

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

### **TÍTULO XI.- DE LA CONTABILIDAD**

#### **CAPÍTULO III.- VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES POSEÍDOS POR LAS ENTIDADES CONTROLADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**

##### **SECCIÓN I.- AJUSTE, VALORACIÓN Y REGISTRO CONTABLE**

**ARTÍCULO 1.-** Las entidades bajo control de la Superintendencia de Bancos deberán ajustar, cada cinco años, a precios de mercado, al cierre del ejercicio económico correspondiente, el valor en libros de los bienes inmuebles que mantengan registrados en las cuentas 1801 “Propiedades y equipo - Terrenos”, 1802 “Propiedades y equipo - Edificios” y 1804 “Propiedades y equipo - Otros locales”, obtenido en base del avalúo técnico efectuado por peritos calificados por la Superintendencia de Bancos designados por el directorio, que se realizará considerando al menos los lineamientos definidos en la Segunda Disposición General de este capítulo. El ajuste procederá para todos los activos registrados en las cuentas citadas y no sólo para una parte de ellos. (Inciso sustituido mediante Resolución No. SB-2018-066, de 19 de enero de 2018)

El valor del ajuste obtenido se contabilizará con débito al respectivo activo revaluado y crédito a la cuenta 3501 “Superávit de valuación de propiedades, equipo y otros”, cuando sea mayor al valor registrado en libros. Cuando el valor en libros de un activo es disminuido como resultado de una revaluación, el decremento deberá ser reconocido como un gasto.

La depreciación acumulada de los activos fijos revaluados será corregida en la misma proporción que el activo revaluado, con el fin de mantener la relación respecto de ese valor antes de la valuación a valor de mercado. La cantidad del ajuste que se origina al restablecer la depreciación acumulada, se debitará a la cuenta 3501 “Superávit de valuación de propiedades, equipo y otros”, con crédito a la respectiva subcuenta analítica de la cuenta 1899 “Propiedades y equipo - Depreciación acumulada”.

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

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

El superávit por revaluación incluido en el patrimonio será transferido directamente

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

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

**ARTÍCULO 3.-** Para el cálculo del patrimonio técnico de las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos, se considerará el cuarenta y cinco por ciento (45%) del saldo de la cuenta 3501 "Superávit de valuación de propiedades, equipo y otros".

### **DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

- a. Detalle pormenorizado de la ubicación del inmueble (provincia, cantón, ciudad, parroquia, barrio);
- b. Superficie del terreno y área de la edificación, en metros cuadrados;
- c. Características del inmueble, tales como tipo de materiales y de construcción, tipo de acabados, etc.;
- d. Estado de conservación u obsolescencia;
- e. Valoración por metro cuadrado;
- f. Avalúo total;
- g. Valor en libros;
- h. Monto del ajuste;
- i. En caso de que existan diferencias entre la valoración establecida por el perito y la que resulte de la aplicación de los índices otorgados por la Cámara de la Construcción u otro organismo profesional competente de la ciudad donde se encuentra localizado el bien, deberá sustentarse apropiadamente la posición del perito; y,

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

j. Cualquier otra información que se estime necesaria para sustentar el peritaje.

**TERCERA.-** Los casos de duda en la aplicación de este capítulo, serán absueltos por la Superintendencia de Bancos.