**El Comité de Normas del Banco Central de Reserva de el salvador,**

**CONSIDERANDO:**

1. Que el artículo 3 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que la Superintendencia del Sistema Financiero es responsable de supervisar la actividad individual y consolidada de los integrantes del sistema financiero, y demás personas, operaciones y entidades que manden las leyes.
2. Que el artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación de Sistema Financiero, establece que la Superintendencia del Sistema Financiero organizará y mantendrá actualizados los registros que las leyes le encomiendan entre los cuales están los relativos a los Peritos en los casos que la ley señale.
3. Que el artículo 81 de la Ley de Supervisión y Regulación de Sistema Financiero establece los requisitos que deberán cumplir las personas naturales y jurídicas para ser inscritas y mantenerse en el Registro de Peritos de la Superintendencia del Sistema Financiero.
4. Que el artículo 236 de la Ley de Bancos y artículo 45 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito establece que la valuación de los bienes muebles e inmuebles de los bancos y bancos cooperativos así como cuando por disposiciones legales sea necesario valorar dichos bienes que reciban en garantía, se requerirá que tales valuaciones se efectúen por peritos inscritos en la Superintendencia.
5. Que el artículo 37 de Ley de Sociedades de Seguros establece que la valorización de bienes inmuebles de las sociedades de seguros o cuando por disposiciones legales sea necesario valorar bienes recibidos en garantía, se requerirá que tales valuaciones se efectúen por peritos inscritos en la Superintendencia.
6. Que el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos establece que los fondos de titularización podrán constituirse en bienes inmuebles existentes o por constituirse y que estos cumplan como mínimo que el inmueble sea valorado por peritos inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otro registro que reconozca la Superintendencia utilizando para los valúos que practiquen, métodos de reconocido valor técnico aprobados por ésta.
7. Que el artículo 96 de la Ley de Fondos de Inversión establece que en el caso que los activos a valorar sean inmuebles, éstos deberán ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca.

**POR TANTO,**

en virtud de las facultades normativas que le confiere el artículo 99 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero,

**ACUERDA,** emitir las siguientes:

**NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES**

**CAPÍTULO I**

**OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS**

**Objeto**

1. Las presentes Normas tienen por objeto regular y establecer el procedimiento de inscripción y registro de las 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 la ejecución de la prestación de sus servicios en la actividad de valuación.

**Sujetos**

1. Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Normas son las personas naturales o jurídicas inscritas en el Registro que de acuerdo a su especialización prestan sus servicios al Sistema Financiero, así como las personas interesadas en inscribirse como Peritos Valuadores en el mismo.

Las referidas Normas también son aplicables a las entidades que contraten el servicio de Peritos Valuadores, a las cuales les aplica lo establecido en los artículos 25 y 45 de las presentes Normas.

**Términos**

1. Para efectos de las presentes Normas, los términos que se indican a continuación tienen el significado siguiente:
2. **Banco Central:** Banco Central de Reserva de El Salvador;
3. **DUI:** Documento Único de Identidad;
4. **Entidad o Entidades:** Entidades que las leyes requieren que sus bienes muebles e inmuebles sean valuados por Peritos inscritos en el Registro de la Superintendencia, tales como Bancos, Bancos Cooperativos, Sociedades de Ahorro y Crédito, Gestoras de Fondos de Inversión, Titularizadoras y Sociedades de Seguros.
5. **Fondo:** Fondos de Inversión Inmobiliarios, Fondos de Desarrollo Inmobiliario y Fondos de Titularización de Inmuebles;
6. **NIT:** Número de Identificación Tributaria;
7. **Perito:** Perito Valuador como persona natural o jurídica;
8. **Registro:** Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero; y
9. **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero.

**CAPÍTULO II  
DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES**

**Del registro y la autorización**

1. La Superintendencia llevará un Registro de los Peritos autorizados para efectuar la valuación de bienes muebles e inmuebles de las entidades, así como realizar valuaciones de bienes que las mismas reciban en garantía.

Los Peritos que cumplan con los requisitos para su registro de conformidad a la categoría solicitada, serán autorizados por la Superintendencia; la inscripción les habilita para brindar servicios de valuación a las entidades que las leyes requieren que sus bienes muebles e inmuebles sean realizados por Peritos inscritos en el Registro de la Superintendencia.

**Vigencia**

1. La autorización de la inscripción tendrá vigencia para un período de dos años, los cuales serán prorrogables.

**De las categorías de los Peritos Valuadores**

1. Las personas naturales o jurídicas interesadas en ser inscritas en el Registro, deberán manifestar en la solicitud de inscripción, la o las categorías en las que deseen prestar sus servicios, de entre las cuales se tienen las siguientes:
2. **Terrenos y Construcciones, que comprenden la valuación de:**
3. Terrenos urbanos;
4. Lotificaciones;
5. Urbanizaciones;
6. Vivienda mínima;
7. Residencias;
8. Edificios; y
9. Locales comerciales.
10. **Inmuebles y Bienes Agropecuarios, e inmuebles y bienes industriales que comprenden la valuación inmobiliaria agropecuaria e industrial:**
11. Ramo de inmuebles Agropecuarios e industriales:
12. Predios Urbanos;
13. Predios pecuarios;
14. Predios rústicos; y
15. Plantaciones.
16. Ramo de bienes Agropecuarios e industriales:
17. Semovientes y productos agrícolas e industriales;
18. Construcciones urbanas;
19. Construcciones rurales;
20. Predios rurales;
21. Silos;
22. Obras de infraestructura para integración; y
23. Derivados de la actividad agrícola, ganadera e industrial.
24. **Maquinaria y equipo y otros bienes muebles, que comprende la valuación de:**
25. Maquinaria y equipo liviano;
26. Maquinaria y equipo pesados;
27. Aeronaves;
28. Automotores;
29. Vehículos pesados;
30. Bienes náuticos;
31. Maquinaria y equipo agrícola;
32. Maquinaria y equipo industrial y otros análogos; y
33. otros bienes muebles

**Solicitudes de inscripción**

1. 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 las presentes Normas.

La persona que no alcance el puntaje mínimo para ser inscrita en el Registro, podrá presentar una nueva solicitud de inscripción en los siguientes períodos de recepción de solicitudes.

**CAPÍTULO III  
DEL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN**

**Para persona natural y jurídica**

1. Las personas naturales y jurídicas que deseen inscribirse en el Registro, deberán reunir los requisitos mínimos siguientes:
2. Independencia, solvencia económica y no haber sido condenado por delito doloso; asimismo no deberá ser deudor, codeudor o fiador en los integrantes del sistema financiero de créditos a los que se les haya constituido el cincuenta por ciento o más de reservas de saneamiento y no encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores;
3. Contar con formación universitaria o técnica especializada para el tipo de bien que se valuará, con experiencia de al menos tres años y acreditar el conocimiento para la valuación del tipo de bienes para los cuales desea ser registrado;
4. No ser director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero. Este requisito aplicará respecto del cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los Peritos;
5. Cumplir con las regulaciones que le son aplicables en el ejercicio de sus deberes profesionales;
6. Las personas naturales que deseen inscribirse en el Registro, deberán obtener la calificación mínima en la prueba de conocimientos que establece el artículo 14 de las presentes Normas; y,
7. En el caso de personas jurídicas, los requisitos anteriores serán aplicables a su Representante Legal, a los miembros de la junta directiva u órgano equivalente y al gerente general, o al que haga sus veces.

**Información requerida a persona natural**

1. La persona natural que esté interesada en inscribirse en el Registro, deberá presentar a la Superintendencia lo siguiente:
2. Carta de solicitud manifestando su interés en ser calificado e inscrito en el Registro, indicando las categorías en las que desea inscribirse;
3. Currículum Vitae;
4. Fotocopia de título universitario o técnico, con la respectiva autentica del Ministerio de Educación;
5. Certificación de la Dirección General de Centros Penales;
6. Fotocopias de DUI y NIT;
7. Declaración jurada de conformidad al Anexo No. 2 de las presentes Normas; y
8. Fotocopia de la documentación que compruebe las capacitaciones recibidas en materia de valúos, si hubiere.

**Información requerida a persona jurídica**

1. En el caso de personas jurídicas, los requisitos anteriores serán aplicables a su Representante Legal, a los miembros de la junta directiva u órgano equivalente y al gerente general, o al que haga sus veces. Adicionalmente deberá presentar los documentos siguientes:
2. Escritura de constitución y sus modificaciones, debidamente inscritas en el Registro de Comercio. Deberá especificarse dentro de su finalidad que la sociedad puede realizar valúos de bienes muebles o inmuebles;
3. Credencial del nombramiento del Representante Legal, debidamente inscrito en el Registro de Comercio; y
4. Fotocopias de NIT y Número de Registro de Contribuyente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, de la sociedad.

**De los peritos extranjeros**

1. Las personas naturales o jurídicas extranjeras, que deseen inscribirse como Peritos, deberán cumplir con la documentación establecida en las presentes Normas y presentar la información con el trámite de apostille, en el caso de los países signatarios del “Convenio de la Haya sobre Eliminación del Requisito de Legalización de Documentos Públicos Extranjeros”, ratificado por Decreto Legislativo No.811, de fecha 12 de septiembre de 1996, publicado en el Diario Oficial No.194, Tomo No.333, del 16 de octubre de ese mismo año, o con el trámite establecido en el artículo 334 del Código Procesal Civil y Mercantil.

**Verificación de la información**

1. La Superintendencia, analizará la documentación presentada. En caso que la documentación o información se encuentre incompleta, o cuando la documentación que haya sido presentada no resultare suficiente para establecer los hechos o información que pretendan acreditar, la Superintendencia prevendrá al solicitante para que subsane las deficiencias.

La persona natural o jurídica dispondrá de un plazo de diez días hábiles a partir del día siguiente al de la notificación para subsanar las deficiencias.

La Superintendencia podrá mediante resolución fundamentada, ampliar hasta por otros diez días hábiles, el plazo señalado en el inciso anterior, cuando la naturaleza de las observaciones o deficiencias prevenidas lo exijan.

**Factores de evaluación**

1. La evaluación de las solicitudes de las personas interesadas en inscribirse en el Registro de la Superintendencia, se hará en base a los factores de evaluación y puntajes siguientes:

|  |  |
| --- | --- |
| **Factores de Evaluación** | **Ponderación** |
| **1. Prueba de conocimiento** | **60%** |
| **2. Formación académica** | **30%** |
| **3. Experiencia de trabajo** | **10%** |
| **TOTAL** | **100%** |

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

**Ponderación de los factores**

1. Los factores descritos en el artículo anterior se ponderarán con base en los criterios que a continuación se describen:
2. **Prueba de Conocimiento (60 puntos para inscripción):** La persona natural o el Representante Legal, en el caso de persona jurídica, deberá realizar una prueba de conocimientos por escrito, la cual será diferente para cada categoría en la que pretende ser inscrito, cuya calificación mínima a obtener deberá ser seis (6) puntos de una nota de diez (10). En caso de no obtenerse la calificación mínima, no se evaluarán los otros factores. La prueba evaluará los aspectos técnicos siguientes:
3. Métodos de valuación para bienes;
4. Depreciación, parámetros y criterios de valuación;
5. Conocimiento de las regulaciones aplicables de la Ley del Medio Ambiente, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños; y
6. Normas Internacionales de Valuación, emitidas por el Comité de las Normas Internacionales de Valuación.
7. **Formación Académica (30 puntos para inscripción):** Se asignará treinta (30) puntos al Perito que tenga formación universitaria o técnica afín al tipo de bien que valuará según la categoría solicitada. Se asignará veinte (20) puntos al Perito que tenga formación universitaria o técnica, en cualquier carrera que no sea afín a la categoría solicitada, y diez (10) puntos al que presente título de bachiller u otro equivalente. En el caso de carrera técnica deberá acreditar por lo menos dos años de duración en el área especializada.
8. **Experiencia de Trabajo (10 puntos para inscripción**): 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 categoría en la que desee ser inscrito. En el caso de la persona jurídica, será el Representante Legal quién deberá cumplir con este requisito.

**Puntos adicionales**

1. Las personas naturales y los Representantes Legales, en el caso de personas jurídicas, que comprueben haber recibido capacitación en materia de valuación de bienes muebles o inmuebles se les asignará diez (10) puntos adicionales; siempre y cuando dicha capacitación haya sido recibida en los dos últimos años, contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud de inscripción.

**Comunicación de la resolución**

1. La Superintendencia resolverá sobre las solicitudes de inscripción en el Registro de conformidad a los resultados de la evaluación de las mismas y las comunicará a los interesados.

Aquellos que hubieren obtenido al menos la calificación mínima se les comunicara sobre la inscripción en el Registro.

**Prórroga**

1. Los interesados deben presentar a la Superintendencia la solicitud de prórroga dentro de un plazo de sesenta días antes de que llegue a su vencimiento la inscripción respectiva. Para el proceso de solicitud de prórroga deberá presentar la documentación siguiente:
2. Certificación de la Dirección General de Centros Penales;
3. Documentos que acrediten cuarenta horas de capacitación en temas de valuación realizadas en un plazo no mayor de dos años a la fecha de presentación de la solicitud de prórroga. En caso de persona jurídica este requisito deberá ser acreditado por el Representante Legal;
4. Detalle de los valúos realizados de los últimos dos años;
5. Declaración jurada donde el Perito haga constar que no tiene ningún vínculo o relación laboral con ninguna entidad a la que prestará sus servicios profesionales y cumplir lo dispuesto en el artículo 8 de las presentes Normas;
6. DUI en caso de renovación o cambios en los datos personales; y
7. En el caso de personas jurídicas, los requisitos anteriores serán aplicables a su Representante Legal, a los miembros de la junta directiva u órgano equivalente y al gerente general, o al que haga sus veces; adicionalmente deberá presentar la modificación del Pacto Social y/o Credencial del nombramiento del Representante Legal, debidamente inscritas en el Registro de Comercio; en caso de haber modificaciones.

Si el plazo de la inscripción vence sin que el Perito haya presentado su solicitud de prórroga, la inscripción se cancela del Registro.

En caso que la Superintendencia determine el incumplimiento de alguno de los requisitos señalados, prevendrá por una sola vez al solicitante para las respectivas subsanaciones, de conformidad a los plazos establecidos en el artículo 12 de las presentes Normas. La no subsanación de requisitos durante el plazo indicado, dejará sin efecto la solicitud de prórroga. El solicitante podrá presentar una nueva solicitud de inscripción en el siguiente período de recepción de solicitudes y la referida solicitud se tramitará como si fuera una inscripción por primera vez en el Registro.

**Cambio de Representante Legal**

1. En el caso de persona jurídica, deberán notificar a la Superintendencia de inmediato la remoción, sustitución o fallecimiento del Representante Legal, procediendo a la actualización de la información, en un plazo que no exceda a diez días hábiles para lo cual deberá presentar la documentación siguiente:
2. Copia de la credencial de Representación Legal debidamente inscrita en el Registro de Comercio; y
3. En caso que el nuevo Representante Legal, cuente con autorización de la Superintendencia como Perito persona natural, deberá presentar solicitud para que se le suspenda temporalmente dicha inscripción.

Si el nuevo Representante Legal no estuviere autorizado como Perito persona natural, deberá adjuntar la documentación a que se refiere los literales b), c) y d) del artículo 9 y someterse al proceso de evaluación descrito en el Capítulo III de las presentes Normas.

1. La persona que cese como Representante Legal de una sociedad y desee continuar ejerciendo como Perito persona natural, presentará a la Superintendencia una solicitud para activar su inscripción debiendo complementar la información establecida para persona natural de conformidad al artículo 9 de las presentes Normas.

**Denegación y cancelación**

1. Cuando la Superintendencia tenga conocimiento de que lo actuado por el Perito está en contravención a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, y en lo dispuesto en las presentes Normas, le podrá suspender o cancelar la inscripción en el Registro, previo a procedimiento administrativo sancionatorio.

**CAPÍTULO IV  
OBLIGACIONES PROFESIONALES DEL PERITO VALUADOR**

**Obligaciones profesionales**

1. El Perito deberá desarrollar su labor de manera 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 previamente pactados entre las partes. Los honorarios no deberán estar comprometidos ni 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.
2. Los Peritos deberán emitir criterios respondiendo a los principios de valuación, de buenas prácticas internacionales y procurando la integridad técnica del informe, las mediciones, y la descripción detallada de los inmuebles en base a los requerimientos mínimos que deben contener los informes de valuación establecidos en los artículos 37 y 40 de las presentes Normas.
3. Los Peritos inscritos en el Registro de la Superintendencia, deben cumplir con las responsabilidades siguientes:
4. Elaborar los informes de los valúos realizados, con base a los lineamientos establecidos en los artículos 37 y 40 de las presentes Normas;
5. Entregar los informes de valúo a la Superintendencia de acuerdo a los plazos establecidos en las regulaciones aplicables y cuando les sean requeridos;
6. El Perito o el Representante Legal en caso de persona jurídica, deberá ejecutar personalmente el trabajo de valuación evitando en todo momento el conflicto de intereses;
7. Llevar un registro de los trabajos de valuación que haya realizado, con el archivo de toda la documentación relacionada a cada valúo; y
8. Serán responsables del contenido total o parcial del valúo.

**Informes del valúo**

1. El Perito deberá entregar informes del valúo realizado, uno dirigido a la entidad financiera y otro, al titular del bien valuado, cuando este incurra en el pago del valúo.
2. Las entidades que requieran de servicios de valuación deberán verificar que los Peritos contratados no se encuentren en las situaciones siguientes:
3. Tener relación laboral con el propietario del bien, con quien lo represente o con el solicitante del crédito;
4. Que el Perito sea el solicitante del crédito;
5. Tener relación de parentesco dentro del segundo grado de consanguinidad y segundo de afinidad o adopción, con el titular del bien a valuar o con el solicitante del crédito;
6. 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; y
7. Para el caso de la persona jurídica, que la sociedad no tenga entre sus actividades comerciales la compra y/o venta de bienes inmuebles o que actúen como agentes de intermediación o bienes raíces.

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

**Metodologías para la determinación del valor del inmueble**

1. El Perito deberá conocer, manejar y aplicar, para efectos de cálculos, los métodos de valuación de inmuebles siguientes:
2. **Método Comparativo o de mercado:** Este método busca determinar vía demanda el precio de mercado del inmueble, de esta manera se puede comparar con otros bienes similares para hacer un contraste de precios, es indispensable la existencia de datos y un mercado representativo de bienes comparables.

El referido método establece que 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 y descartar 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.

1. **Método del Costo:** Este Método sirve para establecer el Valor de Reposición y puede ser Bruto y Depreciado.

El método del costo parte de presupuestos para obtener el costo de reproducción o de reposición de un inmueble, aplica a construcciones, obras de infraestructura, mejoras y adiciones. El terreno bruto al no poseer costo se trata por el método comparativo. Las adiciones a terreno y construcciones, incluyen el presupuesto de construcción, por medio de este método se pueden hacer efectivos los cálculos de mejoras a los inmuebles a partir de la aplicación de métodos de depreciación.

1. **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:
2. Para bienes inmuebles, costos de ejecución de la obra e impuestos;
3. Para bienes muebles se debe considerar disponibilidad en plaza, particularidades del bien, facturas y pólizas de importación; y
4. No se deben considerar los gastos financieros y de comercialización; además, en las construcciones no se debe incluir, las instalaciones fácilmente desmontables.
5. **Método del Costo de Reposición Depreciado:** para bienes usados en edificaciones, se determinará deduciendo del Costo de Reposición Bruto la depreciación física y funcional de la edificación, calculándose así:
6. Aplicando al Costo de Reposición Bruto, excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de depreciación de Ross-Heidecke; y
7. 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.
8. **Método del Ingreso:** Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retornos sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable.
9. El enfoque de ingresos deberá aplicarse bajo las circunstancias siguientes:
10. Cuando se necesite conocer la capacidad de generación de ingresos del activo debido a que es el elemento crítico que afecta el valor desde la perspectiva de un participante;
11. Cuando se dispone de proyecciones razonables sobre la cantidad y tiempo del ingreso futuro del activo en tratamiento, pero hay pocas, opciones comparables en el mercado;
12. Cuando haya información insuficiente relacionada al activo valuado, ya que un propietario minoritario puede tener acceso a estados financieros históricos, pero no a los pronósticos y/o presupuestos generados previamente por un inmueble con negocio en marcha; y
13. Si aún el activo no ha empezado a generar ingresos, pero se proyecta que pronto la hará.
14. Los principios, técnicas y métodos para la valuación de los activos inmobiliarios estarán basados en los estándares y criterios definidos en las Normas Internacionales de Valuación, dictadas por el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC, por sus siglas en inglés).

**De la metodología de medición por el enfoque del ingreso**

1. El perito que identifique en el informe que la clase de valúo a realizar es sobre un inmueble que tiene como objetivo formar parte de un Fondo, deberá utilizar el enfoque de ingreso el cual provee una proyección del valor convirtiendo un flujo futuro de efectivo a un solo valor presente.

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los flujos futuros derivados del uso del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados los indicadores siguientes:

1. La tasa de capitalización utilizada;
2. La renta real y renta estimada;
3. Deducción por depreciación;
4. Impuestos;
5. Servicios; y
6. Gastos generales del proyecto.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de bien apreciado o, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado respecto a bienes similares.

**Verificación de documentos legales y tratamiento fiscal**

1. Es obligación del Perito verificar los documentos legales que acrediten la propiedad del bien que se valúa; así como las prevenciones y gravámenes que recaigan sobre los mismos.

El valúo de un bien no deberá incluir pago de impuestos o aranceles registrales que deban correr a cargo de un comprador potencial, lo cual deberá consignarse en el informe de valuación.

**Efectos ambientales del valúo**

1. El valúo 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 informe realizado de hasta tres años con anterioridad a la fecha del valúo.

**Valúos en otros países**

1. La valuación de propiedades inmobiliarias para efectos de constitución de garantías situadas en el extranjero, podrán ser realizadas por profesionales con conocimiento en materia de valuación del país de origen del bien.

**Acreditación para valúo realizados en el extranjero.**

1. El profesional a que se refiere el artículo anterior deberá acreditar su formación universitaria o técnica en valúo de inmuebles así como incluir información que evidencie el conocimiento de las disposiciones legales del mercado inmobiliario del país en donde se ubica el inmueble, el valúo deberá expresarse en dólares de los Estados Unidos de América, así como el cálculo del tipo de cambio monetario utilizado para la conversión.

El informe, además, deberá cumplir con los requisitos y el contenido mínimo del informe establecido en las presentes Normas y los requisitos del país donde se ubica el inmueble.

1. El profesional extranjero que realice el valúo, debe estar inscrito en un homólogo de la Superintendencia o institución que certifique la integridad personal y técnica del mismo.
2. El bien inmueble a que se refiere el artículo 32 de las presentes Normas, no debe estar ubicado en jurisdicciones que estén consideradas por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI-FATF) como jurisdicciones que presentan deficiencias estratégicas en la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, denominadas jurisdicciones de alto riesgo o no cooperantes.

**CAPÍTULO V  
CONTENIDO DE INFORMES PERICIALES**

**Principios de valuación**

1. El Perito deberá elaborar el contenido del informe de valúos atendiendo como mínimo a los principios siguientes:
2. **Objetividad:** El valor del inmueble deberá ser resultado de criterios técnicos objetivos, neutrales y de datos cuyas fuentes sean confiables y verificables;
3. **Independencia:** Los valúos y sus respectivos informes deben ser realizados por profesionales que carezcan de cualquier interés en el resultado de los mismos;
4. **Transparencia:** Los peritos deberán revelar todas las limitaciones y posibles fuentes de error así como los supuestos que hayan sido considerados para los valúos, si fuera el caso;
5. **Profesionalismo:** La determinación del valor del inmueble se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminado a la búsqueda, obtención y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el valor que se determine refleje los montos que razonablemente se otorgarían por su adquisición o se recibirían por su venta; y,
6. **Integridad:** Los valúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total de los valúos, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

Para el caso de los activos susceptibles de titularización se incorporarán los principios establecidos de conformidad al artículo 5 de las “Normas para la Valuación de Activos Susceptibles de Titularización y Activos que Integren un Fondo de Titularización” (RCTG-15-2010).

**Contenido mínimo del informe de valúo**

1. El informe del valúo de un activo deberá incluir, como mínimo, la información y documentos siguientes:
2. **Información de carácter general:**
3. Nombre e Identificación del o de los propietarios del bien y del solicitante del crédito, cuando aplique;
4. Fecha y vigencia del valúo;
5. Denominación de la sociedad y del perito valuador que realizó la valuación, según corresponda;
6. Detallar si se trata de valúo inicial o actualización del valúo;
7. Propósito y uso del informe de valúo;
8. Insumos claves utilizados para realizar el valúo;
9. Valor del bien con base en las condiciones del mismo en la fecha del valúo;
10. El valúo se establecerá por el Valor Comercial determinado a partir del Método Comparativo o de mercado;
11. También deberá de presentarse el Valor de Reposición a partir del Método del Costo;
12. Valor en libros, cuando proceda;
13. Anexos: planos arquitectónicos, levantamientos topográficos, testimonio de escrituras de propiedad, certificación extractada del inmueble con fecha de antigüedad no mayor a sesenta 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
14. 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 consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 25 de la referida Norma que impida emitir el informe pericial.
15. **Información específica para Terrenos y Construcciones:**
16. Descripción del entorno, indicando:
17. Dirección y ubicación exacta del inmueble, distancias de éste a centros urbanos y comerciales más cercanos entre otros;
18. Condiciones y factibilidad de las vías de acceso; y
19. 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.
20. Descripción del terreno, indicando:
21. Si es rústico o urbano; áreas estimadas: total, útil, restringida y protegida de ser el caso; áreas planas, semi-planas, onduladas y quebradas; morfología;
22. Vocación del terreno y uso actual;
23. Descripción de la vegetación existente, detalle de la producción agrícola o cualquier rendimiento que se obtenga de la propiedad;
24. Calidad del suelo; y
25. Servidumbres, cercos, manantiales y otros aspectos relevantes.
26. Descripción de la infraestructura física del inmueble, indicando:
27. Áreas totales, comunes y útiles, cuando proceda;
28. Tipo de ocupación del inmueble, es decir, si es casa de habitación o comercial u otras;
29. Muros perimetrales, estacionamientos, edificaciones diferenciando cuerpos y áreas existentes así como los materiales que conforman la estructura principal y secundaria si es posible, detallando pisos, paredes, techos, puertas, ventanas, cielos rasos, sanitarios detallando áreas y recubrimiento de la superficie;
30. Condiciones de descarga y tratamiento de aguas negras, servidas, pluviales o residuos industriales;
31. Uso actual y cualquier otro detalle que presente la infraestructura existente; y
32. Otras instalaciones existentes detallando el uso al momento del valúo.
33. Descripción del entorno ecológico, contaminación y posibles riesgos naturales o físicos y demás condiciones ambientales;
34. Descripción del vecindario o colonia:
35. Tipo y Grado de construcción;
36. Índice de crecimiento;
37. Servicio de vigilancia;
38. Tendencia de valor de la propiedad;
39. Tendencia demanda/oferta;
40. Tiempo estimado de comercialización;
41. Valor de viviendas en áreas vecinas;
42. Antigüedad de viviendas en áreas vecinas;
43. Uso del terreno;
44. Cambios principales previstos en el uso del terreno;
45. Facilidades de estacionamiento;
46. Características generales del vecindario;
47. Factores que influyen en la comercialización de los inmuebles en el vecindario; y
48. Proximidad a centros de enseñanza, centros comerciales y a establecimientos de salud.
49. Riesgos fundamentados: Se deben revelar en el informe aquellos aspectos por los cuales se ha disminuido el valor del bien por riesgos debidamente fundamentados;
50. Cuadro de valores que conforman el informe de valúo;
51. Para la valuación de edificios, deberá detallarse aquellos bienes que individualmente:
52. Constituyen parte integrante del inmueble y que son necesarios para su funcionamiento, los cuales se valúa como parte del inmueble;
53. Aquellos que no constituyen parte del inmueble y que estén siendo sujetos de valuación separada; y
54. Situación legal del inmueble, detallando inscripciones, servidumbres activas y pasivas y otros gravámenes y cualquier otro aspecto relevante.
55. En el caso de inmuebles desocupados o con un porcentaje de ocupación menor al setenta y cinco (75%), el perito deberá rendir su criterio sobre si existen características o condiciones en el inmueble que incidan en el nivel de ocupación.
56. **Información específica para Inmuebles y Bienes Agropecuarios, e inmuebles y bienes industriales:**
57. Particularidades determinantes del terreno y construcciones, tal como se han establecido en el apartado anterior;
58. Especificaciones técnicas y de uso;
59. Condiciones físicas actuales;
60. Depreciación;
61. Tipos de mantenimiento;
62. Cotizaciones recientes no mayores de treinta días;
63. Evidencia documental que demuestre la investigación realizada de los precios en el mercado local e internacional; y
64. Datos de la oferta y demanda sobre los productos.
65. **Información específica para Maquinaria y equipo y otros bienes muebles:**
66. Especificaciones técnicas;
67. Año de fabricación y modelo;
68. Condiciones físicas actuales; Informe de pruebas mecánicas de ser el caso;
69. Cotizaciones recientes no mayores de treinta días;
70. Investigación de precios;
71. Disponibilidad de piezas mecánicas de repuesto en el mercado; y
72. Disponibilidad del bien en el mercado.

**CAPÍTULO VI**

**INFORME DE VALÚOS PARA ACTIVOS INMOBILIARIOS DESTINADOS A FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS, FONDOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES.**

**Del informe de valúo de un activo inmobiliario destinado a un Fondo**

1. Para valuaciones de activos inmobiliarios que participen en procesos de titularización de inmuebles, o sean utilizados para conformar Fondos, los Peritos deberán contar con formación en valuación financiera de inmuebles.
2. En el informe se deberá determinar el valor del inmueble y sus potenciales cambios en el tiempo por medio de una tercera metodología de medición que estime las proyecciones de valor futuro a partir del desarrollo potencial de proyectos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de las presentes Normas.
3. Cuando se trate de valúos sobre activos inmobiliarios destinados a integrarse a un Fondo, el informe además de considerar la información requerida en el artículo 37 de las presentes Normas, deberá tomar en cuenta lo siguiente:
4. **Estimación de la tasa de descuento:** se utilizará como tasa de descuento de referencia la tasa meta del Fondo, ajustada por riesgo cuando el riesgo de la inversión se aleje significativamente de lo aceptado en el mercado inmobiliario;
5. **Ingresos que se espera genere el activo:** de conformidad a las condiciones establecidas en los contratos de alquiler cuando se trate de inmuebles alquilados, o en las condiciones de mercado para el caso de inmuebles nuevos o desocupados;
6. **Tasa de ocupación:** el informe deberá mostrar de forma clara los supuestos de tasas de ocupación utilizados;
7. **Plazos:** El informe deberá incluir un supuesto referente al plazo en que se espera comiencen a generar rentabilidad los inmuebles nuevos; y
8. **Proyección del horizonte de inversión con periodicidad anual**: el cual será de cinco años como mínimo y máximo de diez, detallando en el informe las variaciones anuales proyectadas de las variables siguientes:
9. Ingresos;
10. Egresos;
11. Ocupación;
12. Tasas de crecimiento; y
13. Tasas de descuento.

**CAPÍTULO VI  
OTRAS DISPOSICIONES, TRANSITORIOS Y VIGENCIA**

**Sello de los Peritos Valuadores**

1. 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.

**Actualización de información**

1. Para mantener actualizada la información en el Registro, los Peritos deberán comunicar a la Superintendencia todo cambio en la información en un plazo máximo de diez días subsiguientes al hecho que motivó el cambio.

**Publicación del Registro**

1. 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 y a los Peritos.

**Trámites en proceso**

1. Los trámites, procedimientos y recursos promovidos que estuviesen pendientes a la fecha de la vigencia de las presentes Normas, se continuarán tramitando de acuerdo con las Normas con las que fueron iniciadas.

**Disposiciones especiales**

1. Las entidades que requieran servicios de valuación por Peritos que tengan relación laboral o sean empleados directos de la institución, deberán velar porque estos cumplan con los requisitos, y las disposiciones establecidas en los capítulos IV, V y VI de las presentes Normas.

**Sanciones**

1. Los incumplimientos a las disposiciones contenidas en las presentes Normas, serán sancionados de conformidad a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

**Transitorio para los peritos inscritos**

1. Los Peritos que a la vigencia de las presentes Normas se encuentren inscritos en el Registro de Peritos de la 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.

**Derogatoria**

1. Las presentes Normas derogan las “Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB4-42), aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia, en sesión No. CD-43/2009, del dieciocho de diciembre de dos mil ocho, cuya Ley Orgánica se derogó de conformidad al Decreto Legislativo No. 592 que contiene la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, publicada en el Diario Oficial No. 23, Tomo No. 390, de fecha 2 de febrero de 2011.

**Aspectos no previstos**

1. Los aspectos no previstos en materia de regulación de las presentes Normas, serán resueltos por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

**Vigencia**

1. Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del xx del mes xx del xx

**Anexo No. 1**

**SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN**

Fecha:

Superintendencia del Sistema Financiero  
Presente.

Por este medio solicito inscripción en el Registro de Peritos Valuadores que lleva la 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 información siguiente:

1. Nombre, razón social o denominación, \_
2. Domicilio y ubicación de la oficina, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Teléfono:\_\_\_\_\_\_\_ Correo electrónico:\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Dirección Web: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Curriculum Vitae
4. Documento Único de Identidad (DUI):
5. Número de Identificación Tributaria (NIT):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
6. Número de Registro de Contribuyente (NRC):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
7. Solvencia de antecedentes penales.

En caso de personas jurídicas, agregar:

1. Escritura de constitución y sus modificaciones, debidamente inscritas en el Registro de Comercio. Deberá especificarse dentro de su finalidad que la sociedad puede realizar valúos de bienes muebles o inmuebles;
2. Credencial del nombramiento del Representante legal, debidamente inscrito en el Registro de Comercio; y
3. Fotocopias de Número de Identificación Tributaria y Número de Registro de Contribuyente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, de la sociedad.

En el caso de sociedades, además, debe agregarse los documentos respectivos de los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente y del gerente general, o al que haga sus veces.

Nombre: Cargo:

Firma:

Categoría a la que desea pertenecer (puede seleccionar más de una):

1) Terrenos y Construcciones 2) Inmuebles y Bienes Agropecuarios, e inmuebles y bienes industriales

3) Maquinaria y equipo y otros bienes muebles

Presentar y marcar los anexos a la solicitud:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Carta de interés | Fotocopias de documentos personales | Capacitaciones recibidas | Fotocopia de Título Universitario/Técnico con la respectiva auténtica del Ministerio de Educación | Declaración jurada |

**Anexo No. 2**

**MODELO DE DECLARACIÓN JURADA**

En la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_\_\_horas del día \_\_\_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_de dos mil \_\_\_\_. Ante mí, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_notario del domicilio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_comparece el señor \_\_\_\_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_años, (profesión) \_\_\_\_\_\_\_, del domicilio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_a quien conozco (o no conozco), portador de (o identifico por) Documento Único de Identidad número\_\_\_\_\_\_\_\_, con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_\_\_, En caso de persona jurídica: quien actúa en su calidad de Representante Legal de la Sociedad\_\_\_\_\_\_\_, lo cual acreditó a través de\_\_\_\_\_\_\_, y **ME DICE**: Que en su calidad de Perito o aspirante a Perito , **BAJO JURAMENTO HACE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:** A) Que no ha sido condenado por delito doloso; B) Que no es deudor, codeudor o fiador en los integrantes del sistema financiero de créditos a los que se les haya constituido el cincuenta por ciento o más de reservas de saneamiento y no encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; C) Que no es director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero. Este requisito aplicará respecto del cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los Peritos. El suscrito notario hace constar: que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el artículo doscientos ochenta y cuatro del Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica. Así se expresó el compareciente a quien le expliqué los efectos legales de la presenta acta notarial, que consta de \_\_\_\_\_ hoja(s) frente y vuelto; y leído que le fue por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE**.

**La declaración Jurada debe cumplir con lo establecido en la Ley de Notariado.**