

## NPB4-42

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, con base en el artículo 10 de su Ley Orgánica y los artículos 236 de la Ley de Bancos; 37 de la Ley de Sociedades de Seguros; 27, 28 y 49 del Reglamento de la Ley de Sociedades de Seguros; 45 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito; y 46 de la Ley de Titularización de Activos, emite las:

### **NORMAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES EN EL SISTEMA FINANCIERO**

#### **CAPITULO I OBJETO Y SUJETOS**

##### **Objeto**

**Art. 1.-** Las presentes Normas tienen como objeto regular la inscripción de personas naturales o jurídicas interesadas en ser calificadas e inscritas en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, así como las obligaciones profesionales que deben cumplir en el ejercicio de la actividad de valuación.

##### **Sujetos obligados**

**Art. 2.-** Los sujetos obligados al cumplimiento de las presentes Normas son las personas naturales o jurídicas inscritas en el Registro y las interesadas en inscribirse como Peritos Valuadores en el mismo.

##### **Definiciones**

**Art. 3.-** Para los fines de las presentes Normas, las expresiones “Consejo Directivo”, “Superintendencia”, “entidad o entidades”, “Perito” y “Registro”, en su orden son equivalentes a: Consejo Directivo de la Superintendencia; Superintendencia del Sistema Financiero; a las entidades financieras supervisadas; al Perito Valuador como persona natural o como persona jurídica cuya finalidad principal es la de ejercer la actividad de valuación, y al Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia.

#### **CAPITULO II DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES**

##### **Del Registro y la autorización de los Peritos**

**Art. 4.-** La Superintendencia con base a la facultad que le otorga la Ley de Bancos, llevará un Registro de los Peritos autorizados para efectuar valoraciones de bienes muebles e inmuebles de las entidades, así como para valorar bienes que dichas entidades reciban como garantías.

Los Peritos que cumplan con los requisitos para su registro de conformidad a su especialización, serán autorizados por el Consejo Directivo de la Superintendencia; la inscripción les habilita para ejercer la función de valuación de activos fijos y de las garantías que reciban las entidades supervisadas.

### **Especialización de los Peritos Valuadores**

**Art. 5.-** El Registro se clasifica en las siguientes categorías:

**1. Terrenos y Construcciones,** que comprende la valuación de: terrenos urbanos, lotificaciones, urbanizaciones, vivienda mínima, residencias, edificios y locales comerciales;

**2. Inmuebles Agropecuarios y Bienes Industriales,** que comprende la valuación de: construcciones y terrenos agroindustriales, pecuarios y rústicos, maquinaria y equipo agrícola, semovientes y productos agrícolas e industriales, plantaciones, inmuebles industriales, maquinaria y equipo industrial y otros análogos; y

**3. Medios de transporte y otros bienes muebles,** que comprende la valuación de: automotores, vehículos pesados, aeronaves, bienes náuticos y otros bienes muebles.

De conformidad a la experiencia y capacidad del Perito, este puede solicitar que se le inscriba en una o varias de las categorías antes mencionadas.

### **Solicitudes de inscripción**

**Art. 6.-** Las solicitudes de inscripción en el Registro se recibirán dos veces al año, durante los meses de febrero y agosto, de conformidad a publicaciones efectuadas por la Superintendencia en dos periódicos de circulación nacional. Para que sean tramitadas las solicitudes de inscripción, éstas deberán cumplir con los requisitos establecidos en estas Normas.

En armonía con el Art. 16 literal b), de las Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022), no necesitan inscribirse en el Registro, los Peritos que son empleados de las entidades financieras que realicen valúos de garantías de la misma entidad para la cual laboran, con valores menores a doscientos mil dólares (\$200,000.00) y setenta y cinco mil dólares (\$75,000.00) en créditos para empresa y vivienda, respectivamente, debiendo remitir únicamente su curriculum en el cual se describa y compruebe su experiencia en la materia y la constancia de trabajo emitida por la entidad para la cual labora. No obstante, deberán cumplir con lo dispuesto en los Capítulos IV, en lo que corresponda y V de estas Normas.

Las personas cuyas solicitudes de inscripción sean denegadas, podrán presentar una nueva en los siguientes períodos de recepción de solicitudes.

## **CAPITULO III**

### **PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN**

#### **Para persona natural**

**Art. 7.-** En todo momento los Peritos deberán reunir requisitos mínimos de independencia, solvencia moral y económica; así mismo no deberá ser deudor, codeudor

o fiador de créditos en las entidades fiscalizadas por la Superintendencia, a los que se les haya calificado en categoría de riesgo crediticio D1, D2 ó E; no haber sido condenado por delitos contra el patrimonio o la hacienda pública y obtener la calificación mínima que establece el artículo 11 de estas Normas.

**Para persona jurídica**

**Art. 8.-** Los requisitos que deberá cumplir la persona jurídica para que sea aceptada su solicitud de inscripción, serán los siguientes:

- 1) Que la escritura de constitución o sus modificaciones contenga específicamente dentro de su finalidad, que la sociedad puede dedicarse a realizar valuación de bienes muebles o inmuebles;
- 2) Que el Representante Legal, los miembros de la junta directiva u órgano equivalente y el gerente general o el que haga sus veces, en todo momento no sean deudores, codeudores o fiadores de créditos en entidades fiscalizadas por la Superintendencia, a los que se les haya calificado en categoría de riesgo crediticio D1, D2 ó E. Este requisito también lo deberá cumplir la persona jurídica como tal;
- 3) Que el Representante Legal, los miembros de la junta directiva u órgano equivalente y el gerente general, o el que haga sus veces, no tengan el cargo de director, gerente o empleado de algún banco, sociedad de seguros, banco cooperativo, sociedad de ahorro y crédito, entidad perteneciente a un conglomerado financiero o de cualquier otra entidad fiscalizada por la Superintendencia; y
- 4) Que el Representante Legal cumpla con la calificación mínima requerida en el artículo 11 de estas Normas.

**Información requerida**

**Art. 9.-** Cumplidos los requisitos mencionados en los dos artículos anteriores, según sea persona natural o jurídica, interesada en inscribirse, deberá presentar a la Superintendencia, lo siguiente:

- 1) Carta solicitud manifestando su interés en ser calificado e inscrito en el Registro, indicando la categoría en la que desea inscribirse, de conformidad al Art. 5 de las presentes Normas. (Ver modelo de solicitud en Anexo No. 1);
- 2) Currículum Vitae y título académico; éste último, cuando aplique, en copia certificada, y además, relacionado con la categoría en la cual desea ser inscrito. En el caso de la persona jurídica, será el Representante Legal quien le corresponda presentar los documentos;
- 3) Detalle de los valúos realizados durante los últimos tres años a la fecha de la solicitud de inscripción; en el caso de la persona jurídica, deberá ser el Representante Legal quien presente dicha información, así como fotocopia de informes de valúos, por cada categoría en la que solicite su inscripción.

Los valúos realizados en los tres años anteriores a la fecha de la solicitud de inscripción, es para ponderar los factores de la experiencia en el trabajo y el contenido de los informes de valúos. La carencia afecta la ponderación pero no es limitante para la autorización en el Registro;

- 4) Certificación de la Dirección General de Centros Penales de no tener antecedentes penales por delitos dolosos. En el caso de la persona jurídica, este requisito deberán cumplirlo el Representante Legal, los miembros de la junta directiva u órgano equivalente y el gerente general, o el que haga sus veces;
- 5) Fotocopias certificadas por Notario de los siguientes documentos:
  - a) Documento Único de Identidad (DUI);
  - b) Número de Identificación Tributaria (NIT); y
  - c) Número de Registro de Contribuyente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (NRC).

En el caso de la persona jurídica, los documentos descritos en los literales a) y b) se le requerirán al Representante Legal, a los miembros de la junta directiva y al gerente general o al que haga sus veces; además, a la persona jurídica como tal, se le requerirá lo descrito en los literales b) y c); y

- 6) En el caso de la persona jurídica, fotocopia del testimonio de la escritura de constitución y sus modificaciones y credencial del nombramiento de la junta directiva u órgano equivalente, así como también del gerente general o del que haga sus veces, debidamente inscritas.

En el caso de los Peritos extranjeros ya sean personas naturales o jurídicas, deberán cumplir con los trámites de apostille si el país de origen es suscriptor del Convenio de la Haya del cinco de octubre de mil novecientos sesenta y uno, caso contrario, será preciso legalizar los documentos pertinentes conforme a la legislación salvadoreña.

### **Verificación de la información**

**Art. 10.-** Los requisitos y la información proporcionada serán verificados por la Superintendencia por medio de consultas e inspecciones, las cuales quedarán sustentadas mediante acta simple que deberá ser suscrita por el interesado y el funcionario de la Superintendencia que realice la verificación y posteriormente se procederá a una prueba de conocimiento.

En caso de que la documentación no se presente completa conforme a lo requerido en los artículos 7, 8 y 9 de estas Normas, no se le dará trámite a dicha solicitud.

### **Factores de evaluación**

**Art. 11.-** La evaluación de las solicitudes se hará con base a los factores y puntajes siguientes:

| FACTORES                               | PONDERACIÓN                  |                           |
|--|------------------------------|---------------------------|
|  | Solicitudes para inscripción | Solicitudes para prórroga |
| 1. Prueba de conocimiento              | 60                           | No aplica                 |
| 2. Formación académica                 | 15                           | 15                        |
| 3. Experiencia de trabajo              | 10                           | 20                        |
| 4. Contenido de los informes de valúos | 10                           | 20                        |
| 5. Capacitación en valúos de bienes    | 05                           | 45*                       |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>100</b>                   | <b>100</b>                |

\* Con base al inciso segundo del Art. 14 de estas Normas.

La calificación mínima requerida para inscripciones y renovaciones en el Registro será de setenta (70) puntos, por categoría.

### **Ponderación de los factores**

**Art. 12.-** Los factores descritos en el artículo anterior se ponderarán con base en los criterios que a continuación se describen:

- 1. Prueba de Conocimiento (60 puntos):** El Perito o el Representante Legal, en el caso de personas jurídicas, deberán realizar una prueba de conocimientos por escrito, la cual será diferente para cada categoría a la que pretende se le inscriba, cuya calificación mínima a obtener deberá ser seis, (6) de una nota de diez (10), de no obtenerse la calificación mínima no se evaluarán los otros factores. La prueba incluirá conceptos técnicos, como son: métodos de valuación para valorar bienes, depreciación, parámetros y criterios de valuación así como el conocimiento de las regulaciones financieras emitidas por esta Superintendencia en lo aplicable, de la Ley del Medio Ambiente, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y Normas Internacionales de Valuación, emitidas por el Comité de las Normas Internacionales de Valuación;
- 2. Formación Académica (15 puntos):** Se asignará quince (15) puntos al Perito que tenga título académico, en cualquier rama de la Ingeniería o Arquitectura y cualquier carrera especializada en el valúo de bienes, emitido por una institución de educación superior, debidamente acreditada por la Comisión de Acreditación de la Calidad de la Educación Superior adscrita al Ministerio de Educación o por otro organismo de reconocido prestigio. Se asignará diez (10) puntos al Perito que tenga título académico, en cualquier carrera universitaria, así como a los que acrediten mediante título académico de carrera técnica, de por lo menos dos años de duración en el área especializada en que desea inscribirse, extendido por una institución de educación superior debidamente acreditada; y cinco (5) puntos al que presente título de bachiller u otro equivalente. En el caso de la persona jurídica, el puntaje será asignado al Representante Legal;
- 3. Experiencia de Trabajo (10 puntos para inscripción, 20 para prórrogas):** Se otorgará al Perito un (1) punto por cada informe de valúo que presente, suscrito por él; hasta un máximo de diez (10) puntos los cuales deben estar en relación a la especialización en la que desee ser inscrito. En el caso de la persona jurídica, será el Representante Legal quién deberá cumplir con este requisito;

Para las prórrogas se otorgarán dos puntos por cada informe, hasta un máximo de veinte puntos.

4. **Contenido de los Informes de Valúo (10 puntos para inscripción, 20 para prórrogas):** El puntaje máximo que se podrá asignar es de diez (10) puntos, a razón de un punto por informe y se hará con base en la verificación y análisis de los informes sobre valúos de activos, y los documentos que sustenta dicho informe, según la categoría solicitada para ser inscrito; la evaluación se hará considerando el contenido mínimo del informe estipulado en el artículo 23 de estas Normas.

Para las prórrogas se otorgarán dos puntos por cada informe, hasta un máximo de veinte puntos; y

5. **Capacitación en Valúos de Bienes (5 puntos para inscripción, 45 puntos para prórrogas):** Por cada capacitación recibida y comprobada por el Perito, se le asignará un (1) punto hasta alcanzar el puntaje máximo de cinco (5); la capacitación deberá ser continuada a efecto de actualizarse con las técnicas de valuación.

Para las prórrogas de inscripción, el Perito deberá comprobar haber recibido cuarenta horas de capacitación en temas de valuación, por lo que se le asignará 45 puntos.

#### **Comunicación de la resolución**

**Art. 13.-** El Consejo Directivo resolverá sobre las solicitudes de inscripción en el Registro de conformidad a los resultados de la evaluación de las mismas y comunicará a los interesados, a través del Superintendente o la persona que éste delegue, sobre la autorización o denegatoria de inscripción en el Registro.

#### **Vigencia de la inscripción y su prórroga**

**Art. 14.-** La autorización de la inscripción tendrá vigencia para un período de dos años, los que, una vez transcurridos, podrán prorrogarse por períodos iguales, para lo cual los interesados deben presentar a esta Superintendencia dentro de un plazo de sesenta días antes de que llegue a su vencimiento la inscripción respectiva, la información y documentación actualizada que se requiere en los numerales del 1 al 4 de los artículos 8 y 9 de estas Normas, según sea el caso.

La solicitud de prórroga será objeto del mismo proceso evaluativo al que se somete una solicitud de inscripción por primera vez, con excepción de la prueba de conocimiento, que se sustituirá por la constancia que acredite 40 horas de capacitación en temas de valuación, la cual no deberá ser mayor a dos años a la fecha de presentación de la solicitud de prórroga.

Si la vigencia de la inscripción expira sin que el Perito haya presentado su solicitud de prórroga, la inscripción se cancela y el Perito quedará inhabilitado y no deberá continuar usando el número de inscripción que lo relacionaba con el Registro.

En caso que la solicitud de prórroga sea denegada, el solicitante podrá presentar solicitud para una nueva inscripción, en el período de recepción de solicitudes posterior a la fecha de la denegación. Dicha solicitud recibirá el tratamiento como si fuera una inscripción por primera vez en el Registro.

## **CAPITULO IV**

### **OBLIGACIONES PROFESIONALES DEL PERITO VALUADOR**

#### **Obligaciones profesionales**

**Art. 15.-** El Perito deberá desarrollar su labor de manera competente e independiente. En el ejercicio de sus funciones no podrá recibir de las partes interesadas ningún beneficio personal, obsequios o dádivas, con excepción de los honorarios que hayan sido pactados entre las partes. Tales honorarios, no deberán estar condicionados al valor resultante del bien objeto de valuación. El Perito deberá informar a la Superintendencia cualquier evidencia de coacción a la que sea sometido por parte de los interesados para alterar su informe de valúo.

#### **Informes del Valúo**

**Art. 16.-** El Perito deberá entregar dos informes de valúo, uno dirigido a la entidad financiera y otro, al titular del bien valuado cuando este incurra en el pago del valúo.

#### **Incompatibilidad para contratos de valuación**

**Art.17.-** Cuando le sea requerido los servicios de valuación de garantías, el Perito no deberá encontrarse en las siguientes situaciones:

- a) Tener relación laboral con el propietario del bien, con quien lo represente o con el solicitante del crédito;
- b) Que el Perito sea el solicitante del crédito;
- c) Tener relación de parentesco dentro del segundo grado de consanguinidad y segundo de afinidad o adopción, con el titular del bien a valorar o con el solicitante del crédito; y
- d) Que el cónyuge o parientes comprendidos dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad, del Representante Legal, de los miembros de la junta directiva u órgano equivalente o del gerente general o el que haga sus veces, no sea director o gerente de la entidad supervisada a la cual prestará los servicios de valuación.

El literal a) aplicará inclusive cuando se trate de activos propios de la entidad financiera y que su valuación se requiera para efectos administrativos.

#### **Examen de documentos legales**

**Art. 18.-** Es obligación del Perito examinar los documentos legales que acrediten la propiedad del bien que se valúa; también deberá verificar prevenciones y gravámenes que recaigan sobre los mismos.

#### **Tratamiento fiscal**

**Art. 19.-** En el valúo de un bien no deberá incluirse pagos de impuestos o derechos que deban correr a cargo de un comprador potencial; en consecuencia, en el informe de valuación deberá consignarse con suficiente claridad que el valor del inmueble no incluyen gastos de esa naturaleza.

#### **Efectos ambientales del valúo**

**Art. 20.-** Al preparar el valúo de una propiedad, el Perito deberá considerar el efecto negativo de los factores ambientales provocados por la acción del ser humano.

Para ello, deberá tomar en cuenta, si los hubiere, los resultados de cualquier examen realizado de hasta tres años con anterioridad a la fecha del valúo.

#### **Valúos en otros países**

**Art. 21.-** En el caso de valuación de propiedades inmobiliarias situadas en el extranjero, el Perito que ejecute el valúo, deberá conocer las disposiciones legales y el mercado inmobiliario del país de que se trate.

**Art. 22.-** El asiento registral podrá ser suspendido o cancelado por el Consejo Directivo, según la gravedad de la infracción, ya sea por incumplimiento a las presentes Normas o por hechos que afecten la confiabilidad de los referidos profesionales.

La suspensión o cancelación de un asiento registral por causa distinta de expiración de su vigencia, se efectuará previo las diligencias administrativas que conceden la garantía de audiencia al involucrado.

## **CAPÍTULO V**

### **CONTENIDO DE INFORMES PERICIALES**

#### **Contenido mínimo del informe de valúo**

**Art. 23.-** El informe del valúo de un activo deberá incluir, como mínimo, la información y documentos siguientes:

- 1) Información de carácter general:
  - a) Identificación del o los propietarios del bien y, cuando proceda, la del solicitante del crédito;
  - b) Fecha del valúo;
  - c) Valor del bien con base en las condiciones del mismo en la fecha del valúo. En el caso de inmuebles, no deberá incluirse como parte del valor del bien, los posibles efectos de futuros proyectos de desarrollo;
  - d) El valúo se establecerá por el Valor Comercial determinado a partir del Método Comparativo;
  - e) También deberá de presentarse el Valor de Reposición a partir del Método del Costo;
  - f) Valor en libros, cuando proceda;
  - g) Anexos: planos arquitectónicos, levantamientos topográficos, testimonio de escrituras de propiedad, certificación extractada del inmueble con fecha de antigüedad no mayor a 60 días de la fecha de elaboración del valúo, estos últimos documentos serán proporcionados por la entidad financiera, al Perito fotografías del bien, diagrama de ubicación; levantamiento sin escala y los documentos complementarios necesarios para respaldar el valúo; y
  - h) Nombre completo, firma, sello y número de registro del Perito Valuador responsable del valúo. Previo a la información anterior deberá escribirse el párrafo siguiente: “El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial;



- 2) Información específica para Terrenos y Construcciones:
  - a) Descripción del entorno, indicando:
    - i) Dirección y ubicación exacta del inmueble, distancias de éste a centros urbanos y comerciales más cercanos entre otros;
    - ii) Condiciones y factibilidad de las vías de acceso; y
    - iii) Servicios básicos públicos y privados como los siguientes: agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, telefonía fija, establecimientos de salud y otros aspectos relevantes;
  - b) Descripción del terreno, indicando:
    - i) Si es rústico o urbano; áreas estimadas: total, útil, restringida y protegida de ser el caso; áreas planas, semiplanas, onduladas y quebradas; morfología;
    - ii) Vocación del terreno y uso actual;
    - iii) Descripción de la vegetación existente, detalle de la producción agrícola o cualquier rendimiento que se obtenga de la propiedad;
    - iv) Calidad del suelo; y
    - v) Servidumbres, cercos, manantiales y otros aspectos relevantes;
  - c) Descripción de la infraestructura física del inmueble, indicando:
    - i) Áreas totales, comunes y útiles, cuando proceda;
    - ii) Muros perimetrales; estacionamientos; sistema constructivo; acabados, incluyendo tipos de techos, pisos, paredes, puertas, ventanas, cielos rasos, losas y accesorios existentes;
    - iii) Condiciones de descarga y tratamiento de aguas negras, servidas, pluviales o residuos industriales; y
    - iv) Uso actual y cualquier otro detalle que presente la infraestructura existente;
  - d) Descripción del entorno ecológico, contaminación y posibles riesgos naturales o físicos y demás condiciones ambientales;
  - e) Riesgos fundamentados: Se deben revelar en el informe aquellos aspectos por los cuales se ha disminuido el valor del bien por riesgos debidamente fundamentados;
  - f) Cuadro de valores que conforman el informe de valúo;
  - g) En el caso de valúos de propiedades ubicadas en el extranjero, debe incluirse información que evidencie el conocimiento del mercado inmobiliario del país en donde se ubica el inmueble, así como el tipo de cambio monetario utilizado para la conversión, de la moneda local a dólares de los Estados Unidos de América;
  - h) Para la valuación de edificios, deberá detallarse aquellos bienes que individualmente:
    - i) Constituyen parte integrante del inmueble y que son necesarios para su funcionamiento, los cuales se valúa como parte del inmueble; y
    - ii) Aquellos que no constituyen parte del inmueble y que estén siendo sujetos de valuación separada; e
  - i) Situación legal del inmueble, detallando inscripciones, servidumbres activas y pasivas y otros gravámenes y cualquier otro aspecto relevante;
- 3) Información específica para Inmuebles Agropecuarios y Bienes Industriales:
  - a) Particularidades determinantes del terreno y construcciones, tal como se han establecido en el apartado anterior;

- b) Especificaciones técnicas y de uso;
  - c) Condiciones físicas actuales;
  - d) Depreciación;
  - e) Tipos de mantenimiento;
  - f) Cotizaciones recientes no mayores de 30 días;
  - g) Evidencia documental que demuestre la investigación realizada de los precios en el mercado local e internacional; y
  - h) Datos de la oferta y demanda sobre los productos; y
- 4) Información específica para Medios de Transporte y Otros Bienes Muebles:
- a) Especificaciones técnicas;
  - b) Año de fabricación y modelo;
  - c) Condiciones físicas actuales; Informe de pruebas mecánicas de ser el caso;
  - d) Cotizaciones recientes no mayores de 30 días;
  - e) Investigación de precios;
  - f) Disponibilidad de piezas mecánicas de repuesto en el mercado; y
  - g) Disponibilidad del bien en el mercado.

## **CAPITULO VI**

### **OTRAS DISPOSICIONES, TRANSITORIOS Y VIGENCIA**

#### **Sello de los Peritos Valuadores**

**Art. 24.-** Los Peritos Valuadores deberán tener un sello en forma circular de un diámetro de tres centímetros, que llevará en la parte superior el nombre y apellidos completos del profesional precedido del término "Perito Valuador"; si se tratare de personas jurídicas, llevará las palabras "Peritos Valuadores" y en la parte inferior la leyenda "República de El Salvador". En ambos casos, deberá aparecer en el centro el número de inscripción.

#### **Cambios de Representante Legal**

**Art. 25.-** Cuando el Representante Legal de una persona jurídica renuncie y desee prestar los servicios de peritaje a título personal, se le inscribirá en el Registro, sin ningún proceso evaluativo, asignándole un número distinto al de la persona jurídica para la cual trabajaba. Para lo anterior, el interesado deberá presentar una solicitud de inscripción a esta Superintendencia en la que relacionará el número asignado de la persona jurídica que representaba, adjuntando la carta renuncia al cargo de Representante Legal.

Cuando una persona jurídica cambie de Representante Legal por cualquier causa, el aspirante a ese cargo deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en estas Normas.

#### **Actualización de información**

**Art. 26.-** Cuando ocurran cambios en la información contenida en los documentos presentados por el Perito, dichos cambios deberán informarse a la Superintendencia, dentro de los diez días siguientes a la fecha de ocurrencia.

La omisión de la actualización de la información, no impedirá a la Superintendencia para la continuidad de los procesos administrativos de suspensión o

cancelación de inscripciones en el Registro. En estos casos, la Superintendencia como mínimo publicará las notificaciones en su sitio Web.

### **Publicación del Registro**

**Art. 27.-** La Superintendencia publicará en su sitio Web el nombre, razón social o denominación, número de inscripción, categoría, dirección electrónica de los Peritos inscritos en el Registro y fecha de vencimiento de la inscripción.

Las modificaciones que ocurran en el Registro serán comunicadas por la Superintendencia a las entidades.

### **Trámites en proceso**

**Art. 28.-** Los trámites, procedimientos y recursos promovidos que estuvieren pendientes a la fecha de la vigencia de estas Normas, se continuarán tramitando según las “Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB4-39) en el que fueron iniciados.

### **Transitorio para los Peritos inscritos**

**Art. 29.-** Los Peritos que a la vigencia de estas Normas se encuentren inscritos en el Registro de Peritos de esta Superintendencia, podrán efectuar valúos tal como lo han venido desarrollando; y será hasta la renovación de la inscripción que deberán especificar en la solicitud, las categorías en las que soliciten ser inscritos.

Las cuarenta horas de capacitación en temas de valuación, que requiere el inciso segundo del Art. 14 de estas Normas, para las prórrogas de inscripción, serán exigibles a partir del uno de enero de dos mil once. Mientras no sean exigibles las horas de capacitación, las autorizaciones de prórrogas de inscripción se tramitarán conforme a los requisitos de estas Normas con las ponderaciones siguientes:

| <b>FACTORES</b>  | <b>PONDERACION</b> |
|--|--------------------|
| <b>1. Formación académica:</b> Se ponderará con las mismas asignaciones de puntaje establecidas en el numeral 2 del artículo 12 de estas Normas.   | 15                 |
| <b>2. Experiencia de trabajo:</b> Se otorgará al Perito siete (7) puntos por cada informe de valúo elaborado por él; hasta un máximo de treinta y cinco (35) puntos.   | 35                 |
| <b>3. Contenido del informe de valúo:</b> Se asignará cuarenta puntos a la verificación y análisis del informe de valúo y los documentos que sustenta dicho informe, la evaluación se hará considerando el contenido mínimo del informe estipulado en el artículo 23 de estas Normas.  | 40                 |
| <b>4. Tiempo de ejercicio como Perito:</b> Por cada año de ejercicio como Perito se asignará dos (2) puntos, hasta alcanzar un máximo de diez (10); el tiempo de ejercicio se documentará mediante constancia de trabajo, emitida por el Representante Legal de la empresa para la cual trabajó como Perito o por la persona que recibió los servicios de valuación; también servirá como referencia del ejercicio como Perito, la fecha de inscripción en el Registro. El Perito podrá documentar la opción que más le favorezca. | 10                 |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100</b>         |

En el caso de los Peritos que soliciten su prórroga en el Registro y deseen registrarse en otras categorías, se evaluarán de conformidad a los factores y ponderaciones anteriores, teniendo en cuenta que la calificación mínima requerida para formar parte del Registro será de setenta (70) puntos por categoría.

**Derogación**

**Art. 30.-** A partir de la vigencia de estas Normas, quedan derogadas las “Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB4-39), aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia, en sesión No. CD-51/2008, del dieciocho de diciembre de dos mil ocho.

**Aspectos no contemplados**

**Art. 31.-** Lo no contemplado en las presentes Normas será resuelto por el Consejo Directivo de la Superintendencia.

**Vigencia**

**Art. 32.-** Las presentes Normas tendrán vigencia a partir del día uno de diciembre del año dos mil nueve.

**Aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-43/09, del 16 de octubre de 2009.**

**SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN**

Fecha:

Sr.  
Superintendente del Sistema Financiero  
Presente.

Por este medio solicito inscripción en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esa Superintendencia, de conformidad a las "Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero", por lo cual presento la siguiente información:

1. Nombre, razón social o denominación:
2. Categoría y subcategoría en la que desea inscribirse, según el Art. 5 de las Normas:
3. Dirección:
4. Teléfonos:
5. Fax:
6. Correo Electrónico:
7. Documento Único de Identidad (DUI):
8. Número de Identificación Tributaria (NIT):
9. Número de Registro de Contribuyente (NRC):
10. En el caso de sociedades, además, el nombre y los documentos del numeral anterior del Representante Legal, de los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente y el del Gerente General o del que haga sus veces:

| <b>NOMBRE</b> | <b>CARGO</b> | <b>DUI</b> | <b>NIT</b> | <b>NRC</b> |
|---------------|--------------|------------|------------|------------|
|               |              |            |            |            |
|               |              |            |            |            |
|               |              |            |            |            |

11. Detalle de anexos a la solicitud.

Nombre:  
Cargo:  
Firma:

## GLOSARIO

- 1) **Valor Comercial:** Es el importe por el cual puede intercambiarse un inmueble entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.
- 2) **Método Comparativo:** Es un método de valuación de inmuebles que se basa en el principio de sustitución. El uso de este método exige como requisito indispensable, la existencia de datos y un mercado representativo de bienes comparables. Su aplicación requiere lo siguiente:
  - a) Establecer las cualidades y características propias del bien que afectan su valor;
  - b) Analizar los bienes comparables al que se valora, basándose en información concreta sobre transacciones reales u ofertas a la fecha de la valuación;
  - c) Seleccionar una muestra representativa de los bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvían como precios anormales o circunstancias especiales y de los precios homogéneos determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor.
- 3) **Valor de Reposición:** Importe que se estima necesario para reponer una edificación, si ésta fuese destruida total o parcialmente por causas naturales y se obtiene a partir del Método del Costo
- 4) **Método del Costo:** Este Método sirve para establecer el Valor de Reposición y puede ser Bruto y Depreciado.
- 5) **Método del Costo de Reposición Bruto,** para bienes nuevos, el cual se determina considerando los gastos necesarios para adquirir un bien mueble o construir una obra civil con las mismas características del bien objeto de valuación; entre dichos costos están:
  - i) Para bienes inmuebles, costos de ejecución de la obra e impuestos.
  - ii) Para bienes muebles se debe considerar disponibilidad en plaza, particularidades del bien, facturas y pólizas de importación.
  - iii) No se deben considerar los gastos financieros y de comercialización; además, en las construcciones no se debe incluir, las instalaciones fácilmente desmontables.
- 6) **Método del Costo de Reposición Depreciado,** para bienes usados:
  - i) En edificaciones se determinará deduciendo del Costo de Reposición Bruto la depreciación física y funcional de la edificación, calculándose así: Aplicando al Costo de Reposición Bruto, excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de depreciación de Ross-Heidecke.
  - ii) En bienes muebles el método de depreciación quedará a criterio del valuador de conformidad a las condiciones físicas que presente el bien, lo cual deberá quedar debidamente justificado en el informe de valúo.
- 7) **Depreciación Física:** Se entiende por depreciación física la pérdida de valor por el deterioro de los materiales, desgaste por uso de componentes o instalaciones y la edad del bien. La depreciación no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento o generación de plusvalía.
- 8) **Depreciación Funcional:** Se entiende por depreciación funcional la pérdida de valor del bien por cuanto su diseño no corresponde con el uso actual. Se calculará considerando el monto de los costos y gastos necesarios para adaptar el bien al uso que se requiere.