinculadas por propiedad y/o administración a la entidad a la que se va a prestar el servicio, o con alguna entidad que forma parte del grupo financiero;
- c. El cónyuge o los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de un director, administrador o principales funcionarios de la entidad donde se efectuará el avalúo;
- d. Quienes se hallen inhabilitadas para ejercer el comercio;
- e. Quienes mantengan relación laboral con la entidad respectiva o la hubieran mantenido en el año inmediato anterior. La entidad financiera no podrá, dentro del año siguiente a la terminación de las funciones del perito valuator emplearlo o contratar sus servicios para el desempeño de función alguna.

Se exceptúa de la disposición señalada en el inciso anterior a los peritos de las entidades financieras públicas, para los avalúos que requiera la propia

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- entidad, quienes podrán ser funcionarios de éstas, cumpliendo con todos los demás requisitos previstos en este capítulo;
- f. Quienes ejerzan funciones en organismos o instituciones rectores o ejecutores de la política monetaria, crediticia o de control estatal, con excepción de lo dispuesto en el segundo inciso del numeral anterior;
 - g. Los funcionarios de la Superintendencia de Bancos, o quienes perciban sueldo, honorario o remuneración con cargo al presupuesto de la entidad;
 - h. Quienes se hallen en mora, como deudores directos o indirectos;
 - i. Las personas cuyos créditos hubiesen sido castigados durante los últimos cinco (5) años, por una entidad financiera;
 - j. Quienes registren cheques protestados pendientes de justificar;
 - k. Quienes registren cuentas corrientes cerradas por incumplimiento de disposiciones legales, hasta su rehabilitación;
 - l. Quienes hubieren sido llamados a juicio plenario por cometimiento de delitos, salvo el caso de sentencia absolutoria;
 - m. Quienes fueren parte procesal en litigios seguidos por o en contra de entidades financieras y las off-shore de que se trate;
 - n. Quienes hayan sido sancionados por su actuación profesional por autoridad competente;
 - o. Quienes, hubieren sido directores, administradores o principales funcionarios de una entidad financiera que hubiere sido sometida a procesos de regularización, intervención por irregularidades financieras, saneamiento, reestructuración a cargo de la extinta Agencia de Garantía de Depósitos o liquidación forzosa, al tiempo de producido cualquiera de los eventos, salvo que exista autorización expresa otorgada por el Superintendente de Bancos;
 - p. Quienes hubiesen sido sancionados por la Superintendencia de Bancos por faltas que a criterio de la entidad revistan gravedad; y,
 - q. Las personas jurídicas extranjeras que no tuvieren un representante o apoderado dentro del territorio nacional.

Los carencia de impedimentos establecidos en el presente artículo se acreditará mediante declaración juramentada del solicitante, otorgada ante notario público.

ARTÍCULO 6.- La calificación se emitirá por resolución, la que se publicará en el Registro Oficial.

La Superintendencia de Bancos mantendrá un registro de los peritos valuadores calificados.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Se dejará sin efecto la resolución de calificación a las firmas o a los profesionales calificados por la Superintendencia de Bancos para efectuar peritajes, que no hayan actualizado su calificación por un período de dos (2) o más años; y, para la rehabilitación de su calificación, deberá observar lo puntualizado en los artículos 4 y 5.

ARTÍCULO 7.- La firma de peritos valuadores so pena de ser sancionadas informarán a la Superintendencia de Bancos, respecto de los cambios que se operen en la integración de su personal técnico y directivo, así como en la composición de su capital. Los nuevos peritos valuadores que se asignen a las entidades controladas para el desempeño de las funciones para las que fueron contratados, cumplirán con los requisitos exigidos en el artículo 4 y no deberán encontrarse incursos en las inhabilidades del artículo 5.

ARTÍCULO 8.- Los peritos valuadores calificados actualizarán cada dos (2) años la siguiente información: (reformado con resolución No. SB-2017-319, de 2 de mayo del 2017)

- a. Las personas jurídicas, informarán sobre el nombre del representante legal, adjuntando copia del nombramiento respectivo en caso de cambio o reelección;
- b. Dirección, casilla, número telefónico, fax y dirección de correo electrónico. Para el caso de las personas jurídicas se incluirán la misma información de sus oficinas tanto en el país como en el exterior, si las tuviere;
- c. Declaración del impuesto a la renta, del último ejercicio, de las personas naturales y de la firma. Para el caso de las personas jurídicas, se remitirá el estado financiero cortado al 31 de diciembre de cada año, presentados ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros;
- d. Listado del personal de peritos valuadores miembros de la firma, detallando domicilio, nacionalidad, número de cédula de ciudadanía o pasaporte;
- e. Detalle de los contratos de peritaje celebrados en el ejercicio inmediato anterior, así como del personal asignado en cada caso;
- f. Las firmas que tengan vinculación como miembros, asociados o representantes de firmas valoradoras internacionales, remitirán un certificado actualizado que acredite la vinculación con dichas firmas, así como el nombre del representante legal, dirección, casilla, número telefónico, fax y dirección de correo electrónico y persona de contacto de la firma internacional. Las firmas que se vincularen con firmas internacionales, dentro del periodo de actualización, deberán remitir lo señalado en el numeral i., de la letra b. del artículo 4.

Adicionalmente remitirán la siguiente información: nombre del representante legal, dirección, teléfono, dirección del correo electrónico, correo electrónico de la oficina principal con la que mantiene relación;

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- g. Declaración sobre la permanencia de las condiciones en las cuales se constituyó y del cumplimiento de los requisitos con los cuales se le otorgó la credencial de perito;
- h. Para las personas jurídicas, certificado de existencia legal, otorgado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y,
- i. Cualquier otro documento o información que la Superintendencia de Bancos considere necesario.

Las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos, para contratar con los peritos valuadores, deberán verificar que éstos mantengan actualizada su calificación. El incumplimiento de esta disposición será motivo de sanción a las partes contratantes de acuerdo con lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero y en la normativa vigente según corresponda. (reformado con resolución No. SB-2017-319, de 2 de mayo del 2017)

SECCIÓN II.- CONTRATACIÓN Y RESTRICCIONES DE LOS PERITOS

ARTÍCULO 9.- Corresponde al directorio, nombrar a los peritos valuadores, removerlos de su función y designar su reemplazo dentro de treinta (30) días de producida su ausencia definitiva.

Los honorarios de los peritos se pactarán libremente entre las partes y su pago será responsabilidad de la entidad financiera quien podrá trasladar parcial o totalmente dicho costo a su cliente de existir acuerdo expreso por escrito.

ARTÍCULO 10.- La Superintendencia de Bancos se reserva el derecho de revisar los contratos suscritos entre los peritos valuadores y las entidades financieras.

ARTÍCULO 11.- Los documentos mínimos que se adjuntarán al contrato son los siguientes:

- a. Copia certificada del acta de directorio, en la que se nombra al perito valuador;
- b. De tratarse de una firma de peritaje, nómina de los profesionales que realizarán la valuación, señalando el nombre del funcionario responsable del equipo de trabajo; y,
- c. Declaración de que el perito o la firma y sus miembros correspondientes, no se hallan incurso en las incompatibilidades o restricciones detalladas en el artículo 5 y en el artículo 14.

ARTÍCULO 12.- Los suscriptores de un contrato de valuación, están obligados a comunicar de inmediato a la Superintendencia de Bancos, cualquier causa de incumplimiento que afecte la ejecución de las tareas objeto del contrato en tiempo y forma, o la terminación anticipada del mismo.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

ARTÍCULO 13.- Salvo casos de excepción debidamente calificados por el Superintendente de Bancos, no se autorizará la celebración de contratos de valuación, con los peritos, si el responsable de la valuación, o cada uno de los integrantes del equipo de trabajo, con excepción del personal auxiliar, que actúe en la entidad, estén incurso en los siguientes casos:

- a. Que mantenga obligaciones para con la entidad contratante; o,
- b. Que sea cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de cualquiera de los administradores o funcionarios con capacidad de decisión de la entidad.

SECCIÓN III.- PROHIBICIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 14.- Las personas calificadas para ejercer la función de peritos valuadores están prohibidas de:

- a. Prestar servicios a la entidad o colaborar con ella, de tal manera que dé lugar a presumir que se halla afectada su independencia, dentro del año siguiente a la terminación de sus funciones;
- b. Formar parte de los organismos de administración de la entidad, con excepción de lo dispuesto en el segundo inciso de la letra e. del artículo 5, de este capítulo;
- c. Delegar sus funciones como perito;
- d. Representar a los accionistas o socios de las entidades, en las juntas generales; y,
- e. Revelar datos contenidos en los informes de valuación, o entregar a personas distintas a la entidad contratante, el cliente correspondiente o las autoridades de control, información respecto de los negocios o asuntos de la entidad o del cliente, obtenidos en el ejercicio de sus funciones.

ARTÍCULO 15.- Los peritos estarán sujetos a las siguientes sanciones, independientemente de las acciones civiles y penales que correspondan:

- a. Observación escrita por parte de la Superintendencia de Bancos, en caso de falta de idoneidad en el desempeño de sus funciones; por la falta de envío oportuno de los informes solicitados, de los documentos para la actualización anual; y, por la remisión a la Superintendencia de Bancos de datos incorrectos del personal;
- b. Suspensión temporal en el ejercicio de sus funciones, por reiterada negligencia, o incumplimiento de las normas pertinentes, o en caso de que los peritos valuadores incurran en una o más de las incompatibilidades señaladas en este capítulo.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Los peritos valuadores a los que se les haya observado por tres ocasiones, en el lapso de un ejercicio económico, en una o más entidades en las que preste sus servicios, serán sancionados con la suspensión temporal

La suspensión temporal será mínima de seis (6) meses y máxima de dos (2) años; y,

- c. Descalificación, cuando la Superintendencia de Bancos comprobare que los peritos valuadores han procedido en contra de las disposiciones legales aplicables a sus funciones; o, han ayudado a la presentación al público o a las autoridades de datos no acordes con la realidad o con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes u omitan en sus informes hechos relevantes relacionados con el avalúo.

Si los peritos valuadores que habiendo sido sancionados con la suspensión temporal en el ejercicio de sus funciones en entidades controladas por la Superintendencia de Bancos, incurrieren en una infracción que amerite una nueva sanción de suspensión temporal, serán descalificados.

La descalificación a que se refiere este numeral, se la entenderá de por vida. La descalificación y sus efectos recaerán sobre el perito evaluador o la firma, así como para sus socios, el representante legal, gerentes e intervinientes, si sus informes son los que originaron la descalificación.

En el evento de cumplirse lo prescrito en las letras a. y b. de este artículo, la Superintendencia de Bancos dispondrá que la entidad controlada cambie de peritos valuadores, aún antes de la expiración del respectivo contrato, sin que por tal decisión haya lugar a reclamación alguna por parte de los mismos.

ARTÍCULO 16.- De las acciones que procedan se tomará nota al margen del registro de peritos.

ARTICULO 17.- La suspensión y la descalificación se declararán mediante resolución, que se publicará en el Registro Oficial y se dará a conocer a todas las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos, donde no podrá ejercer ningún tipo de funciones, además se informará del particular a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de mantener vinculación con entidades del exterior, se comunicará a tales entidades.

ARTÍCULO 18.- En el caso de la suspensión temporal, cumplido el tiempo de sanción, la rehabilitación de los peritos valuadores sancionados operará observando lo puntualizado en los artículos 4 y 5 de este capítulo.

SECCIÓN IV.- DEL INFORME DE PERITOS Y DE LOS MANUALES

ARTÍCULO 19.- Los peritos valuadores presentarán los informes sobre las valuaciones de los bienes de la entidad financiera, por escrito, en idioma español y con cifras en dólares de los Estados Unidos de América.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

ARTÍCULO 20.- El informe deberá contener como mínimo, de acuerdo a la naturaleza del bien, los requisitos, características y condiciones señaladas en los anexos de este capítulo.

ARTÍCULO 21.- Las entidades financieras contarán con manuales de valuación, los cuales deberán contener como mínimo los requisitos establecidos en los anexos de este capítulo. En los citados manuales, las entidades incluirán un glosario de los términos que utilicen en la realización de sus avalúos.

ARTÍCULO 22.- Las entidades financieras proporcionarán a la Superintendencia de Bancos los manuales a que se refiere el artículo anterior, así como las modificaciones que efectúan a dichos manuales, cuando menos con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha en que inicien su aplicación.

La Superintendencia de Bancos tendrá la facultad de veto respecto de los manuales y sus modificaciones, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, contado a partir de la fecha de su recepción.

ARTÍCULO 23.- El valor de los bienes se determinará con independencia del propósito por el que se solicite el avalúo.

ARTICULO 24.- Las entidades organizarán un registro con los valores de referencia obtenidos en los diferentes avalúos que practiquen, distinguiendo los relativos a inmuebles; maquinaria y equipo; y, agropecuarios.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los peritos valuadores tienen la obligación de mantener en reserva la información proporcionada por las entidades sujetas a valuación. Tratándose de personas jurídicas, esta disposición se hace extensiva a sus directores, representantes legales, funcionarios, asesores, miembros del personal de apoyo que hubiesen tenido acceso a la información, sin perjuicio de las sanciones que establece el Código Orgánico Monetario y Financiero.

Los responsables asumen la reparación del daño que se ocasionara por la divulgación de la información que la entidad cuyos bienes sean sujetos a valuación, considere justificadamente que no está obligada a revelar al público, sin perjuicio de las sanciones que establece el Código Orgánico Monetario y Financiero.

SEGUNDA.- La Superintendencia de Bancos conformará y mantendrá una base de datos con parte de la información que consta en los informes elaborados por los peritos avaluadores, para cada clase de avalúos. Los datos seleccionados se requerirán en estructuras que se solicitará a través de circular.

TERCERA.- Los peritos valuadores serán responsables del contenido total y parcial del avalúo. En el documento se hará constar el nombre y la firma de cada uno de los técnicos que participaron en la elaboración del mismo, los que compartirán solidariamente la responsabilidad.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

CUARTA.- Los casos de duda en la aplicación del presente capítulo, serán absueltos por la Superintendencia de Bancos.

ANEXO No. 1 VALUACIÓN DE INMUEBLES

1 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 destino 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 COSTO

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:

- 1.1.1 Terreno.-** Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios;
- 1.1.2 Construcciones.-** Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas;
- 1.1.3 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; y,
- 1.1.4 Debilidades.-** Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico 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.

1.2 ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los flujos futuros derivados del uso del bien y es generalmente medido a través de la capitalización

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

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, deducción por depreciación, impuestos, servicios, gastos generales.

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

1.3 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 el corto plazo, 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.

2. CRITERIOS GENERALES

- 2.1 El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito;
- 2.2 El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo;
- 2.3 En el avalúo de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, para terreno y construcción, el valor del bien individual deberá estimarse en función de cada alícuota. Tanto las áreas comunales, las instalaciones generales de la edificación, como las áreas privadas e instalaciones propias deberán ser valuadas, en su caso, en forma separada, observando lo siguiente:
 - 2.3.1 Se deberá obtener la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal, las alícuotas que le corresponda a cada unidad privada sobre el valor total;
 - 2.3.2 Aun cuando el avalúo se refiera a una unidad privada dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto; y,
 - 2.3.3 La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, deberá atender a lo dispuesto en los principios internacionales de valuación, determinados en el manual definido por la entidad.
- 2.4 En el avalúo de terrenos cuyo mejor uso sea el de desarrollo inmobiliario comercial (fraccionamiento, centro comercial u otro), así como del que no se

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

hayan encontrado referencias de ofertas de inmuebles similares, se podrá usar el método residual, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- 2.4.1** Ser jurídicamente permisible;
 - 2.4.2** Ser técnicamente factible;
 - 2.4.3** Ser económicamente viable; y,
 - 2.4.4** Que se considere la capacidad y el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.
- 2.5** Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido por no estar considerado dentro de la reglamentación urbana de la localidad, se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable;
- 2.6** *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;
- 2.7** En el avalúo de un hotel, el análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, se deberá basar en parámetros de mercado, tomando en consideración el tipo y categoría del hotel así como la zona geográfica de ubicación;
- 2.8** La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable;
- 2.9** 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; y,
- 2.10** 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.

3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALÚO DE INMUEBLES

El informe contendrá:

3.1 DATOS DEL AVALÚO

3.1.1 Solicitante.- Tratándose de avalúo solicitado por las partes interesadas, se deberá indicar el nombre de la persona natural o jurídica que requiere el servicio.

En el caso de persona jurídica, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona natural que la representa;

3.1.2 Valuador.- Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia entidad financiera y previamente calificado por la Superintendencia de Bancos, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo;

3.1.3 Fecha del avalúo.- Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al inmueble. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo;

3.1.4 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;

3.1.5 Régimen de propiedad.- Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza.

Sólo serán motivo de avalúo los bienes sujetos a régimen comunal en aquéllos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por la entidad financiera;

3.1.6 Propietario del inmueble.- Deberá asentarse el nombre de la persona que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente, o lo señalado en el certificado del Registrador de la Propiedad del cantón correspondiente. 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;

3.1.7 Objeto del avalúo.- Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo;

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

3.1.8 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, dación en pago, adjudicación, entre otros;

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo; y,

3.1.9 Definiciones.- Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con su objeto y propósito, acogándose para el efecto los principios internacionales de valuación.

3.2 TERRENO

3.2.1 Características urbanas:

3.2.1.1 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;

3.2.1.2 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, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes;

3.2.1.3 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;

3.2.1.4 Población.- Se deberá indicar si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico;

3.2.1.5 Vías de acceso.- Se deberá describir, entre otros, tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular; y,

3.2.1.6 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, éste se deberá describir y se señalará su distancia aproximada al inmueble valuado.

3.2.2 Descripción del terreno:

3.2.2.1 Ubicación.- Se deberá indicar con el mayor grado de precisión la localización del inmueble a valuar, identificando: país, provincia, ciudad, cantón, parroquia, y las coordenadas georeferenciales.

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;

3.2.2.2 Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación.- Se deberá señalar el nombre de la calle, el número (si lo hubiera) y entre que calles se ubica el predio, si es posible, se mencionará la distancia a la esquina más próxima. Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones;

3.2.2.3 Linderos.- Se deberán mencionar los linderos y medidas referidas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente, que permitan su plena identificación. Si el inmueble en estudio tuviera un lindero notable que pudiera aumentar o disminuir el valor, ésta se deberá indicar;

3.2.2.4 Área total.- Al igual que los linderos, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información.

En caso de que se disponga de información que refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de escrituras respecto a las determinadas por medición directa, fotocopia de los planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando en el numeral 3.3.6 del presente anexo, la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor;

3.2.2.5 Configuración y topografía.- Se deberá señalar la configuración del terreno, así como sus accidentes topográficos, que podrán ser, entre otros, pendientes, depresiones, promontorios;

- 3.2.2.6 Características panorámicas.-** Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que aumenten o disminuyan el valor del predio, entre otras: Frente de playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros;
- 3.2.2.7 Densidad habitacional permitida.-** Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida el municipio de la localidad correspondiente o, en su caso, de la observación;
- 3.2.2.8 Intensidad de construcción permitida.-** Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida el municipio de la localidad correspondiente o, en su caso, de la observación;
- 3.2.2.9 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;
- 3.2.2.10 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; y,
- 3.2.2.11 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 qué consisten y cómo están cuantificadas.

- 3.2.3 Consideraciones previas al avalúo.-** Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:

- 3.2.3.1** Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del bien;
- 3.2.3.2** Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el bien;
- 3.2.3.3** Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado;
- 3.2.3.4** Dar un mayor peso al bien comparable que menos ajustes requiera;
- 3.2.3.5** Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen;
- 3.2.3.6** Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada bien comparable, después de los ajustes; y,
- 3.2.3.7** Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste a considerar podrán ser, entre otros, superficie, uso, zona, ubicación, forma, topografía, comercialización.

3.2.4 Obtención de valores:

3.2.4.1 Valor físico.- Se deberá verificar el lote tipo que señale la autoridad competente, en su caso, el predominante en la zona, o bien, en la calle; y, el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación del mercado inmobiliario, ponderándolos con los datos estadísticos comparables. Como resultado de dicha investigación se deberán aplicar los factores que conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor físico de un inmueble será el mismo que se aplique para la estimación del valor de mercado a que se refiere el numeral 3.2.4.3 del presente anexo;

3.2.4.2 Valor de capitalización de rentas.- Se deberá especificar como se obtienen los ingresos netos anuales que produce o puede producir un predio y una tasa de capitalización acorde con el riesgo del proyecto, para lo cual se tomará en cuenta la

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

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, impuesto predial, derechos por servicios de agua, gastos generales (administración, limpieza, vigilancia), gastos de conservación y mantenimiento, impuesto predial; y, 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; y,

3.2.4.3 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 bienes comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

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 tipo 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.

3.3 TERRENO Y CONSTRUCCIONES

3.3.1 Datos del avalúo.- Se deberá aplicar lo señalado en el numeral 3.1 del presente anexo;

3.3.2 Terreno.- Se deberá aplicar lo señalado en el numeral 3.2 del presente anexo;

3.3.3 Descripción general de la construcción.- Se deberá informar sobre:

3.3.3.1 Uso actual.- Se deberá describir el inmueble iniciando con el terreno, el uso actual de la construcción y, en su caso, sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden

adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad;

3.3.3.2 Tipo de construcción.- En función de los tipos y calidades de construcción, se deberán agrupar las distintas áreas o los niveles;

3.3.3.3 Clasificación y calidad de la construcción.- Se deberá señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta, así como sus distintas calidades observadas;

3.3.3.4 Número de niveles.- Se deberá indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble.

Cuando se valúe una unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada;

3.3.3.5 Edad aproximada de la construcción.- Se deberá mencionar la edad cronológica con base en la fuente documental presentada.

En el avalúo de inmueble que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la fecha en que se hizo, especificando si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales o sólo acabados, el porcentaje que representa con respecto al total y las áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.

A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada;

3.3.3.6 Vida útil remanente.- Se deberá establecer con base en la vida útil probable asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo;

3.3.3.7 Estado de conservación.- Se deberán hacer las clasificaciones siguientes, entre otras: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido. Asimismo, se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos;

3.3.3.8 Calidad del proyecto.- Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble, clasificándolo, entre otras, en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente; y,

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

3.3.3.9 Unidades rentables o susceptibles de rentarse.- Se deberán mencionar el total de ellas, agrupándolas según su uso.

3.3.4 Elementos de la construcción.- Se deberán describir los elementos constructivos que forman parte de la edificación, señalando tipo de materiales utilizados, calidad y estado:

3.3.4.1 Obra gris.- Se deberá considerar lo siguiente:

3.3.4.1.1. Cimentación;

3.3.4.1.2. Estructura;

3.3.4.1.3. Muros;

3.3.4.1.4. Entrepisos;

3.3.4.1.5. Techos;

3.3.4.1.6. Azoteas; y,

3.3.4.1.7. Bardas.

3.3.4.2 Revestimientos y acabados interiores:

3.3.4.2.1 Aplanados;

3.3.4.2.2 Plafones;

3.3.4.2.3 Pisos;

3.3.4.2.4 Escaleras;

3.3.4.2.5 Pintura; y,

3.3.4.2.6 Recubrimientos especiales.

3.3.4.3 Carpintería:

3.3.4.3.1 Puertas;

3.3.4.3.2 Guardarropa;

3.3.4.3.3 Plafones; y,

3.3.4.3.4 Pisos.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Se deberán mencionar también aquellos elementos que sean significativos, entre otros, ventanas y vigas decorativas.

3.3.4.4 Instalaciones hidráulicas y sanitarias.- Se deberán indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalará el material y la capacidad de los tinacos y tanques elevados;

3.3.4.5 Instalaciones eléctricas.- Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros. Asimismo, se indicará el tipo de corriente;

3.3.4.6 Herrería.- Se deberán señalar material, calidad y estado;

3.3.4.7 Vidriería.- Se deberán señalar material, tipo y estado;

3.3.4.8 Cerrajería.- Se deberán indicar el tipo, calidad y estado;

3.3.4.9 Fachadas.- Se deberán señalar el número de fachadas, los materiales predominantes. Se deberán diferenciar, cuando proceda, los materiales de fachadas principales e interiores;

3.3.4.10 Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

3.3.4.10.1 Instalaciones especiales.- Son aquéllas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Entre otras: elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado, sistema hidroneumático, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento; y, pozos artesianos, aljibes, equipos de bombeo;

3.3.4.10.2 Elementos accesorios.- Son aquéllos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado. Entre otros: caldera, depósito de combustible, pantalla de proyección, planta de emergencia, butacas, sistema de aspiración central, bóveda de seguridad, sistema de intercomunicación; y, equipo de seguridad y circuito cerrado de televisión; y,

3.3.4.10.3 Obras complementarias.- Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Entre otras: bardas, celosías, rejas,

patios y andadores, marquesinas, pérgolas, jardines, fuentes y espejos de agua, terrazas y balcones, cocinas integrales, riego por aspersión, albercas y piscinas; y, sistemas de sonido ambiental.

Los conceptos antes mencionados de manera enunciativa, se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

3.3.5 Inspección física.- Se deberá identificar el inmueble clara y precisamente, analizando cada una de las partes que le agregan o deducen valor.

Se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente del inmueble. La información a levantar y posteriormente a reportar deberá ser, en lo conducente, la señalada en los numerales 3.2.1, 3.2.2, 3.3.3 y 3.3.4 del presente anexo.

Se deberá realizar una inspección detallada con el objeto de estimar su estado de conservación, para así determinar las disminuciones.

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.

Se deberán incorporar fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del inmueble, tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse. Asimismo, se deberá incluir una toma representativa de su localización dentro del conjunto;

3.3.6 Consideraciones previas al avalúo.- Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del presente anexo. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento deberá ser justificado con los aspectos considerados para el efecto en el manual de cada entidad, y detallarse en el informe de avalúo;

3.3.7 Fuentes de información para obtener valores.- Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas. Entre las fuentes están, los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien;

3.3.8 Obtención de valores:

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

3.3.8.1. Terreno.- Para la obtención del valor del terreno, deberá aplicarse lo señalado en el numeral 3.2.4 del presente anexo;

3.3.8.2. Construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

3.3.8.2.1. Valor físico.- Se considerará:

Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo.- Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. Se deberán justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada; y,

Valor neto de reposición o neto de reproducción.- Se deberán obtener los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Las disminuciones se deberán aplicar, en su caso, por edad y estado de conservación.

En los casos que proceda la aplicación de factores de disminuciones por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deberán justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada;

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

Método tradicional.- Se deberán obtener el valor presente de flujos futuros anuales que produce o puede producir un inmueble y una tasa de capitalización acorde con el riesgo del 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: porcentaje de desocupación, impuesto predial, derechos por servicios de agua, gastos generales (administración, limpieza, vigilancia), gastos de conservación y mantenimiento, consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a elevadores, iluminación artificial de pasillos, vestíbulos, escaleras); y, seguros.

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda, entre otros, de acuerdo a la edad y la vida remanente del inmueble, el uso o destino del mismo, el estado de conservación, la calidad del proyecto, la zona de ubicación, la oferta y la demanda y la calidad de las construcciones. Se justificará en el avalúo y se documentará el procedimiento empleado;

3.3.8.2.3. Otros métodos.- Existen otros procedimientos que basados en el mismo principio de capitalización de rentas proponen:

Estimar la rentabilidad de activos fijos considerando el efecto inflacionario, la situación jurídica relativa al tipo de contrato de arrendamiento, la disminución anual de las construcciones e impuestos. La tasa de capitalización que se aplica, es la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de dicha inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados de valores nacional o internacional. Para este último caso, se deberá indicar la equivalencia a la tasa nacional debidamente fundamentada.

Considerar las rentas brutas anuales y las tasas de capitalización aplicables a condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo.

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

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

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

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

3.3.9 Resumen de valores y conclusiones.- Los valores obtenidos, mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

3.3.9.1. Valor físico;

3.3.9.2. Valor de capitalización de rentas; y,

3.3.9.3. Valor de mercado.

3.4 SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO

La entidad financiera deberá conservar, por un periodo de seis (6) años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo de campo o gabinete, y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes.

Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Se deberá dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado.

La información referida, así como los resultados del avalúo deberán ser manejados en forma confidencial.

ANEXO No 2

VALUACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO

1. ENFOQUES DE VALUACIÓN

1.1 ENFOQUE DE COSTO

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

1.2 ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los flujos futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

nivel específico de ingresos. Se deberá considerar, debidamente fundamentada y soportada, la tasa de capitalización utilizada.

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.

Aunque siempre debe tomarse en cuenta, que este enfoque sólo será aplicable cuando estén claramente identificados en forma separada los ingresos del bien.

Es importante mencionar que bajo este enfoque no se supone que la suma de las partes es igual al total y viceversa, esto es, que la suma de ingresos de los bienes valuados pueda ser igual a los ingresos del negocio o empresa donde se ubican y viceversa.

1.3 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 al menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado. Se especificará 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.

2. CRITERIOS GENERALES

- 2.1.** El avalúo debe contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito;
- 2.2.** El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo;
- 2.3.** 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;
- 2.4.** El avalúo se deberá acompañar, en su caso, de la fotocopia de los planos, diagramas, croquis debidamente acotados, y fotografías de las partes más representativas del bien valuado; y,
- 2.5.** El bien a valorar debe ser físicamente identificable.

3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALÚO DE MAQUINARIA Y EQUIPO

3.1 DATOS DEL AVALÚO

- 3.1.1 Solicitante.-** Tratándose de avalúo solicitado por las partes interesadas, se deberá indicar el nombre de la persona natural o jurídica que requiere el servicio.

En el caso de persona jurídica, además de indicar su denominación o razón social, deberá señalar el nombre de la persona natural que la representa;

3.1.2 Valuador.- Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia entidad financiera y previamente calificado por la Superintendencia de Bancos, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo;

3.1.3 Fecha del avalúo.- Debe corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al bien. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo;

3.1.4 Régimen de propiedad.- Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza.

Sólo serán motivo de avalúo los bienes sujetos a régimen comunal en aquéllos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por la entidad financiera;

3.1.5 Maquinaria y equipo que se valúa.- Se debe indicar el tipo de bien valuado;

3.1.6 Propietario del bien.- Se debe asentar el nombre de la persona natural o jurídica que esté referida en la escritura pública o en la resolución que se haya emitido por una autoridad competente, certificado del registrador mercantil, en la factura. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.

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

3.1.7 Objeto del avalúo.- Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo;

3.1.8 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, adquisición o enajenación, seguro, fianza, entre otros.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo; y,

3.1.9 Definiciones.- Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos,

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

acordes con su objeto y propósito, acogiéndose para el efecto los principios internacionales de valuación.

3.2 MAQUINARIA Y EQUIPO

3.2.1. Obtención de información

3.2.1.1. Inventario.- Se deberá hacerlo por separado por cada uno de los bienes cuando no exista relación directa con una línea de producción. 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.

Las herramientas, moldes, dados y troqueles se podrán agrupar por lote. No deberán agregarse en el valor del equipo en que se utilice, ya que en ocasiones éstas son utilizadas indistintamente en una u otra máquina.

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, entre otros; y,

3.2.1.2. 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, tipo de cambio, fletes, empaques, embalajes, seguros, gastos de importación, mano de obra, ingeniería de detalle, edad, vida útil, precio de adquisición, fecha de adquisición, entre otros.

Se deberá revisar la documentación de los bienes relativa a, entre otros: inventario adicional, planos, diagramas o croquis, bienes de difícil localización, información contable, así como cualquier otra documentación e información complementaria. En su caso, el responsable de los bienes deberá asignar un guía técnico para efectuar el recorrido de identificación de los bienes, conocer las medidas de seguridad, así como la

existencia de materiales y maquinaria peligrosos o tóxicos y proporcionar las facilidades para la obtención de las cotizaciones.

Si no pudiera obtenerse el apoyo del cliente o usuario en la obtención de cotizaciones e información de mercado, se deberá recurrir a otras fuentes de información.

En caso de que no hubiera sido posible obtener la información señalada en el numeral 3.2.1 del presente anexo y que ésta se considere relevante, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones del propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo;

3.2.2. Inspección física:

3.2.2.1. Análisis individual por bien.- Se deberá identificar los bienes clara y precisamente, analizando cada una de las partes que aumentan o disminuyen el valor.

Los bienes valuados se deberán describir de manera que se los distinga de cualquier otro bien similar. Para tal efecto, se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente de cada bien. 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, fecha de puesta en marcha, condiciones de adquisición, función del equipo, situación actual, capacidad aprovechada en equipos productivos, características principales, equipo o unidades compuestas, en su caso, generales.

Se deberá realizar una inspección detallada que permita verificar el funcionamiento del bien, con el objeto de estimar su estado de conservación y determinar los factores que merman el valor;

3.2.2.2. Registro de entrevista con el responsable de mantenimiento.- Se debe 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, preventivo y predictivo, equipo de fabricación local o hecho bajo diseño único;

3.2.2.3. Identificación de bienes con alto grado de obsolescencia.- Se debe identificar aquellos bienes que representen un riesgo

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

económico importante, considerando a aquellos que ya no se fabriquen, de los que no se consigan repuestos, y de los que su vida útil remanente sea muy corta; y,

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

En caso de que no hubiera sido posible obtener la información señalada en el numeral 3.2.2 del presente anexo, o que no se haya podido verificar el funcionamiento de los bienes a valuar, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones del propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

3.2.3. Casos especiales:

3.2.3.1 Maquinaria y equipo de fabricación local o reconstruida.-

Se deberá especificar cuando los bienes no sean de marca y hayan sido diseñados y construidos 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 las mermas correspondientes. 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; y,

3.2.3.2 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, peso del equipo, 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.

En caso de que no hubiera sido posible obtener la información señalada en los numerales 3.2.3.1 y 3.2.3.2 del presente anexo o que no se haya podido verificar el funcionamiento del bien, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones del propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

3.2.4. 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;

3.2.5. Consideraciones previas al avalúo.- Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción de los bienes, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes de los mismos.

Se deberán considerar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del presente anexo.

Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento deberá ser justificado con los aspectos considerados para el efecto en el manual de cada entidad financiera, y detallarse en el informe de avalúo.

Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes del avalúo.- Se deberán incluir los detalles, las suposiciones y las circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. Se deberán especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien.

De manera enunciativa mas no limitativa se podrán incluir, entre otros: limitantes al momento de la inspección; aplicación y fundamento del mayor y mejor uso cuando sea procedente; forma de obtención de índices si es que se aplicaron; fuentes de información al momento de la inspección; exclusiones del avalúo; suposiciones acerca de los bienes valuados; tipo de cambio vigente; clasificación de las cuentas; condición del análisis del mercado; periodo de tiempo para el estudio del mercado; proceso de recopilación de la información que se reporta en el inventario detallado; existencia de las tasas bases y fracciones arancelarias que se tuvieron que aplicar; revisión de facturas para el año de adquisición y en caso de que no existan, justificar la estimación de los valores; deslindes de obligaciones de quien practica el avalúo

por los bienes que no se encontraban en la empresa al momento de la visita de inspección; y, revisión de la información financiera del cliente y cualquier dato relevante de la rama industrial que se esté analizando;

3.2.6. Obtención de valores:

3.2.6.1. Valor físico:

3.2.6.1.1. Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo.- 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: si el bien se encuentra en el mercado actual, se deberá cotizar el mismo modelo nuevo con el fabricante o con algún distribuidor; si el bien ya no se fabrica, se deberá cotizar el modelo sustituto del mismo fabricante; y, si la empresa fabricante ya no existe, se deberá cotizar un bien de otra empresa con las mismas características o muy similares.

Para obtener un valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo 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 y materiales de instalación, gastos de importación e ingeniería de detalle;

3.2.6.1.2. Valor neto de reposición o neto de reproducción.- Se deberá determinar con base en el valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo del bien deduciendo las mermas existentes y en las conclusiones obtenidas durante la visita de inspección.

Se deberá considerar el tipo de mantenimiento que recibe el bien para determinar el factor de conservación.

Condición física.- El deterioro físico del bien es un factor que deberá ser considerado en el análisis de las mermas. Sus causas son, entre otras, edad o vida transcurrida, turnos trabajados, desgaste y rupturas debidas al uso, fatiga, carga, exposición a elementos externos, falta de uso y escasez o deficiencia en el mantenimiento.

Obsolescencia.- Se deberán considerar las obsolescencias tecnológica, funcional y económica para el análisis del demérito que contribuyen a la pérdida de valor de los bienes.

Con el fin de determinar la relación entre el estado físico, la merma y la vida útil remanente del bien, es necesario definir sus condiciones, las cuales deberán ser determinadas durante la visita de inspección. Para ello, se debe tener un claro conocimiento de las diversas definiciones de condición y establecerlas claramente al cliente; y,

3.2.6.1.3. Vida útil remanente.- Se deberá obtener la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro dentro de los límites particulares de eficiencia productiva y económica.

3.2.6.2. Valor de capitalización de rentas.- Se deberán obtener el valor presente de los flujos futuros anuales que produce o puede producir un bien y una tasa de capitalización acorde con el riesgo estimado.

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 combustible; y, seguros.

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo con el riesgo estimado. Se debe 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; y,

3.2.6.3. Valor de mercado.- Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente, que sean de iguales o similares características 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.

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa mas no limitativa, entre otros: revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto; los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto; los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado; dar un mayor peso al comparable que menores ajustes requiera; favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen; observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes; y, analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste para un bien se podrán basar, entre otros, en: edad, condiciones de los bienes, capacidad, fabricante, accesorios, características y precio de venta.

Cuando no exista información de mercado para bienes comparables o similares se deberán buscar métodos alternativos para llegar a conclusiones sustentables respecto a los valores estimados bajo el enfoque de mercado y se deberá señalar en el avalúo.

3.2.7. Resumen de valores.- Los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

3.2.7.1. Valor de la factura inicial o de la cesión;

3.2.7.2. Valor físico;

3.2.7.3. Valor de capitalización de rentas; y,

3.2.7.4. Valor de mercado.

3.2.8. Conclusión.- El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.1.3 del presente anexo.

El importe del valor concluido se deberá expresar en dólares de los Estados Unidos de América. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

3.3 SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CALCULO

La entidad financiera debe conservar, por un periodo de seis (6) años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes.

Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Se debe dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado.

La información referida, así como los resultados del avalúo deberán ser manejados en forma confidencial.

ANEXO No 3

VALUACIÓN DE BIENES AGROPECUARIOS

1. ENFOQUES DE VALUACIÓN

El bien debe 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.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

En el evento plenamente fundamentado, de que 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 COSTO

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:

- 1.1.1 **Terreno.-** Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas de uso y de servicios;
- 1.1.2 **Construcciones.-** Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones tomando en cuenta sus características físicas;
- 1.1.3 **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; y,
- 1.1.4 **Mermas.-** Se estimará la pérdida de valor debido al deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado 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 una utilidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración la pérdida de valor debido al deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

1.2 ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los flujos 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.

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.

1.3 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.

2. CRITERIOS GENERALES

- 2.1** El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito;
- 2.2** El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo;
- 2.3** En el avalúo agropecuario, para las construcciones y la maquinaria y equipo, la entidad 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;
- 2.4** 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;
- 2.5** La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable;
- 2.6** 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;
- 2.7** En la elaboración de avalúo de tierras que contengan inmuebles que formen parte de una planta agroindustrial, para analizar, en su caso, la merma aplicable en la estimación de valores del bien, se deberá considerar la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria;
- 2.8** Los bienes a valuar deberán ser físicamente identificables;
- 2.9** Se distinguen, entre otras, las siguientes opciones de avalúos agropecuarios: áreas agrícolas, áreas de potreros, aprovechamiento forestal, empresas agroindustriales;
- 2.10** Se deberá analizar el terreno o los terrenos que integren el predio;
- 2.11** Se deberá indicar la información relativa a las áreas agrícolas dedicadas a cultivos anuales y cultivos perennes, o con potencial en estas actividades;

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- 2.12** Se deberán indicar las características básicas de la actividad que se desarrolla en los potreros o con el potencial ganadero, así como el tipo de construcciones e instalaciones acordes con la misma;
- 2.13** Se deberán describir, entre otros, las superficies de bosques totales de recursos forestales, las superficies con permiso de aprovechamiento forestal maderable, los géneros y volúmenes aprovechables, el número, vigencia y restricciones de la autorización correspondiente, el medio autorizado para el marqueo de la madera en rollo y su clave correspondiente, el programa de manejo autorizado para el aprovechamiento de recursos forestales maderables, las condiciones oficiales del programa de aprovechamiento, la distribución de productos forestales, el programa de reforestación, el esquema de comercialización, la descripción de las construcciones auxiliares y los caminos de acceso;
- 2.14** 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; y,
- 2.15** 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.

3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALÚO AGROPECUARIO

3.1 DATOS DEL AVALÚO

- 3.1.1. Solicitante.-** Tratándose de avalúo solicitado por el público en general, se deberá indicar el nombre de la persona natural o jurídica que requiere el servicio.

En el caso de persona jurídica, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona natural que la representa;

- 3.1.2. Valuador.-** Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia entidad financiera y calificado por la Superintendencia de Bancos, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo;

3.1.3. Fecha del avalúo.- Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al bien. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo;

3.1.4. Bien que se valúa.- Se deberá indicar el tipo de bien valuado;

3.1.5. Régimen de propiedad.- Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza;

Sólo serán motivo de avalúo los bienes sujetos a régimen comunal en aquéllos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por las entidades financieras;

3.1.6. Propietario del bien.- Deberá asentarse el nombre de la persona natural o jurídica que esté referida en documento o resolución emitida por autoridad competente. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.

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

3.1.7. Objeto del avalúo.- Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo:

3.1.8. 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, dación en pago, o bien, adjudicación, crédito hipotecario, así como seguro, fianza.

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

3.1.9. Definiciones.- Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con el objeto y propósito del mismo; y,

3.1.10. Números de registro predial y de agua.- En su caso, se deberán citar los números de los registros predial y del agua.

3.2 TERRENO

3.2.1. Datos de la región.- Se deberá presentar información general de la región en que está localizado el bien que se valúa:

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- 3.2.1.1. Ubicación y características de la región.-** Se deberá indicar el nombre y la ubicación de la zona, indicando: parroquia, cantón y provincia; las características productivas genéricas que identifican la región; y, de ser posible la longitud y la latitud del lugar;
- 3.2.1.2. Clasificación del sistema natural.-** Se deberá indicar la región geográfica, altitud, tipo de clima, temperatura media anual, máxima y mínima, régimen pluvial;
- 3.2.1.3. 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;
- 3.2.1.4. Vegetación nativa de la región.-** Se deberá hacer referencia, en su caso, a los reportes oficiales de la vegetación natural a la que se supone corresponde la región; y,
- 3.2.1.5. 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.

3.2.2. Datos del predio:

- 3.2.2.1. Ubicación.-** Se deberá incluir el croquis de la región geográfica 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;
- 3.2.2.2. 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;
- 3.2.2.3. Acceso al predio.-** Se deberá indicar el tipo e importancia de las vías de comunicación y de acceso al predio;
- 3.2.2.4. Servicios públicos y, en su caso equipamiento urbano.-** Se deberán indicar aquéllos que ejerzan alguna influencia sobre el predio en estudio:
- 3.2.2.5. Linderos y colindancias.-** Se deberán incluir datos de orientación, medidas y colindancias, referenciando la fuente;

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- 3.2.2.6. Superficie total del predio.-** Se deberá indicar la superficie total del predio según la escritura u otro instrumento que respalde la misma;
- 3.2.2.7. Características edafológicas y fisicoquímicas.-** 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;
- 3.2.2.8. Características hidrológicas.-** Se deberán indicar la fuente de abastecimiento de agua y, en su caso, el sistema de aprovechamiento que se utiliza;
- 3.2.2.9. Especificaciones del pozo.-** En su caso, se deberá indicar el número de registro y permiso del pozo, así como la información relativa al mismo;
- 3.2.2.10. Uso consuntivo o requerimientos de agua para los cultivos representativos.-** Se deberán indicar los requerimientos de agua de los cultivos representativos y compararse con la disponibilidad real de agua en el predio;
- 3.2.2.11. 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; y,
- 3.2.2.12. Consideraciones adicionales.-** Se deberá incluir cualquier recomendación que se haya derivado de la información anterior plenamente justificada y detallada. En lo conducente, se aplicará lo señalado en el numeral 2 de los anexos 1 “Valuación de inmuebles y 2 “Valuación de maquinaria y equipo”.

3.3 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.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Para los avalúos que comprendan construcciones, en adición a lo señalado en los numerales 3.1 y 3.2 del presente anexo, se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en los numerales 3.3.3 y 3.3.4 del anexo 1 “Valuación de inmuebles”.

3.4 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.

Para los avalúos que comprendan maquinaria y equipo, en adición a lo señalado en los numerales 3.1 y 3.2 del presente anexo, se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el numeral 3.2.1 del anexo 2 “Valuación de maquinaria y equipo”.

3.5 OTROS CONCEPTOS

3.5.1. Inspección física:

3.5.1.1.Terrenos agropecuarios.- Se deberán identificar clara y precisamente los terrenos, analizando cada una de las características que aumentan o disminuyen el valor.

Se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente del terreno agropecuario. La información a levantar y posteriormente a reportar deberá ser, en lo conducente, la señalada en los numerales 2.11 al 2.14 del presente anexo.

Se deberán incluir fotografías de las características más representativas, tomadas durante la visita de inspección, las mismas que deberán estar referenciadas;

3.5.1.2.Construcciones.- Para los avalúos que comprendan construcciones, se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el numeral 3.3.5. del anexo 1 “Valuación de inmuebles”; y,

3.5.1.3.Maquinaria y equipo.- Para los avalúos que comprendan maquinaria y equipo se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el numeral 3.2.2 del anexo 2 “Valuación de maquinaria y equipo”.

3.5.2. Consideraciones previas al avalúo.- Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del presente anexo. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, se deberá justificar en el avalúo este evento.

Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción de los bienes, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes de los mismos.

Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes del avalúo.- Se deberán incluir los detalles, las suposiciones y las circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. Se deberán especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien.

De manera enunciativa mas no limitativa se podrán incluir, entre otros: limitantes al momento de la inspección; aplicación y fundamento del mayor y mejor uso cuando sea procedente; forma de obtención de índices si es que se aplicaron; fuentes de información al momento de la inspección; exclusiones del avalúo; suposiciones acerca de los bienes valuados; clasificación de las cuentas; condición del análisis del mercado; periodo de tiempo para el estudio del mercado; proceso de recopilación de la información que se reporta en el inventario detallado; existencia de las tasas bases y fracciones arancelarias que se tuvieron que aplicar; revisión de facturas para el año de adquisición y en caso de que no existan, justificar la estimación de los valores; deslindes de obligaciones de quien practica el avalúo por los bienes que no se encontraban en la empresa al momento de la visita de inspección; y, revisión de la información financiera del cliente y cualquier dato relevante de la rama industrial que se esté analizando.

Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento deberá ser justificado con los aspectos considerados para el efecto en el manual de cada entidad financiera, y detallarse en el informe de avalúo.

3.5.3. Fuentes de información para obtener valores.- Se deberá acceder a fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor válidas con el respectivo soporte. 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;

3.5.4. Obtención de valores:

3.5.4.1. Valor físico.- 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 mercado, el predio se divide para su

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

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.

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

Construcciones.- Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el numeral 3.3.8.2 del anexo 1 “Valuación de inmuebles”.

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias de las construcciones.- Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el citado numeral 3.3.8.2 del anexo 1 “Valuación de inmuebles”.

Maquinaria y equipo.- Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el numeral 3.2.6.1 del anexo 2 “Valuación de maquinaria y equipo”.

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

3.5.4.2.1. 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;

3.5.4.2.2. 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; y,

3.5.4.3. 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.

Se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el numeral 3.2.3 del anexo 1 “Valuación de inmuebles”.

3.5.5. Resumen de valores.- Los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

3.5.5.1. Valor físico;

3.5.5.2. Valor de capitalización de rentas; y,

3.5.5.3. Valor de mercado.

3.5.6. Conclusión.- El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de estimación, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.1.3 del presente anexo.

El importe del valor concluido se deberá expresar en dólares de los Estados Unidos de América. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

3.6 SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CALCULO

La entidad financiera deberá conservar, por un periodo de seis (6) años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes.

Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Se deberá dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado.

La información referida, así como los resultados del avalúo deberán ser manejados en forma confidencial.