

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

TÍTULO XVII.- CALIFICACIONES OTORGADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

CAPÍTULO IV.- NORMA DE CONTROL PARA LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PERITOS VALUADORES DE LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO (sustituido con Resolución Nro. SB-2020-0573 de 15 de junio de 2020*)

SECCIÓN I.- DEFINICIONES, CALIFICACIÓN, REQUISITOS Y REGISTRO.

ARTÍCULO 1.- Para los efectos de lo previsto en el presente capítulo, se consideran las siguientes definiciones:

- 1.1. Perito valuador.** - Es la persona natural o jurídica encargada de revisar la existencia, propiedad, cuidado y funcionalidad de un bien, a fin de asignarle un valor monetario.
- 1.2. Valuación de un bien.-** Determinación del valor de comercialización de un bien, analizando detalladamente el historial del dominio, limitaciones y gravámenes que afecten a este, así como las circunstancias legales, físicas y económicas que le son propias y las externas que puedan influir en el valor del mismo.
- 1.3. Valor de mercado o de comercialización.** - Precio más probable que un bien alcanzaría en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto. Este valor está en función de la oferta y la demanda de acuerdo a la situación del sector del mercado que le corresponde al bien.

ARTÍCULO 2.- Todos los inmuebles que sean de propiedad de las entidades de los sectores financieros público y privado, así como todos aquellos bienes muebles o inmuebles que les hubieran sido entregados en garantía o en dación en pago, o adjudicación judicial, de acuerdo con el Código Orgánico Monetario y Financiero y las normas legales vigentes, serán valorados mediante un avalúo realizado por un perito valuador debidamente calificado por la Superintendencia de Bancos, en la forma y cumpliendo los requisitos establecidos en el presente capítulo. Por su naturaleza diferente, se excluyen de esta obligación a los instrumentos financieros.

ARTÍCULO 3.- Podrán ser peritos valuadores las personas naturales o jurídicas domiciliadas en el país, que previamente se encuentren calificadas por la Superintendencia de Bancos, que tengan título profesional, o que conozcan determinado arte u oficio, y que demuestren conocimientos para efectuar valoraciones y en la temática relacionada directamente con el bien que se vaya a valorar, que les permita efectuar 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.

La calificación constituye la autorización que extiende la Superintendencia de Bancos, que habilita al perito valuador ofrecer sus servicios a las entidades controladas por este organismo.

ARTÍCULO 4.- Para obtener la calificación de perito valuador, la persona natural deberá presentar la solicitud de calificación conforme el formulario disponible para el efecto.

La Superintendencia de Bancos calificará como perito valuador en el área solicitada, a la persona natural, siempre que cumpla con todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- 4.1. Poseer título de nivel técnico, tecnológico, de tercer o cuarto nivel, nacional o extranjero, otorgado por centros de estudios superiores autorizados, que se encuentre inscrito en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador, SNIESE, relacionados con las áreas en las que realizará las valuaciones;

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; y, al menos 160 horas aprobadas en cursos de capacitación relacionados con dichas áreas en los últimos cinco (5) años; y, al menos uno de éstos cursos, debe haber sido aprobado en los últimos dos (2) años;

- 4.2. Acreditar una experiencia mínima de dos (2) años en la realización de peritajes, que se probará con la presentación de los certificados de experiencia en avalúos;
- 4.3. Contar con capacitación o formación complementaria en, al menos, 120 horas en cursos de capacitación, realizados sobre la base de programas de valoración relacionada con las áreas en las que realizará las valuaciones. Al menos uno de éstos, debe haber sido aprobado en los últimos dos (2) años;
- 4.4. Certificado emitido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico o quien haga sus veces de no encontrarse registrado en la base de datos de personas con sentencia condenatoria pendiente; y,
- 4.5. Declaración juramentada de no encontrarse incurso en las inhabilidades e impedimentos contemplados en la presente norma.

La persona natural interesada será responsable de la veracidad de la información y documentación remitida para el proceso de calificación; y, en caso de verificarse que exista falsedad en su contenido, se negará la solicitud presentada, sin perjuicio de iniciar las acciones legales a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 5.- Para obtener la calificación de perito valuador, la persona jurídica deberá presentar la solicitud de calificación conforme el formulario disponible para el efecto.

La Superintendencia de Bancos calificará como perito valuador a la persona jurídica, siempre que cumpla con todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- 5.1. Que en su objeto social se establezca que puede prestar servicios de valoración de bienes;
- 5.2. Nombramiento del representante legal debidamente inscrito en el Registro

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Mercantil;

- 5.3. Se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros;
- 5.4. Acreditar una experiencia mínima de dos (2) años en la realización de peritajes, que se probará con la presentación de los certificados de experiencia en avalúos.

Las personas jurídicas recién constituidas que no cumplan con el requisito señalado en el considerando precedente, deberán presentar tal documentación de al menos tres (3) de sus socios o accionistas, o administradores;
- 5.5. Certificado emitido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico o quien haga sus veces, de no encontrarse registrados en la base de datos de personas con sentencia condenatoria pendiente, de los socios, accionistas, representante legal o apoderado;
- 5.6. Nómina de peritos valuadores personas naturales que realizarán los peritajes para la persona jurídica, los cuales deberán haber sido calificados previamente por este organismo de control; y,
- 5.7. Declaración juramentada otorgada por el representante legal de la firma de peritos valuadores, en la que indique que la firma de peritos valuadores, el staff que se encuentra autorizado para formar parte de la firma o el perito independiente, no se encuentran incurso en las inhabilidades o impedimentos señalados en esta norma.

La persona jurídica será responsable de la veracidad de la información y documentación remitida para el proceso de calificación; y, en caso de verificarse que exista falsedad en lo remitido, la Superintendencia de Bancos negará la calificación solicitada, sin perjuicio de iniciar las acciones legales a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 6.- La Superintendencia de Bancos, una vez admitida a trámite la solicitud, procederá a verificar si la persona interesada, natural o jurídica cumple o no con los requisitos exigidos.

La Superintendencia de Bancos podrá requerir, motivadamente, cualquier documento o información adicional que sea necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos y la información contenida en la solicitud presentada. Para ello, concederá al solicitante un término de hasta ocho (8) días para que la persona interesada dé cumplimiento a lo requerido, caso contrario archivará la solicitud.

Los documentos otorgados en el extranjero, deberán presentarse debidamente traducidos al idioma español, cuando sea necesario; autenticados o apostillados y de ser el caso registrados, de conformidad con la ley.

La Superintendencia de Bancos resolverá sobre la petición de calificación en el plazo máximo de sesenta (60) días contados desde su admisión a trámite, aceptándola o negándola, y la notificará inmediatamente al interesado.

La calificación otorgada por la Superintendencia de Bancos tendrá una vigencia de diez

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

(10) años, contados desde la fecha de emisión de la resolución de calificación. Concluido dicho período se deberá solicitar una nueva calificación remitiendo para el efecto la documentación prevista en los artículos 4 y 5 de esta norma, según corresponda.

ARTÍCULO 7.- Los peritos valuadores personas naturales y jurídicas, calificados por la Superintendencia de Bancos, deberán actualizar cada dos (2) años la siguiente información:

7.1 Cuando se trate de persona natural.

- a. Número telefónico, dirección y correo electrónico;
- b. Capacitación o formación complementaria de los dos últimos años;
- c. Experiencia que evidencie los trabajos realizados de los dos últimos años;
- d. Certificado emitido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico o quien haga sus veces de no encontrarse registrado en la base de datos de personas con sentencia condenatoria pendiente; y
- e. Declaración juramentada de no encontrarse incurso en las inhabilidades contempladas en la presente norma.

7.2 Cuando se trate de persona jurídica.

- a. Número telefónico, dirección, correo electrónico;
- b. Nombre del representante legal;
- c. Nombramiento del representante legal debidamente inscrito en el Registro Mercantil;
- d. Documentos que evidencien los trabajos realizados en los dos últimos años;
- e. Nómina de peritos valuadores personas naturales que realizarán los peritajes para la persona jurídica, los cuales deberán haber sido calificados previamente por este organismo de control;
- f. Encontrarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones con la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros;
- g. Certificado emitido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico o quien haga sus veces, de no encontrarse registrados en la Base de Datos de personas con sentencia condenatoria pendiente, de los socios, accionistas, representante legal o apoderado; y
- h. Declaración juramentada otorgada por el representante legal de la firma de peritos valuadores, en la que indique que la firma de peritos valuadores, el staff que se encuentra autorizado para formar parte de la firma o el perito

independiente, no se encuentran incursos en las inhabilidades o impedimentos señalados en esta norma.

La Superintendencia de Bancos dejará sin efecto la resolución de calificación en el evento de que no se actualice la información mencionada en el plazo establecido.

ARTÍCULO 8.- El organismo de control mantendrá un registro de los peritos valuadores, en el que constarán las personas naturales y jurídicas calificadas.

Quedará sin efecto la calificación otorgada en caso de que, por hechos supervenientes, se incumpla con los requisitos previstos en esta norma, a cuyo efecto la Superintendencia de Bancos emitirá la correspondiente resolución, que será notificada al perito valuator en la dirección que conste registrada en los archivos institucionales.

ARTÍCULO 9.- Los peritos valuadores (personas jurídicas), informarán a la Superintendencia de Bancos, sobre los cambios que se operen en la integración de su personal técnico y directivo. El incumplimiento de esta disposición se sancionará conforme lo previsto en el Código Orgánico Monetario y Financiero.

SECCIÓN II.- CONTRATACIÓN Y VERIFICACIÓN DE INHABILIDADES

ARTÍCULO 10.- Las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos, para contratar a los peritos valuadores, deberán verificar que éstos mantengan vigente 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.

Corresponde al directorio de las entidades controladas 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 del sector financiero público o privado, la que podrá trasladar parcial o totalmente dicho costo a su cliente, en caso de existir acuerdo expreso por escrito.

En las auditorías in situ que ejecute la Superintendencia de Bancos, verificará que los originales de estos contratos reposen en los archivos de la entidad controlada.

ARTÍCULO 11.- Las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos deberán abstenerse de contratar los servicios de peritos valuadores, cuando las personas naturales y jurídicas, su representante legal o su apoderado, se encuentren comprendidos en los siguientes casos de inhabilidad e impedimentos, según su naturaleza jurídica, por lo que previo a su contratación deberán verificarlos:

- 11.1.** Quienes no se encuentren calificados como peritos valuadores por la Superintendencia de Bancos;
- 11.2.** 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;

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- 11.3.** El cónyuge, o los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de un director, administrador o principales funcionarios con poder de decisión de la entidad donde se preste el servicio de avalúo;
- 11.4.** Quienes mantengan relación laboral con la entidad respectiva o la hubieran mantenido en el año inmediato anterior. La entidad del sector financiero público o privado no podrá, dentro del año siguiente a la terminación de las funciones del perito valuador, 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 entidad, cumpliendo con todos los demás requisitos previstos en este capítulo;

- 11.5.** Quienes ejerzan funciones en organismos o instituciones rectores o ejecutores de la política monetaria, financiera, crediticia o de control estatal, con excepción de lo dispuesto en el segundo inciso del numeral anterior;
- 11.6.** Los funcionarios de la Superintendencia de Bancos, o quienes perciban sueldo, honorario o remuneración con cargo al presupuesto de la entidad de control;
- 11.7.** Quienes, a la fecha de la solicitud, consten en mora como deudores directos ante las entidades del sistema financiero público y privado.

En caso de que el solicitante, a la fecha de la solicitud, conste en mora en el “Sistema de operaciones activas y contingentes”, pero presente el certificado emitido por la entidad financiera en la cual determine que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones, el mismo servirá como documento habilitante para la contratación;

- 11.8.** Quienes no se encuentren al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con el Servicio de Rentas Internas;
- 11.9.** Quienes registren créditos castigados durante los últimos cinco (5) años, por una entidad de los sectores financieros público o privado;
- 11.10.** Quienes registren cheques protestados pendientes de justificar o cuentas corrientes cerradas por incumplimiento de disposiciones legales, hasta que se rehabilite en el sistema;
- 11.11.** Quienes hayan recibido sentencia ejecutoriada por el cometimiento de delitos relacionados con irregularidades en la administración de entidades públicas o privadas, cuya pena se encuentre pendiente de ejecución;
- 11.12.** Quienes hayan sido sancionados durante los últimos quince (15) años, por su actuación profesional, por autoridad competente;
- 11.13.** Quienes hubieren sido directores, administradores o principales funcionarios de una entidad de los sectores financiero público o privado que hubiere sido sometida a liquidación forzosa; o, a procesos de supervisión intensiva que hayan derivado en liquidación forzosa de la entidad;

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

11.14. Quienes hubieren sido sancionados por la Superintendencia de Bancos, durante los últimos quince (15) años, en el ejercicio de sus funciones; y,

11.15. Las personas jurídicas extranjeras que no se hubieren domiciliado en el Ecuador y no tuvieren un representante o apoderado dentro del territorio nacional.

ARTÍCULO 12.- Las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos, previo a la firma del contrato con un perito valuador, deberán verificar que las personas naturales y jurídicas, su representante legal o su apoderado, no se encuentren incurso en las inhabilidades e impedimentos previstos en los artículos 11 y 14 de este capítulo.

ARTÍCULO 13.- La Superintendencia de Bancos podrá revisar los contratos suscritos entre los peritos valuadores y las entidades de los sectores financieros público o privado, cuando lo considere necesario para el ejercicio de sus funciones de control y supervisión.

Los documentos mínimos que se adjuntarán al contrato son los siguientes:

13.1. Acta de directorio en la que se nombra al perito valuador;

13.2. En caso de tratarse de un perito valuador, persona jurídica, la nómina de los profesionales que realizarán la valuación, señalando el nombre del funcionario responsable del equipo de trabajo;

13.3. Resolución de calificación como perito valuador otorgada por la Superintendencia de Bancos;

13.4. Declaración juramentada otorgada por el representante legal de la firma de peritos valuadores, en la que indique que la firma de peritos valuadores, el staff que se encuentra autorizado para formar parte de la firma o el perito independiente, no se encuentran incurso en las inhabilidades o impedimentos señalados en esta norma.

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.

ARTÍCULO 14.- Los créditos que los peritos valuadores mantengan en las entidades del sistema financiero deberán tener una calificación "A", mientras subsista el endeudamiento; y, dichas operaciones no podrán ser contratadas en condiciones preferentes con respecto a los demás clientes de la entidad financiera.

SECCIÓN III.- PROHIBICIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 15.- Las personas calificadas para ejercer la función de peritos valuadores en las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos están prohibidas de:

15.1. Prestar servicios a la entidad controlada o colaborar con ella, de manera que dé lugar a presumir que se halla afectada su independencia, hasta dentro del año siguiente a la terminación de sus funciones;

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

- 15.2. Formar parte de los organismos de administración de la entidad controlada, salvo los casos de excepción previstos en esta norma;
- 15.3. Delegar sus funciones como perito valuador;
- 15.4. Representar a los accionistas o socios de las entidades controladas, en las juntas generales o directorio, según sea el caso; y,
- 15.5. 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, bajo pena de las sanciones previstas en el Código Orgánico Monetario y Financiero; y sin perjuicio de las acciones legales a que puede haber lugar.
- 15.6. Emitir informes de valuación que contengan información que no sea veraz y verificable.

ARTÍCULO 16.- Los peritos estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Orgánico Monetario y Financiero y demás normativa aplicable, independientemente de las acciones civiles y penales que correspondan.

En caso de sanción al perito valuador, la Superintendencia de Bancos, de ser el caso, podrá disponer que la entidad controlada cambie de perito, aún antes de la expiración del respectivo contrato, sin que por tal decisión haya lugar a reclamación alguna por parte del mismo; a cuyo efecto se deberá incluir en el respectivo contrato, que será causa de terminación anticipada del mismo el cometimiento de cualesquiera de las infracciones previstas en las disposiciones del Código Orgánico Monetario y Financiero.

ARTÍCULO 17.- De las acciones que procedan se tomará nota al margen de la respectiva calificación que formará parte del registro de peritos valuadores.

ARTÍCULO 18.- Las sanciones se darán a conocer a todas las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos, y además se informará del particular a la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de ser el caso, y en el evento de mantener vinculación con entidades del exterior, se comunicará a tales entidades.

SECCIÓN IV.- INFORMES DE PERITOS VALUADORES Y MANUALES DE VALUACIÓN

ARTÍCULO 19.- Los peritos valuadores presentarán los informes sobre las valuaciones de los bienes de entidades del sector financiero público o privado, por escrito, en idioma español y con valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América.

ARTÍCULO 20.- Los informes deberán contener como mínimo, de acuerdo a la naturaleza del bien sujeto a valoración, los requisitos, características y condiciones señaladas en los correspondientes anexos de esta norma, que son parte integrante de la misma.

ARTÍCULO 21.- Las entidades de los sectores financiero público y privado contarán con manuales de valuación, que incluirán el formato de informe de avalúo propio de la entidad, 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 los respectivos peritos valuadores utilicen en la realización de sus avalúos.

ARTÍCULO 22.- Las entidades de los sectores financiero público y privado, remitirán a la Superintendencia de Bancos los manuales a que se refiere el artículo anterior, así como las modificaciones que efectúen a dichos manuales y a los formatos de informes de valuación, cuando menos con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha en que inicien su aplicación.

La Superintendencia de Bancos podrá objetar los manuales, formatos de informes de valuación y sus modificaciones, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de su recepción; y podrá exigir que tales documentos sean modificados, en base de las observaciones que formule este organismo de control, previo a su aplicación.

ARTÍCULO 23.- El valor de los bienes sujetos a valoración se determinará con independencia del propósito por el que la entidad financiera solicite el avalúo respectivo.

También se considerará el valor ajustado para efectos de categorización y valoración de garantías adecuadas, de ser el caso.

ARTÍCULO 24.- Las entidades financieras llevarán un registro con los valores determinados en los diferentes avalúos que practiquen los peritos valuadores respectivos, distinguiendo los relativos a inmuebles; maquinaria y equipo; y, agropecuarios.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los peritos valuadores tienen la obligación de guardar reserva sobre la información proporcionada por las entidades controladas, para las valuaciones que les hayan sido requeridas. Tratándose de personas jurídicas, esta disposición se hace extensiva a sus directores, representantes legales, funcionarios, asesores, y demás miembros del personal de apoyo que hubieren tenido acceso a la información, bajo pena de las sanciones que establece el Código Orgánico Monetario y Financiero, y sin perjuicio de las acciones legales a que pueda haber lugar

SEGUNDA.- Los peritos valuadores serán responsables del contenido total y parcial del avalúo. En el informe constará el nombre y la firma de cada uno de los técnicos que participaron en la elaboración del mismo, los que compartirán solidariamente la responsabilidad. La Superintendencia de Bancos podrá verificar, en cualquier tiempo, el cumplimiento de lo exigido en esta norma.

TERCERA.- Las entidades de los sectores financiero público y privado, bajo su responsabilidad, deberán establecer procesos que permitan a la entidad, ya sea por muestreo o revisión integral, efectuar validaciones de la calidad de los avalúos, pudiendo para el efecto contar con un profesional con experiencia en avalúos,

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

contratado o perteneciente a la entidad, debidamente calificado por la Superintendencia de Bancos, quien determinará la razonabilidad del resultado del avalúo presentado por el perito valuador.

Los costos que demande la implementación de lo expuesto en el inciso anterior, en ningún caso podrán ser trasladados al cliente o usuario financiero.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Todas las calificaciones extendidas a los peritos valuadores por la Superintendencia de Bancos que se encuentren vigentes a la fecha de expedición de esta norma, continuarán en tal condición hasta el 31 de diciembre de 2020.

SEGUNDA.- Las calificaciones que fueron otorgadas a partir del 01 de enero de 2020 hasta la fecha de emisión de la presente resolución, tendrán una vigencia de diez (10) años; no obstante, deberán actualizar su información cada dos (2) años, conforme lo previsto en el artículo 7 de este capítulo.

ANEXO No. 1

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

1. CRITERIOS GENERALES

1.1. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito;

1.2. El avalúo deberá contener como mínimo lo siguiente:

1.2.1. Establecer exclusiones o aclaraciones para la determinación del avalúo de inmuebles de producción con intangibles asociados.

1.2.2. Descripción de los elementos urbanos significativos del área o corredor en que se ubique el inmueble, destacando, en su caso, aquéllos que lo distinguen de otras áreas de valor.

1.2.3. Descripción del inmueble y su uso actual.

1.2.4. Descripción del terreno en forma tal que permita identificarlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de otros terrenos del área o corredor de valor en que se ubica.

1.2.5. Descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las clases similares.

1.2.6. Descripción de cada instalación especial, elementos accesorios u obras complementarias que posea el inmueble.

1.2.7. Superficies constantes en documentos legales u obtenidas a través de mediciones realizadas en el terreno, construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias; y, en el caso de condominios, de la alícuota que corresponda.

1.2.8. Fotografías del inmueble referentes a: fachadas, interiores, estructura, instalaciones y acabados; así como fotografías de fachadas de los bienes inmuebles comparables, para el método comparativo de mercado. Así como también, de las afectaciones que pesen sobre el inmueble, sean estas viales, de protección, servidumbre de paso, etc.

1.3. En la elaboración del informe de avalúo se deberá considerar:

1.3.1. Descripción y justificación del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble.

1.3.2. Investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo, los valores unitarios correspondientes al área de valor o corredor de valor aplicables en la

determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos correspondientes al tipo de construcciones del mismo, señalándose con precisión la fuente de información aplicada.

1.3.3. Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del inmueble.

1.3.4. El valor de mercado del inmueble.

1.3.5. Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Los valores de referencia que se utilizarán tanto para la elaboración como para la revisión de los avalúos, serán aquellos que para tal efecto sean publicados en el mercado inmobiliario, además los que se obtengan de las investigaciones realizadas en sitio.

1.4. 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:

1.4.1. 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;

1.4.2. Aun cuando el avalúo se refiera a una unidad privada dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto; y,

1.4.3. 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.

1.5. 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;

1.6. 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;

1.7. 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;

- 1.8. Al incluir la obra en proceso en el avalúo se deberá identificar y determinar el valor del avance de cada etapa;
- 1.9. 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,
- 1.10. 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.

2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLES

El informe contendrá:

2.1. DATOS DEL AVALÚO

- 2.1.1. **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;

- 2.1.2. **Valuador.-** Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia entidad financiera, previamente calificado por la Superintendencia de Bancos, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo.
- 2.1.3. **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;
- 2.1.4. **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;
- 2.1.5. **Régimen de propiedad.-** Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza;

2.1.6. Propietario del inmueble.- Deberá asentarse el nombre de la persona que esté referida en la escritura pública 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;

2.1.7. Objeto del avalúo.- Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de venta rápida, 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 valuadora y del propósito del avalúo;

2.1.8. 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;

2.1.9. 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, acogiendo para el efecto los principios internacionales de valuación.

2.2. TERRENO

2.2.1. Características urbanas:

Análisis del entorno físico, social y económico del inmueble

Su análisis partirá del reconocimiento donde se ubica el predio, identificando si la zona es urbana, de expansión urbana, semiurbana (periurbano) o rural.

2.2.1.1. Clasificación de la zona.- Se deberá indicar el uso del suelo dominante y la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana de la localidad. Si no se dispone con un programa o plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada, así como los vínculos establecidos. 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 (tendencia).

2.2.1.2. Tipo de construcción predominante.- Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle, sector o zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes y el grado de formalidad o informalidad de la construcción.

2.2.1.3. Grado o Nivel de consolidación en la zona.- Determinar el nivel concentración de bienes inmuebles del sector involucrado en la valoración (no consolidado, en proceso inicial, medio o consolidado).

2.2.1.4. Densidad poblacional.- Se deberá indicar si es una zona de baja, media o alta densidad poblacional y su nivel socioeconómico (bajo, medio o alto).

2.2.1.5. Accesibilidad y movilidad.- Se deberá describir, el tipo de vía (vehicular-peatonal, únicamente peatonal), su capacidad vial (principal, secundaria), su condición (asfaltada, lastrada, empedrada, de tierra) y la proximidad y tipo de servicio de transporte público.

2.2.1.6. Servicios públicos y equipamiento urbano.- Describir las redes de servicios públicos de infraestructura urbana (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, aceras, bordillos, recolección de basura) o su dotación alternativa. Para el caso del equipamiento urbano, describir la existencia y tipo de equipamientos educativos, sanitarios, recreativos, comerciales, de gestión, de seguridad. Se señalará su radio de influencia (distancia aproximada al inmueble valuado).

2.2.1.7. Seguridad, Riesgos y Conflictos de convivencia.- Describir los niveles de seguridad ciudadana que posee el sector o zona (unidades y sistemas de vigilancia), los riesgos naturales a los que está expuesta (inundaciones, deslaves, erupciones, terremotos, hundimientos por tipo de suelo, cruce de líneas de alta tensión, oleoductos, gasoductos, canales de aducción de agua, zona de marea), elementos de mitigación, conflictos legales o de uso que pudiera tener el bien frente a la comunidad (invasiones, disputas, linderaciones no definidas, etc.).

2.2.2. Descripción del terreno:

2.2.2.1. Ubicación.- Se deberá indicar con el mayor grado de precisión la localización del inmueble a valorar, identificando: país, provincia, cantón, ciudad, parroquia, sector y/o barrio, así como las coordenadas geo referenciales.

En caso de que el terreno no 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;

2.2.2.2. 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;

2.2.2.3. Número Predial o Clave Catastral, tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación.- Se deberá señalar el número de predio o clave catastral, el nombre de la calle, el número o nomenclatura (si lo hubiera) y entre qué 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;

2.2.2.4. Linderos.- Se deberán mencionar los linderos y medidas referidas en la escritura pública. Si el inmueble en estudio tuviera alguna diferencia con lo verificado en sitio, tanto en orientaciones o medidas en las longitudes de cada uno de sus lados, ésta se deberá indicar;

2.2.2.5. Área total.- Como punto de partida se obtendrá de la escritura que certifica el dominio del inmueble. De forma general se deberá comprobar en sitio la cabida del predio, de no existir dicha posibilidad se puede hacer uso de planos debidamente respaldados por un profesional y/o autoridad competente que se responsabilice de la información.

De existir diferencias, en el caso, que incorpore un área mayor al terreno analizado, se deberá regularizar la legalidad del incremento, para que pueda reflejarse la totalidad del área en el avalúo; en el otro caso, si la superficie es menor, se deberá reconocer el área real, con la observación correspondiente en el informe de valoración;

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

2.2.2.7. Características panorámicas.- Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características paisajísticas distantes o cercanas que aumenten o disminuyan el valor del predio (Frente de playa, vista al mar, zonas jardineadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros);

2.2.2.8. Uso del suelo y zonificación.- Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida el municipio de la localidad correspondiente o, en su caso, de la observación en sitio;

2.2.2.9. Servidumbres o restricciones.- Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, derecho de vía, servidumbres de paso de redes públicas, reglamentación de la zona o fraccionamiento;

2.2.2.10. Consideraciones adicionales.- En la elaboración de algunos avalúos de tipo específico, 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 suelo y su relación con el uso autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas y otros; y,

2.2.2.11. Uso actual.- Se deberá describir detalladamente el uso que tiene el predio en la fecha en que se práctica 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.

2.2.3. Consideraciones previas al avalúo.- Se deberá sustentar técnicamente la obtención de los 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.

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

2.2.3.1. Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del bien;

2.2.3.2. Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el bien;

2.2.3.3. Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado;

2.2.3.4. Dar una mayor ponderación al bien comparable que menos ajustes requiera;

2.2.3.5. Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen;

2.2.3.6. Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada bien comparable, después de los ajustes; y,

2.2.3.7. Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste a considerar deberán ser extrínsecos (Ej.: regulación municipal, urbanismo, focos de plusvalía o minusvalía, factores ambientales, niveles de seguridad, factores de riesgo natural, nivel de comercialización), o intrínsecos (Ej.: frente, fondo, forma, superficie, proporción, topografía, ubicación).

2.2.4. Obtención de valores:

Se deberá verificar y calificar las características del lote analizado frente al lote modal (el que más se repite) de la zona o sector; y, el valor o valores unitarios, que serán el resultado del análisis valuatorio, de preferencia contrastados con valores de mercado inmobiliario.

Como resultado de dicho análisis se deberán aplicar los factores que conduzcan al valor del lote en estudio.

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.

Si en el informe de avalúo se incluye el dato de valor catastral determinado por la Municipalidad correspondiente, este dato deberá ser considerado únicamente como informativo.

2.3. TERRENO Y CONSTRUCCIONES

2.3.1. Datos del avalúo.- Se deberá aplicar lo señalado en el numeral 2.1 del presente anexo;

2.3.2. Terreno.- Se deberá aplicar lo señalado en el numeral 2.2 del presente anexo;

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

2.3.3.1. 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.

Se deberá determinar si el bien inmueble está sujeto bajo 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;

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

2.3.3.3. Condición legal de la construcción.- Se deberá indicar si las edificaciones tienen autorización municipal para su ejecución o la condición legal en la cual se encuentren, clasificándola en: Legalmente aprobada, Informal Regularizada o No Regularizada;

2.3.3.4. 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;

2.3.3.5. 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 el tipo o alcance de la intervención, debiéndose calcular la EDAD PONDERADA (sobre la base de establecer las proporciones de rubros renovados) 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;

2.3.3.6. Vida útil remanente.- Se deberá establecer con base en la vida útil probable asignada a cada tipo de inmueble menos la edad referencial del mismo. En caso de existir excepciones al detalle siguiente, se deberá razonar y sustentar considerando criterios técnicos de normas nacionales o internacionales de valuación de bienes.

2.3.3.7. 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; y si ha existido mantenimiento de algún tipo, o no;

2.3.3.8. 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.

2.3.4. Elementos de la construcción.- Se deberán describir los elementos constructivos que forman parte de la edificación, señalando tipo de material utilizado, calidad y estado de mantenimiento:

2.3.4.1. Obra gris: Cimentación; Estructura; Muros; Entrepisos; Techos; Azoteas y Cerramientos.

2.3.4.2. Revestimientos y acabados interiores: Aplanados, Plafones; Pisos; Escaleras; Pintura y Recubrimientos Especiales.

2.3.4.3. Carpintería: Puertas; Guardarropas; Plafones y Pisos. Se deberán mencionar también aquellos elementos que sean significativos, entre otros, ventanas y vigas decorativas.

2.3.4.4. 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.

2.3.4.5. 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;

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

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

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

2.3.5. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.- Se deberán describir los elementos especiales que forman parte de la edificación, señalando sus características básicas, calidad y estado de mantenimiento:

2.3.5.1. 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, riego por aspersión, albercas y piscinas; y, sistemas de sonido ambiental;

2.3.5.2. 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,

2.3.5.3. 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.

2.3.6. 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.

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

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;

2.3.7. 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 boletines oficiales de las Cámaras de Construcción locales y del INEC, 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;

2.3.8. Propiedad Horizontal

2.3.8.1. Obras comunales no realizadas.- En proyectos sometidos bajo régimen de propiedad horizontal (PH), el perito está obligado a verificar si las obras comunes se encuentran terminadas, o señalar el porcentaje de avance de obra ejecutado de dichos espacios comunales:

2.3.8.2. Ampliaciones.- De existir ampliaciones no contempladas en la escritura de propiedad horizontal se procederá de la siguiente forma:

2.3.8.2.1. Si las ampliaciones se encuentran dentro de los límites con derecho de uso exclusivo, respetando la reglamentación municipal vigente y que no atenten contra normas pre-establecidas en el condominio, se reconocerá el costo directo de las edificaciones sean nuevas o usadas.

2.3.8.2.2. Si las ampliaciones se encuentran fuera de los límites con derecho de uso exclusivo o peor aún en áreas comunales, no serán valoradas:

2.3.8.3. Aprobaciones de PH, en terrenos.- En el caso de valorarse terrenos sometidos bajo régimen de propiedad horizontal, el documento soporte que sustente legalidad, será su escritura de propiedad horizontal atada a la alícuota de participación sobre los bienes comunes. De existir aprobaciones municipales que modifiquen el tratado de la escritura, se deberá señalar este hecho y dejar a consideración de la entidad financiera exigir la modificatoria de la declaratoria de propiedad horizontal para la aprobación del crédito: y,

2.3.8.4. Valoración de construcción en PH que se encuentran en proceso constructivo.- En el caso de edificaciones que se encuentren en proceso de construcción, se deberá valorar exclusivamente la obra ejecutada a la fecha de inspección realizada por el valuador. También aplica para la determinación del valor de las obras comunes.

2.3.9. Obtención de valores

Puede usarse más de un enfoque o método de valuación para llegar a una sola indicación de valor, especialmente cuando hay insuficientes datos de información de la situación requerida para la valuación u observables para obtener una conclusión fiable por un único método. Detallando la metodología utilizada deberá ser descrita de manera precisa.

Cuando se usa más de un enfoque o método, las indicaciones del valor resultantes deben ser analizadas y conciliadas para llegar a una sola conclusión de valor.

Los tres enfoques principales usados en valuación están basados en los principios económicos de: la sustitución, la previsión de beneficios y el precio de equilibrio.

La información mínima que deberá contener la memoria de análisis es:

2.3.9.1. Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados;

2.3.9.2. Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados;

2.3.9.3. Descripción de los cálculos realizados; y,

2.3.9.4. Las demás que sean necesarias para aclararla y sustentarlo.

2.4. SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO

La entidad financiera deberá conservar, por un periodo mínimo de seis (6) años, la información relativa al reporte del avalúo 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/web 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 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.

El bien debe estar:

- 1.1.1.** Instalado en su sitio adecuado;
- 1.1.2.** En funcionamiento u operación comprobada; y,
- 1.1.3.** En producción, o sea generando rentabilidad para sus propietarios.

Se incluirán los gastos de instalación y puesta a punto cuando estos estén debidamente soportados y no formen parte del valor del equipo.

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 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 deberá tomarse en cuenta, 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.

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios económicos que producirá el bien en un periodo de tiempo determinado y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de

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

Para la valuación de los bienes se deberán considerar la renta o los ingresos que generaría la maquinaria y equipo y no los aplicables al negocio en general, ya que estos involucran otros bienes e intangibles necesarios para el funcionamiento del negocio o empresa.

Este enfoque solo será aplicable cuando estén claramente identificados en forma independiente los beneficios económicos del bien; o sea, cuando el equipo forme parte de una línea de producción se deberá considerar todos los componentes que conformen la línea completa de producción.

Dentro de la valoración de la maquinaria no se deberán incluir los costos que demande la obra civil necesaria para su instalación.

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. Se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

Este enfoque será aplicado solamente cuando se encuentren referencias comprobables en el mercado local para lo cual se contarán no menos de tres referencias comparables.

Para bienes especiales o escasos en el mercado local y que tengan demanda en el exterior, se podrá utilizar referencias del mercado internacional, lo cual debe ser claramente indicado. Se deberán estimar los costos para disponer del bien en el país.

2. DATOS DEL AVALÚO

2.1. DATOS TÉCNICOS DEL INFORME DE AVALÚO MAQUINARIA Y EQUIPO

2.1.1. 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;

2.1.2. 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;

- 2.1.3. 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;
- 2.1.4. Régimen de propiedad.-** Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza;
- 2.1.5. Maquinaria y equipo que se valúa.-** Se deberá indicar el tipo de bien valuado;
- 2.1.6. Propietario del bien.-** Deberá asentarse el nombre de la persona natural o jurídica que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por 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;

- 2.1.7. 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;
- 2.1.8. 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;
- 2.1.9. 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, acogiéndose para el efecto los principios internacionales de valuación.

Se deberá verificar que la maquinaria se encuentra funcionando en condiciones normales dentro del ciclo completo de producción.

Se deberá constatar que la marca, modelo y número de serie del bien, correspondan con los indicados en los documentos de propiedad.

3. MAQUINARIA Y EQUIPO

3.1. Obtención de información:

- 3.1.1. Inventario.-** Se deberá disponer del inventario de activos, en el que conste cada uno de los bienes cuando no exista relación directa con una línea de producción. En caso contrario, se deberá hacer en una sola partida, describiendo cada uno de los bienes principales y la unidad mínima indivisible.

Tratándose de mobiliario y equipo de oficina, el inventario se podrá hacer individualmente o por grupo, cuando las condiciones de los bienes sean idénticas.

Los moldes, dados y troqueles no deben ser valorados ni ser aceptados como prenda porque involucran derechos de propiedad.

El inventario es información que debe proporcionar el solicitante, y además deberá contener el registro de entrevista con el responsable de los bienes y, en su caso, guía técnico.

- 3.1.2. Inventario de activos.-** Los principales datos que deberán constar en el listado de activos proporcionado según corresponda son los siguientes: descripción, nombre genérico, marca, modelo o tipo, número de serie, función del equipo, situación actual, capacidad aprovechada, planta, valor de factura, país de procedencia, fletes, empaques, embalajes, seguros, gastos de importación, edad, precio de adquisición.

- 3.1.3. Fecha de adquisición.-** La vida útil será determinada por el perito valuador. Se deberá revisar la documentación de los bienes relativa a, entre otros: inventario adicional, planos, diagramas o croquis, bienes de difícil localización, información contable, registro histórico de mantenimiento, 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 en caso necesario.

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.

3.2. Inspección física:

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

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

De ser posible, consultar 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. Si no se disponen de bitácoras se debe señalar el estado de conservación y mantenimiento observado; y,

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

Los moldes, dados y troqueles no deben ser valorados ni ser aceptados como prenda porque involucran derechos de propiedad.

Se deberá hacer por separado por cada uno de los bienes cuando no exista relación directa con una línea de producción.

En caso contrario, se deberá hacer en una sola partida describiendo cada uno de los bienes principales y la unidad mínima indivisible.

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

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,

- 3.2.3.** Registro de entrevista con el responsable de los bienes y, en su caso, guía técnica.

3.3. Casos especiales:

- 3.3.1. Maquinaria y equipo de fabricación local o reconstruida.-** Se deberá especificar cuando los bienes no sean de marca y hayan sido diseñados y contruidos o reconstruidos especialmente para desempeñar una función específica del proceso productivo de la empresa. En estos casos se deberán identificar, entre otros, los siguientes factores: capacidad de producción, tipo de controles y características eléctricas o de combustible, sistema de transmisión, herramientas, dimensiones, tipo de funcionamiento, sistema de lubricación y enfriamiento, capacidad de motores. El análisis para

estimar el valor de reposición a 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 depreciaciones 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,

3.3.2. 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.

3.3.3. Fuentes de información para obtener valores.- Se deberá acceder a fuentes de información interna o externa 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;

3.3.4. 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;

3.3.5. Obtención de valores.- Puede usarse más de un enfoque o método de valuación para llegar a una sola indicación de valor, especialmente cuando hay insuficientes datos de información de la situación requerida para la valuación u observables para obtener una conclusión fiable por un único método.

Cuando se usa más de un enfoque o método, las indicaciones del valor resultantes deben ser analizadas y conciliadas para llegar a una sola conclusión de valor.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

3.3.5.1. La información mínima que deberá contener la memoria de análisis es:

- 3.3.5.1.1.** Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados;
- 3.3.5.1.2.** Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados;
- 3.3.5.1.3.** Descripción de los cálculos realizados, y,
- 3.3.5.1.4.** Las demás que sean necesarias para aclararla y sustentarla.

3.3.5.2. En la elaboración del informe de avalúo se deberá considerar:

- 3.3.5.2.1.** Descripción y justificación del método o métodos que se aplicaron para determinar el valor del bien.
- 3.3.5.2.2.** Si el método aplicado requiere, se debe hacer una investigación exhaustiva del mercado de maquinaria y equipo, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo, los valores de reposición a nuevo y/o valor de equipo usado señalándose con precisión la fuente de información aplicada.
- 3.3.5.2.3.** En el caso de utilizar documentación de compra de la maquinaria, (facturas de compra, liquidaciones de importación, contratos de compra-venta o construcción y otros) se debe verificar su autenticidad y de ser posible, contrastar con investigación de mercado la validez y correspondencia de los valores incluidos en la documentación.
- 3.3.5.2.4.** Para el caso de utilizar como fuentes de información los beneficios producidos por la operación del equipo, estos deben estar sustentados y verificados suficientemente para asegurar que sean fidedignos.
- 3.3.5.2.5.** Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del bien.
- 3.3.5.2.6.** El valor de mercado concluido de la maquinaria y/o equipo.
- 3.3.5.2.7.** Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Los valores de referencia que se utilizarán tanto para la elaboración como para la revisión de los avalúos, serán aquellos que para tal efecto sean publicados en catálogos o la web, entre otros.

El valor resultante de la valuación debe ser expresado en la moneda oficial de aplicación, como conclusión de operaciones ordenadas y consecuentes con el método utilizado.

La supervisión técnica de la entidad financiera verificará y avalará la correcta ejecución de las operaciones aplicadas para llegar al resultado único de la valuación.

3.4. SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO

Las entidades de los sectores financieros públicos o privados deberán conservar, por un periodo de seis (6) años, la información relativa al reporte del avalúo 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/web 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 AGRÍCOLAS

1. ENFOQUES DE VALUACIÓN

Las fincas agrícolas se caracterizan por las diversas formas de producción de materias primas y empleo de métodos operativos específicos. Estas fincas pueden aparecer como combinaciones de tierras, edificios, maquinaria, plantaciones de cultivo. Los principios de valuación aceptados por la normativa internacional se aplican en las fincas agrícolas de la misma manera que en la valuación de cualquier otra forma de propiedad inmobiliaria.

El bien podrá ser analizado mediante el enfoque de Mercado, con la consideración de que el mayor y mejor uso es el agrícola; de Ingresos, con la consideración que deberá estar basado en las pautas de cultivos establecidos y ciclos de mercado específico y los enfoques de costo.

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 valorar según sus características físicas y edáficas, dependiendo del tipo de agricultura que se use, de la materia prima producida, y el ciclo natural del mercado de materias primas y de servicios; se deberá contar obligatoriamente con el plano del levantamiento topográfico;
- 1.1.2. **Construcciones.-** Se estimará el valor de reposición o de reproducción a nuevo de las edificaciones y obras complementarias, tomando en cuenta sus características físicas; Las mejoras aunque sean necesarias para la correcta operatividad de la finca, normalmente tienen carácter secundario respecto a la tierra como activo principal;
- 1.1.3. **Maquinaria, equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias de la actividad agrícola.-** Se estimará el valor de reposición o reproducción a nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas; y,
- 1.1.4. **Depreciaciones.-** Se deberá estimar la pérdida de valor debido al deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción valorado y, en su caso, la obsolescencia económica,

funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

1.2. ENFOQUE DE INGRESOS O CAPITALIZACIÓN DE RENTAS FUTURAS

Los flujos efectivos de una finca agraria están en función del ciclo productivo en el que se encuentre la finca como fuerzas cíclicas tales como los mercados de materias primas. Se debe comprender el impacto de estos ciclos sobre los flujos de efectivo.

La valuación de la finca debe basarse en las pautas de ingresos establecidas que resulten congruentes con los ciclos de producción normales en la región en la que este localizada la finca.

La renta del terreno es la cantidad que se paga por usar o explotar la unidad productiva.

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, para las construcciones la renta real o renta estimada, y para la maquinaria y equipo, impuestos o derechos, suministro de servicios, gastos generales.

El análisis de valor bajo este enfoque deberá estar basado en la variación anual, dependiendo de la orientación agrícola utilizada, de la materia prima producida, y del ciclo natural del mercado de materias primas. El valuador debe conocer la unicidad de la naturaleza de los factores productivos agrícolas, los mercados de materias primas, las prácticas productivas y los ciclos de mercado regional.

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.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Su aplicación depende de la obtención de ejemplos comparables verificables mínimo tres referencias que presenten características y condiciones equivalentes a las del bien valuado en la misma localización 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.** Elementos físicos y económicos que afecten la capacidad productiva de las tierras agrícolas y el valor de las materias primas producidas.
- 2.3.** Los ciclos de cultivo perennes, anual que pueden ser de más de un tipo de cultivo y pueden ser bajo riego o de secano (cultivos que no requieren riego).
- 2.4.** 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 respalde con el criterio de especialistas en las áreas respectivas.
- 2.5.** 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.
- 2.6.** Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido se deberá realizar un análisis de las condiciones agrológicas y edáficas, de la vocación agrícola y de los servicios básicos del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable.
- 2.7.** En la valoración de bienes agrícolas que contengan una planta agroindustrial en el análisis de la depreciación se deberá considerar la interrelación física entre inmueble y maquinaria – equipo.
- 2.8.** Los bienes a valuar deberán ser físicamente identificables.
- 2.9.** Se deberá indicar la información relativa a las áreas agrícolas dedicadas a cultivos anuales y cultivos perennes, o con potencial en estas actividades.

- 2.10.** Aspectos físicos y medioambientales de la propiedad agrícola, tales como: clima, tipos de tierra y capacidad productiva, la disponibilidad de agua para el riego, la capacidad de alimentar y transportar el ganado.
- 2.11.** Indicar si son tierras de regadío utilizadas para cultivos perennes o anuales, pastizales para la ganadería que exige la utilización de agua distinta a la pluvial o son terrenos para cultivos de secano.
- 2.12.** Información relativa a las áreas agrícolas dedicadas a cultivos anuales y cultivos perennes, o con potencial en estas actividades.
- 2.13.** Disponibilidad de adecuaciones de instalaciones adicionales para almacenaje, procesamiento, mantenimiento de animales y transporte.
- 2.14.** Factores internos y externos al determinar qué tipo de uso agrícola es el más adecuado para la propiedad agrícola.
- 2.15.** Describir el entorno natural y agrícola circundante, las superficies de bosques naturales (primarios, secundarios), superficies de bosques maderables que se talan periódicamente entre 15 a 20 años o más. Si la valoración incluye el avalúo de los bosques maderables se deberá indicar además de: la especie, edad, el volumen de madera en pie, la autorización legal para su explotación (permisos de aprovechamiento forestal maderable).
- 2.16.** Números de registro predial y adjudicación de agua, en su caso, se deberán citar los números de los registros predial y del agua.
- 2.17.** 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,
- 2.18.** 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. TERRENO

- 3.1. DATOS DE LA REGIÓN.-** Se deberá presentar información general de la región en que está localizado el bien que se valúa:
- 3.1.1. Ubicación y características de la región.-** Se deberá indicar el nombre y la ubicación de la zona, indicando: sitio, parroquia, cantón y provincia; las características productivas genéricas que identifican la región; y, de ser posible la longitud y la latitud del lugar;
 - 3.1.2. Clasificación del sistema natural.-** Se deberá indicar la región geográfica, altitud, tipo de clima, temperatura media anual, máxima y mínima, régimen pluvial;
 - 3.1.3. Actividad agrícola de la región.-** Se deberá indicar la principal actividad agropecuaria que caracteriza a la región, así como la tecnología utilizada en la misma; y,
 - 3.1.4. Restricciones de la región.-** Se deberá indicar cuando la región o parte de la misma esté restringida por algún factor físico u ordenamiento legal que influya en las actividades productivas y por ende, en el valor del bien.
- 3.2. DATOS DEL PREDIO:**
- 3.2.1. 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. 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;
 - 3.2.3. Acceso al predio.-** Se deberá indicar el tipo e importancia de las vías de comunicación y de acceso al predio;
 - 3.2.4. Servicios públicos y, en su caso equipamiento urbano.-** Se deberán indicar aquéllos que ejerzan alguna influencia sobre el predio en estudio;
 - 3.2.5. Linderos y colindancias.-** Se deberán incluir datos de orientación, medidas y colindancias, referenciando la fuente;
 - 3.2.6. Superficie total del predio.-** Se deberá indicar la superficie total del predio según la escritura o plano de levantamiento topográfico, proporcionado por el propietario, que respalde la misma;

- 3.2.7. Características edafológicas y fisicoquímicas.-** Se deberán indicar las características físicas y químicas del suelo; color, textura, profundidad de la capa arable, contenidos de materia orgánica, profundidad del manto freático, pedregocidad topografía, pendiente, permeabilidad y drenaje, erosión, salinidad, grado de acidez del suelo, apoyándose en información de registros e informes técnicos de la finca;
- 3.2.8. Características hidrológicas.-** Se deberán indicar la fuente de abastecimiento y cantidad de agua y, en su caso, el sistema de aprovechamiento que se utiliza;
- 3.2.9. Especificaciones del pozo.-** En su caso, se deberá indicar el número de registro y permiso del pozo, así como la información relativa al mismo (profundidad, caudal);
- 3.2.10. 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;
- 3.2.11. 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,
- 3.2.12. Consideraciones adicionales.-** Se deberá incluir cualquier recomendación que se haya derivado de la información anterior plenamente justificada y detallada.

3.3. CONSTRUCCIONES

Las construcciones deben ser las 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, casas de haciendas u otros, se deberán analizar en función de la actividad preponderante y las características del bien y de la zona.

Para los avalúos que comprendan construcciones, en adición a lo establecido en el presente anexo, se deberá aplicar lo conducente, a lo señalado en el anexo 1 “Valuación de Inmuebles”.

3.4. MAQUINARIA Y EQUIPO DEL AVALÚO AGRARIO

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

Se valorara la maquinaria y equipo que figuren en el inventario entregado por el cliente. Para la valoración se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el anexo “Valuación de Maquinaria y Equipo”.

3.5. OTROS CONCEPTOS

3.5.1. Inspección física:

3.5.1.1. Terrenos Agrarios.- Exposición gráfica y descriptiva de acuerdo a la tabla de Clasificación Agrícola de Suelos, características que determinan el aumento o disminuyen el valor.

Se deberá contar con guías modelos que permitan concentrar la información necesaria y suficiente del terreno agrario. La información a levantar y posteriormente a reportar deberá ser, en lo conducente, la señalada en el presente anexo.

Se deberán incluir fotografías de las características más representativas, tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse;

3.5.1.2. Construcciones.- Para los avalúos que comprendan construcciones, se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el 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 anexo 2 “Valuación de maquinaria y equipo”.

3.5.2. Fuentes de información para obtener valores.- Se deberá acceder a fuentes de información actualizadas internas que permitan opiniones de valor válidas y soportadas. Entre otras fuentes, están: páginas web, 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;

3.5.3. Obtención de valores:

3.5.3.1. 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.

- 3.5.3.1.1. Terreno.-** La aplicación del método físico a los terrenos, se basa en la información del enfoque de mercado.
- 3.5.3.1.2. Construcciones.-** Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el anexo 1 “Valuación de inmuebles”.
- 3.5.3.1.3. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias de las construcciones.-** Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el anexo 1 “Valuación de inmuebles”.
- 3.5.3.1.4. Maquinaria y equipo.-** Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el anexo 2 “Valuación de maquinaria y equipo”.
- 3.5.3.2. Valor de capitalización de rentas.-** Para la estimación del valor de capitalización de rentas existen, entre otros, los siguientes métodos:
 - 3.5.3.2.1. 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; y,
 - 3.5.3.2.2. 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

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

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.

3.5.3.3. 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”.

Puede usarse más de un enfoque o método de valuación para llegar a una sola indicación de valor, especialmente cuando hay insuficientes datos de información de la situación requerida para la valuación u observables para obtener una conclusión fiable por un único método.

Cuando se usa más de un enfoque o método, las indicaciones del valor resultantes deben ser analizadas y conciliadas para llegar a una sola conclusión de valor.

La información mínima que deberá contener la memoria de análisis es:

- 3.5.3.3.1.** Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados;
- 3.5.3.3.2.** Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados;
- 3.5.3.3.3.** Descripción de los cálculos realizados, y
- 3.5.3.3.4.** Las demás que sean necesarias para aclararla y sustentarla.

Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos

3.5.4. En la elaboración del informe de avalúo se deberá considerar:

- 3.5.4.1.** Descripción y justificación del método o métodos que se aplicaron para determinar el valor del bien.
- 3.5.4.2.** Se debe hacer una investigación exhaustiva del mercado inmobiliario del sector, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor del bien inmueble, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo.
- 3.5.4.3.** Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del bien.
- 3.5.4.4.** El valor de mercado concluido de bien inmueble.
- 3.5.4.5.** Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Los valores de referencia que se utilizarán tanto para la elaboración como para la revisión de los avalúos, serán aquellos que para tal efecto sean publicados.

El valor resultante de la valuación debe ser expresado en la moneda oficial de aplicación, como conclusión de operaciones ordenadas y consecuentes con el método utilizado.

La supervisión verificará y avalará la correcta ejecución de las operaciones aplicadas para llegar al resultado único de la valuación.

3.6. 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 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.