

NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE ACTIVOS, VALORACIÓN DE GARANTÍAS DE CRÉDITO Y VALORACIÓN DE BIENES ASEGURADOS POR LAS INSTITUCIONES SUPERVISADAS

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO

Las presentes Normas tienen como objeto establecer los requerimientos mínimos que deben aplicar las Instituciones Supervisadas para la valoración de los activos utilizados como garantía en el otorgamiento de créditos y cualquier otro utilizado para operaciones análogas que requieren los servicios de un Valuador en las transacciones realizadas por estas.

ARTÍCULO 2. ALCANCE

La presentes Normas son aplicables a las Instituciones Supervisadas que requieran los servicios de valoración de activos en el ámbito de las actividades que realicen.

ARTÍCULO 3. DEFINICIONES

Para los efectos de las presentes Normas se entenderá por:

1. **Activo Complejo:** Propiedad atípica en una o más áreas, como la forma de la propiedad y/o transferibilidad, las condiciones del mercado, la condición de la propiedad, el diseño, apariencia y/u otras influencias adversas que afectan la propiedad. Los Activos Complejos generalmente representan un riesgo adicional para la Institución Supervisada;
2. **Asegurado:** Es la persona que en sí misma o en sus bienes o intereses económicos está expuesta al riesgo;
3. **Bienes Inmuebles:** Bienes inherentes al suelo, fincas o bienes raíces; son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles;
4. **Bienes Muebles:** Propiedades no adheridas a la propiedad inmobiliaria que incluye: a) **Equipo Industrial:** Maquinaria utilizada en actividades industriales como congeladores, cámaras frigoríficas, elevadores, procesadores de materias primas industriales, así como cualquier otra maquinaria que contribuya a actividades industriales y otros equipos similares; b) **Equipo Liviano:** Vehículos motorizados para el transporte de personas, todo terreno, motocicletas, minibuses y equipos livianos similares; c) **Equipo Pesado:** Maquinaria utilizada para la construcción, proyectos, así como para el transporte de carga y personas, como tractores, motoniveladoras, volquetas, grúas, carretillas elevadoras, retroexcavadoras, excavadoras, autobuses urbanos e interurbanos, tractores agrícolas, tanques móviles, arados agrícolas, sembradoras agrícolas y otros equipos pesados similares;

5. **Cartera de Pólizas de Seguros:** Conjunto de pólizas o contratos de seguros cuyos riesgos están cubiertos por una Institución Aseguradora;
6. **Comisión:** Comisión Nacional de Bancos y Seguros;
7. **Concesiones de Ventas:** Contribución en efectivo o no, que proporciona el vendedor u otra parte a la transacción y reduce el costo al comprador para adquirir un activo;
8. **Condiciones de Contratación:** Descripción de los derechos y obligaciones entre la Institución y un Valuador, que documenta las expectativas de cada parte en la asignación de un avalúo, típicamente en forma de una carta o correspondencia similar. Estas condiciones están relacionadas, entre otras, a los siguientes elementos: **(i)** La ubicación del activo y la descripción legal; **(ii)** Uso previsto y usuarios del avalúo; **(iii)** El requisito de proporcionar una opinión sobre el valor de mercado del activo; **(iv)** La expectativa de que el Valuador cumplirá con la regulación aplicable, y será consistente con la guía de supervisión; **(v)** El formato de informe de avalúo; **(vi)** La fecha de entrega esperada; y, **(vii)** Los honorarios por avalúo;
9. **Construcciones Rurales:** Son obras de construcción ubicadas en lugares poblados que no tienen las características determinadas para el área urbana; incluye viviendas, almacenes, galeras, corrales, pilotes, sistemas de riego y construcciones similares, realizadas en zonas rurales;
10. **Construcciones Urbanas:** Son obras de construcción ubicadas en lugares con las características siguientes: **a)** Dos mil habitantes o más; **b)** Servicio de agua potable; **c)** Comunicación terrestre (carretera) o servicio regular marítimo; **d)** Educación primaria; **e)** Correo o telégrafo; y, **f)** Que posean por lo menos uno de los siguientes servicios: **(i)** Alumbrado eléctrico; **(ii)** Alcantarillado; o, **(iii)** Centro de salud;
11. **Contrato de Compraventa:** Instrumento público bilateral en el que uno de los contratantes se obliga a transferir a favor del otro, la propiedad sobre un activo o un derecho a cambio de un precio establecido en dinero o su equivalente;
12. **Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Valoración:** Documento suscrito por las partes que describe los derechos y obligaciones entre una Institución y un Valuador externo y que documenta las expectativas de cada parte en la asignación del avalúo, descritas en las condiciones de contratación;
13. **Costo de Reproducción:** El costo de la duplicación exacta de un edificio, estructura u otro activo a una fecha determinada. La reproducción se diferencia del reemplazo en que el reemplazo requiere la misma utilidad funcional para una propiedad, mientras que la reproducción es una duplicación exacta;
14. **Enfoque de Comparación de Ventas o de Mercado:** Este enfoque se basa en la comparación de precios con activos similares, sobre los cuales se dispone de

información;

15. **Enfoque de Costo:** Es el que provee una indicación de valor calculando el costo de reproducción o reposición de un activo y haciendo deducciones por su deterioro;
16. **Enfoque de Ingreso:** Es el que provee una indicación de valor convirtiendo un flujo futuro de efectivo a un solo valor presente;
17. **Fecha de Finalización del Informe de Avalúo:** Es la fecha de finalización del Informe de Avalúo que indica cuándo se completó y firmó el mismo;
18. **Fecha Efectiva:** Corresponde a la fecha en la cual el valor del avalúo es aplicable, se pueden utilizar tres (3) categorías de fechas efectivas: **a)** retrospectiva; **b)** actual; y, **c)** prospectiva, de acuerdo con el uso previsto de la asignación de valoración;
19. **Flujo de Efectivo Neto:** Es un cálculo utilizado para analizar la rentabilidad en un período determinado de las inversiones inmobiliarias generadoras de ingresos, se calcula considerando el ingreso operativo bruto de la propiedad menos los gastos fijos, gastos variables y reservas para reemplazo, pero no incluye deducciones por depreciación, servicio de la deuda o cualquier gasto que no esté directamente relacionado con la propiedad;
20. **Garantías de Crédito:** Son bienes muebles e inmuebles y otros activos gravados a favor de las Instituciones Supervisadas, recibidos con el objeto de amparar el pago de los recursos que estas han concedido a través de las operaciones de crédito;
21. **Idoneidad Moral:** Referente a la conducta ética, honesta, diligente e independiente y reconocida honorabilidad, definidas por la Institución Supervisada para el desempeño del cargo de Consejero, Director o su equivalente, así como los miembros de la Alta Gerencia y empleados.; Sera responsabilidad de cada Institución definir los parámetros para el cumplimiento de la Idoneidad Moral.
22. **Idoneidad Técnica:** Aptitud y capacidad profesional, desarrollo intelectual, conocimientos y experiencia en el negocio, definidos por la Institución Supervisada para el desempeño del cargo de Consejero, Director o su equivalente, así como los miembros de la Alta Gerencia y empleados. Será responsabilidad de cada Institución definir los parámetros para el cumplimiento de la Idoneidad Técnica;
23. **Informe de Avalúo o Avalúo:** Documento elaborado de manera independiente e imparcial por un Valuador calificado que esté inscrito en el Registro Público que para tal efecto lleva la Comisión, mediante el cual se establece una opinión sobre el valor de mercado de un activo adecuadamente descrito a una fecha específica. Esta opinión debe estar respaldada en la valoración del activo, la presentación, el análisis de datos relevantes del mercado y otra información esencial;

- 24. Institución:** Institución Supervisada por la Comisión;
- 25. Lista de Valuadores Seleccionados por la Institución Supervisada:** Lista de Valuadores que una Institución Supervisada ha determinado que están calificados y son competentes para realizar avalúos, la cual, debe detallar la experiencia y conocimiento del Valuador en un mercado particular o tipo de propiedad; asimismo, deben estar inscritos en el Registro Público que para tal efecto lleva la Comisión;
- 26. Mayor y Mejor Uso:** Principio de valoración que se requiere al estimar el valor de mercado. Es el uso razonablemente probable y legal de los bienes, lo que es financieramente factible y físicamente posible con el apoyo adecuado, y que resulta en el mayor rendimiento financiero;
- 27. Mejores Prácticas Internacionales de Valoración:** Incluye las normas emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Valoración (IVSC, por sus siglas en inglés), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como otras normas y requerimientos que puedan ser aplicables y sean de común uso en el contexto internacional para la valoración adecuada de activos;
- 28. Objeto de una Valoración de Activos:** Los bienes muebles e inmuebles, el valor de negocio en marcha, activos tangibles e intangibles, operaciones comerciales y derecho de propiedad financiera que pueden ser objeto de una valoración;
- 29. Personal de Administración de Negocios:** Personal responsable de generar la producción y aprobación de préstamos en cada línea de negocio, así como sus subordinados y superiores dentro de la Institución Supervisada;
- 30. Póliza de Seguro:** Conjunto de documentos en los que se formaliza el contrato de seguro. La póliza contiene los derechos y obligaciones de las partes de dicho contrato (tomador, asegurado, beneficiario y aseguradora). Está integrada por las condiciones generales, las condiciones particulares, las condiciones especiales y los suplementos o apéndices que se emitan en la misma;
- 31. Prima:** Es el valor de la cuota o aportación económica que debe satisfacer el contratante o asegurado a una Institución de Seguros, en concepto de contraprestación por la cobertura del riesgo que el contrato de seguro garantiza. En las operaciones de reaseguro la prima cedida será el valor de los pagos que debe realizar la Institución de Seguros a la Reaseguradora o Reafianzadora por la cobertura garantizada;
- 32. Propiedad Personal:** Son los bienes muebles para uso personal, como automóviles, muebles, joyas, entre otros, utilizados por y para un consumidor y no relacionados con una transacción comercial de negocios o de bienes inmuebles. Los bienes muebles no incluyen los bienes personales para fines de valoración bajo las presentes Normas;
- 33. Propiedad, Activo o Bien:** Términos considerados como sinónimos, pudiendo ser

bienes muebles o inmuebles, tangibles o intangibles;

34. **Propiedades Comparables:** Son propiedades similares que compiten en un mismo mercado o en condiciones similares y que están siendo negociadas por diferentes Instituciones;
35. **Propiedades Urbanas:** Aquellas que están ubicadas en centros poblados y que están destinadas a vivienda, comercio, industria o cualquier otro propósito urbano; así como los terrenos sin construir, siempre que tengan los servicios básicos, y aquellos que cuentan con los permisos extendidos por las autoridades competentes para obras de habilitación urbana;
36. **Registro:** Registro Público de Valuadores de Bienes Muebles e Inmuebles, Otros Activos y Garantías de Crédito de las Instituciones Supervisadas, que para tal efecto lleva la Comisión;
37. **Revisor de Avalúos:** Persona empleada o Valuador externo asignado por la Institución Supervisada, para revisar los avalúos, verificando que estos reúnan las competencias y requisitos de las presentes Normas y de las políticas y requerimientos internos de la institución;
38. **Suscripción de Riesgos:** Es el conjunto de acciones encaminadas a la aceptación de un riesgo por la aseguradora, según las condiciones y precio (prima del seguro);
39. **Tasador:** Persona que no es un Valuador, dedicado a la realización de valoraciones alternativas, empleado de la Institución Supervisada y que debe cumplir con los requisitos establecidos en las presentes Normas;
40. **Tiempo de Comercialización:** Tiempo estimado que tomará vender una propiedad, activo o bien en el mercado, basado en el análisis de las condiciones actuales y los cambios previstos del mercado;
41. **Tomador de Seguros:** Es la persona que contrata el seguro y se obliga al pago de la prima, también puede ser el beneficiario;
42. **Transacción Financiera:** Cualquier transacción que involucre: **a)** La venta, arrendamiento, compra, inversión o intercambio de bienes, incluidos los intereses en bienes, derechos mineros o la financiación de estos; **b)** La refinanciación de bienes o intereses en bienes; o, **c)** El uso de bienes o intereses en bienes como garantía para un préstamo o inversión;
43. **Valor de la Transacción:** Monto del préstamo realizado contra un activo por una Institución Supervisada;
44. **Valor de Liquidación o Venta Forzada:** El valor utilizado como una estimación en

situaciones donde el vendedor se ve obligado a realizar una venta inmediata de la propiedad; el Valuador, al estimar el valor de liquidación forzada, debe reducir el valor de un activo con los costos de liquidación y otros costos de venta esperados, incluyendo un tiempo de comercialización requerido de doce (12) meses o menos. El resultado podría o no ser el mismo valor de mercado basado en el tiempo estimado de comercialización;

- 45. Valor de Mercado:** Es el precio probable al que una propiedad debe ofrecerse en un mercado competitivo y abierto bajo las condiciones necesarias para una venta justa, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en el cual cada uno actúa con prudencia y conocimiento, en una transacción independiente, donde el precio no es afectado por influencia indebida. Además se define como: **i)** La consumación de una venta a partir de una fecha específica y la transferencia del título de propiedad del vendedor al comprador en condiciones por las cuales el comprador y el vendedor están típicamente motivados; **ii)** Ambas partes están bien informadas o bien asesoradas, y actúan en lo que consideran sus mejores intereses; **iii)** En términos de equivalencia de efectivo o de arreglos financieros comparables a los mismos; y, **iv)** El precio representa la consideración normal para la propiedad vendida sin verse afectada por el financiamiento especial, no tradicional o las concesiones de ventas otorgadas por cualquier persona asociada con la venta;
- 46. Valor de Negocio en Marcha:** El valor de una entidad comercial el cual incluye el valor de los activos. La valoración se basa en las operaciones existentes del negocio y su registro operativo actual, con el supuesto de que el negocio continuará operando de forma indefinida.
- 47. Valor de Reposición:** Es el valor en efectivo necesario para reemplazar un bien mueble o inmueble u otros activos dados en garantía, si estos fuesen parcialmente dañados o destruidos por causas naturales o por decisión de los propietarios. Este valor es utilizado por las compañías de seguros para determinar las sumas aseguradas sobre bienes muebles e inmuebles;
- 48. Valor en Uso:** Se refiere al valor de un activo para una persona o entidad en particular y no para el mercado en general. Este valor usualmente no es el mismo que el valor de mercado, ya que solo satisface las necesidades de una persona o entidad;
- 49. Valor Residual:** Es el valor determinado con base al monto estimado en que se realizará la venta del activo, una vez que termine su vida útil o plazo de arrendamiento. Existen diferentes fórmulas para determinar el valor residual en función del tipo de bien, aplicación y uso.
- 50. Valor Tasado “Tal cual”:** Es el valor de mercado de un activo que refleja las propiedades que existen físicamente en su estado actual y que es legalmente permisible en el momento de la valoración y excluye cualquier condición hipotética o prospectiva;

- 51. Valoración:** Es el acto o proceso de determinar una estimación del valor de un activo. Asimismo, una valoración puede ser determinada por un Valuador u otro experto en virtud de un proceso analítico y se basa en el propósito y el uso de la valoración. En este contexto, valoración significa la determinación genérica del valor de un bien y no es específica a ningún método o análisis de un experto;
- 52. Valoración Alternativa de Activos:** Es una valoración realizada por un Tasador de activos, permitida cuando no se requiere de un avalúo de acuerdo con el Artículo 4 de las presentes Normas;
- 53. Valuador:** Persona natural o jurídica, que posee las calificaciones profesionales, competencia técnica y experiencia necesarias, para ejecutar una valoración independiente, objetiva, imparcial y competente de activos cedidos a favor de las Instituciones Supervisadas, por un deudor, solicitante de crédito y/o contratante de pólizas de seguros y fianzas.
- 54. Valuador Externo:** Valuador que ofrece de forma independiente sus servicios profesionales a las Instituciones Supervisadas, y que no es empleado de una Institución específica;
- 55. Valuador Interno:** Valuador que es independiente de las líneas de negocios y labora directamente para una Institución Supervisada como empleado.

ARTÍCULO 4. TRANSACCIONES QUE REQUIEREN UN AVALÚO

Se requiere un avalúo realizado por un Valuador inscrito en el Registro que para tales efectos lleva la Comisión para todas las transacciones financieras de los bienes tangibles e intangibles usados como garantía de obligaciones crediticias, excepto cuando el valor de la transacción es inferior a Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD50,000.00) o su equivalente en Lempiras, para personas naturales y que tienen como garantía bienes inmuebles de uso residencial ocupados por el propietario.

La Comisión, en uso de sus facultades podrá exigir un avalúo, cuando considere que existen circunstancias que puedan poner en riesgo la seguridad y solidez de la transacción. Los préstamos o pólizas de seguros que se negocien o transfieran entre Instituciones Supervisadas, requieren de una valoración, de acuerdo con la vigencia y políticas internas de la institución que obtiene la cartera.

La Institución Supervisada, para evaluar la exposición al riesgo que la misma podría contraer en el préstamo a otorgar, debe usar el menor valor entre el precio de compra y venta establecido en el contrato y el valor del avalúo, asegurándose a su vez que la garantía sea legal y que los activos puedan ser comercializados y/o transferidos en el mercado sin problemas.

Cuando las Instituciones Supervisadas realicen inversiones en bienes muebles, inmuebles o intangibles, requerirán de un avalúo realizado por un Valuador inscrito en el Registro que para

tales efectos lleva la Comisión, con el fin de velar porque los mismos cuenten con evidencia que respalde el estado en el que se encuentran.

ARTÍCULO 5. OBLIGACIONES DE LAS INSTITUCIONES SUPERVISADAS RESPECTO AL AVALÚO DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN SU CARTERA CREDITICIA

La Institución Supervisada debe:

1. Remitir a la Comisión las Políticas de Valoración para su conocimiento cuando surjan modificaciones, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la aprobación por parte de la Junta Directiva, Consejo de Administración u Órgano equivalente, adjuntando la Certificación del Punto de Acta respectivo. Esta política debe ser objeto de revisión al menos una vez al año por parte de la Institución; y,
2. Informar a la Comisión sobre el incumplimiento parcial o total de los contratos de valoración por causas atribuibles a los Valuadores y sobre cualquier hecho que haya afectado o pueda afectar la objetividad, criterios, competencia y confiabilidad del Valuador, presentando los documentos que evidencien o respalden dicho incumplimiento. Asimismo, deben informar aquellos incumplimientos al marco legal vigente.

CAPÍTULO II DE LAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN, AUDITORÍA E INDEPENDENCIA DE LOS VALUADORES

ARTÍCULO 6. POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN

La Institución Supervisada debe definir las políticas y procedimientos de valoración, las cuales deben ser independientes del proceso de créditos o de suscripción de pólizas de seguros proporcionando detalles sobre cómo la Institución asegurará su adopción y cumplimiento, debiendo considerar entre otros aspectos los siguientes:

1. Prever la independencia de las personas que ordenan, realizan y revisan los avalúos;
2. Establecer criterios y procedimientos para seleccionar, evaluar y monitorear el desempeño continuo de sus Valuadores;
3. Establecer el contenido mínimo que debe incluir el informe de avalúo y la documentación de las fuentes de datos y supuestos utilizados, de tal manera que contengan información necesaria y suficiente que permita la toma de decisiones con respecto a la aprobación de exposiciones de riesgo;
4. Establecer criterios con relación al uso y contenido de los avalúos de acuerdo con las normas, principios y prácticas internacionales;
5. Reglamentar la recepción y revisión oportuna para el aseguramiento de la calidad de los

informes de avalúo, antes de la adopción de una decisión sobre una exposición de riesgo, a fin de facilitar su aceptación;

6. Establecer criterios para monitorear el valor de la garantía o bien asegurado, dependiendo del tipo de activo, la calidad crediticia de una exposición y los cambios en las condiciones del mercado; y definir acciones cuando se determine la pérdida parcial o total del valor de la garantía o bien asegurado, a través de bases de datos o similar;
7. Establecer diferentes métodos de valoración tomando en cuenta el tipo de garantía o bien asegurado;
8. Elaborar el proceso de documentación y monitoreo del valor de mercado de la garantía o bien asegurado;
9. Definir el alcance y método para evaluar los activos complejos;
10. Velar porque los avalúos contengan la información necesaria para respaldar las decisiones adoptadas por la Institución;
11. Mantener los criterios para el contenido y el uso apropiado de los informes de avalúo conforme a las prácticas prudenciales;
12. Especificar los métodos de comunicación y compromiso para garantizar la independencia en la valoración;
13. Implementar procesos para resolver cualquier inconsistencia o deficiencia en los avalúos; y,
14. Fomentar comunicaciones oportunas y apropiadas con respecto a la asignación y el establecimiento de un proceso para responder a las consultas y comentarios del Valuador.

La Comisión podrá requerir cambios a las políticas, prácticas y procedimientos cuando lo estime pertinente, a efectos de mejorar la gestión de riesgos de la Institución.

ARTÍCULO 7. MONITOREO

La Institución Supervisada debe mantener un monitoreo adecuado y un sistema de controles internos eficiente para la implementación de las políticas y procedimientos de valoración, estableciendo un sistema de generación de reportes. Estas políticas, prácticas y procedimientos deben estar alineados con el apetito y tolerancia al riesgo definido por la administración.

ARTÍCULO 8. AUDITORÍA INTERNA

La Auditoría Interna de la Institución Supervisada revisará periódicamente la coherencia y la calidad de las políticas, prácticas y los procedimientos para evaluar el valor de mercado de la garantía, la independencia del proceso de selección de Valuadores y la idoneidad de las valoraciones realizadas por los Valuadores internos o externos.

ARTÍCULO 9. INDEPENDENCIA DEL VALUADOR

El Valuador que realice un avalúo debe ser independiente de las funciones de préstamo, inversión o cobro, y la suscripción de pólizas de seguros y no podrá participar en la toma de decisiones, ni tener intereses directos o indirectos, financieros o de otra índole sobre el activo, con el fin de evitar conflictos de interés. En el caso que, por el tamaño, naturaleza y complejidad de la Institución Supervisada, las únicas personas calificadas para realizar una valoración están involucradas en las funciones de préstamo, inversión o cobro, o suscripción de pólizas de seguros, la Institución tomará las medidas apropiadas para garantizar que los Valuadores ejerzan su juicio independiente y que la valoración sea adecuada.

Estas medidas incluyen la prohibición de realizar avalúos con relación a las transacciones de la Institución Supervisada en las que el Valuador está involucrado, así como prohibir que la Alta Gerencia o cargo equivalente y otro personal de la Institución participen en cualquier votación o aprobación que involucre activos sobre los que realizó el avalúo.

ARTÍCULO 10. REQUERIMIENTOS ADICIONALES PARA EL VALUADOR

De acuerdo con sus políticas, prácticas y procedimientos, la Institución Supervisada puede requerir al Valuador lo siguiente:

1. Información adicional sobre el activo o sobre propiedades comparables;
2. Información de respaldo adicional sobre la base de una valoración; y,
3. Corregir los errores materiales en una valoración.

ARTÍCULO 11. INDEPENDENCIA DE LA VALORACIÓN

La Institución Supervisada debe asegurarse que sus políticas y procedimientos eviten acciones inapropiadas que comprometan la independencia de la valoración, tales como:

1. Comunicar a un Valuador una estimación de valor predeterminada, esperada o calificada, un monto del crédito o valor asegurable o una relación objetiva de préstamo a valor;
2. Especificar directrices relacionadas con el valor del activo que se necesita para aprobar el crédito o para suscribir una póliza de seguros, como condición para ordenar la valoración;
3. Condicionar la compensación del trabajo de un Valuador al otorgamiento del crédito o a la suscripción de una póliza de seguros, a la estimación de valoración, al precio de venta o no compensar al Valuador por los servicios prestados actuales o futuros cuando un activo no esté valorado en una cierta cantidad;
4. Sugerir que la preservación actual o futura de los servicios de un valuador depende del monto en que valora un activo;
5. Excluir a un Valuador de la consideración para la realización de un avalúo futuro como consecuencia de que el valor de mercado informado de un activo no alcanzó un umbral

específico; y,

6. Influir directa o indirectamente, o incentivar a un Valuador a declarar o adulterar el valor del activo o cualquier otra información relevante para la valoración.

ARTÍCULO 12. CONTRATACION DIRECTA Y TRANSFERENCIA DE AVALÚOS

Las Instituciones Supervisadas deben mantener estándares prudenciales de independencia como parte de sus políticas y procedimientos de valoración efectiva para toda su actividad crediticia y de suscripción de pólizas de seguros.

Las Instituciones Supervisadas pueden aceptar la valoración preparada por un Valuador contratado directamente por otra Institución, siempre y cuando cumpla con las condiciones siguientes:

1. Que el Valuador no tenga interés directo o indirecto, financiero o de otro tipo, en el activo o la transacción; y,
2. Si la Institución determina que la valoración se ajusta a sus políticas.

El traslado de la información a la que se refiere el presente Artículo debe realizarse entre Instituciones Supervisadas por la Comisión, sin ningún costo para las partes involucradas, siempre y cuando el costo del Informe de Avalúo haya sido pagado previamente por el solicitante del crédito, usuario financiero o tomador de seguros.

ARTÍCULO 13. UNIDAD DE VALORACIÓN O REVISOR DE AVALÚOS

Las Instituciones Supervisadas en función de su tamaño, naturaleza y complejidad deben establecer una Unidad de Valoración o un Revisor de Avalúos, los que dispondrán de canales de comunicación directa con sus Valuadores. Esta Unidad o Revisor debe ser independiente de la administración de créditos o suscripción de pólizas de seguros, incluyendo la solicitud, revisión y aceptación de avalúos. La comunicación entre el personal de la Institución y los Valuadores externos debe contar con mecanismos que establezcan el proceso para el intercambio de información relacionado con la asignación de valoraciones.

ARTÍCULO 14. INDEPENDENCIA EN APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS

Los gerentes y personal de las áreas de administración de negocios o de suscripción de pólizas de seguros, se abstendrán del proceso de aprobación de créditos o de pólizas de seguros, sobre los cuales ordenaron, realizaron o revisaron la valoración, para garantizar su independencia.

ARTÍCULO 15. REQUERIMIENTO DE UN NUEVO AVALÚO

La Institución Supervisada cuando lo estime conveniente puede considerar necesario realizar un nuevo avalúo o revisión del avalúo del Activo. Las condiciones apropiadas pueden incluir cambios en las condiciones del mercado, riesgo para la Institución y/o políticas establecidas después de obtener el avalúo solicitado, la Institución debe seleccionar el más objetivo en lugar del que establece el valor más alto.

Los costos de los nuevos avalúos que la Institución decida realizar serán por cuenta de esta.

CAPÍTULO III DE LA SELECCIÓN E INCOMPATIBILIDAD DE LOS VALUADORES

ARTÍCULO 16. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE VALUADORES

Las Instituciones Supervisadas deben establecer criterios para la selección de sus Valuadores, tomando en consideración, como mínimo los siguientes aspectos:

1. Idoneidad técnica y moral;
2. Capacidad de emitir una opinión objetiva e imparcial del bien objeto de la valoración; y,
3. Ser independiente y no tener ningún interés directo o indirecto sobre el bien a valorar.

ARTÍCULO 17. CONTRATACIÓN DE VALUADORES

Para la contratación de servicios de valoración de bienes muebles e inmuebles, y otros tipos de activos, las Instituciones Supervisadas deben seleccionar los Valuadores inscritos en el Registro de la Comisión, publicado a través de los medios electrónicos que esta habilite para tales efectos.

ARTÍCULO 18. CONFLICTO DE INTERES AL MOMENTO DE LA SELECCIÓN DE VALUADORES

Se considera conflicto de interés, cuando el valuador se encuentre dentro de alguna de las siguientes situaciones:

1. Tener relación de trabajo con el dueño del activo, quien lo represente, o con el solicitante del crédito o tomador de seguros;
2. Que el Valuador sea el solicitante del crédito o tomador de seguros;
3. Tener una relación de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el propietario del bien a valorar o con el solicitante del crédito o tomador de seguros;
4. Ser cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del representante legal, miembro de la Junta Directiva, Consejo de Administración u órgano equivalente, del Gerente General o quien haga sus veces de la Institución Supervisada a la que prestará los servicios de valoración.
5. Que el valuador se encuentre en categoría de riesgo de crédito adversa en los compromisos financieros con la institución supervisada que lo contrate; y,
6. Otros que defina la política y procedimientos para la contratación de valuadores de las Instituciones Supervisadas.

ARTÍCULO 19. EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DEL VALUADOR

La Institución Supervisada debe evaluar el desempeño de sus Valuadores al menos una vez al año, lo cual incluye la verificación de la calidad de los trabajos realizados y el análisis del número de avalúos realizados y de los honorarios pagados, manteniendo a su vez, la documentación correspondiente para demostrar que el Valuador cuenta con la competencia, independencia, experiencia y el conocimiento relevante sobre el mercado, la ubicación y el tipo de activo que se requiera valorar. Además, la institución debe revisar la educación, experiencia, lista de clientes

Dentro del análisis de desempeño debe considerarse que se cumpla con los requerimientos mínimos y que los informes no omitan información relevante sobre la valoración del activo, que influya en la toma de decisión de la Institución Supervisada.

ARTÍCULO 20. SELECCIÓN DE VALUADORES

La Institución Supervisada es responsable por la selección y supervisión de sus Valuadores, estas actividades serán independientes de las líneas de negocios de la Institución. Dentro de las acciones vinculadas a la selección del Valuador, deben incluirse las relacionadas a la verificación de la inscripción del Valuador en el Registro que para tales efectos lleva la Comisión.

Un Valuador no puede ser considerado competente únicamente por estar inscrito en el Registro que para tal efecto lleva la Comisión, el gremio profesional o asociación a la que pertenece.

Asimismo, la Institución Supervisada debe evitar que aspectos como un costo o menor plazo en el tiempo de entrega del Informe de Avalúo, influyan de manera inapropiada en sus procedimientos de solicitud de avalúo o proceso de selección del Valuador.

ARTÍCULO 21. ACEPTACIÓN DE TRABAJOS DE AVALÚO

La Institución Supervisada no utilizará una valoración ordenada, recomendada, seleccionada, proporcionada o pagada, ya sea por el prestatario, un tomador de seguros, o por un tercero asociado con las transacciones; además, los anteriores en ningún caso deben participar en el proceso de selección del Valuador, esto le corresponde a la Institución Supervisada.

ARTÍCULO 22. LISTA DE VALUADORES

La Institución Supervisada definirá las condiciones y los criterios que un Valuador debe cumplir para determinar el valor de mercado de la propiedad, activos o bienes y establecerá una lista de Valuadores.

La Institución Supervisada realizará una revisión anual de su lista de Valuadores, para verificar que existen procedimientos y controles de valoración apropiados con el propósito de garantizar la independencia en el desarrollo, administración y mantenimiento de la lista.

Los avalúos realizados por los Valuadores señalados en el párrafo anterior, así como las revisiones realizadas a estos, serán utilizados por la Institución como insumos para verificar la calidad de la gestión del trabajo del Valuador, con el fin de actualizar la lista de Valuadores y evaluar si se debe mantener al Valuador en la lista.

Los Valuadores incluidos en la lista deben cumplir con los requisitos de objetividad profesional, siendo conscientes de cualquier situación que pueda percibirse como un conflicto de intereses.

ARTÍCULO 23. REMISIÓN DE INFORMACIÓN

Las Instituciones Supervisadas deben remitir anualmente a la Comisión su lista de Valuadores calificados para el año siguiente en los primeros diez (10) días hábiles del mes de diciembre de cada año, por los canales electrónicos que se habiliten para estos efectos y de conformidad con los Anexos 1 y 2 de las presentes Normas.

La lista de Valuadores y la aplicación de los requisitos que surjan de las presentes Normas, estarán sujetos a la evaluación que para tal efecto realice la Comisión. Asimismo, las Instituciones Supervisadas deben remitir las modificaciones a la lista de Valuadores cada vez que surjan cambios en la misma, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que ocurra dicha modificación.

ARTÍCULO 24. CONTRATACIÓN DE VALUADORES EXTERNOS

La Institución Supervisada podrá contratar Valuadores Externos, mediante la suscripción de contratos de servicios profesionales, los que no deben tener ningún interés directo o indirecto, financiero o de otro tipo, sobre el activo o la transacción. El Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Valoración suscrito entre la Institución y el Valuador debe facilitar la comunicación y establecer el alcance o expectativas de ambas partes, así como definir claramente las obligaciones y responsabilidades que se adquieren.

En este tipo de contratación, debe asegurarse que el Valuador externo no haya prestado algún servicio relacionado con el activo en los últimos tres (3) años, para lo cual el Valuador debe acreditar dicho requisito mediante constancia suscrita por él mismo. En caso de que la Institución Supervisada determine incumplimiento de lo anterior, debe proceder con lo establecido en el Artículo 5 numeral 3 de las presentes Normas.

ARTÍCULO 25. CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

La Institución Supervisada debe considerar el riesgo, el tamaño, la complejidad de la transacción y el valor del activo para determinar el nivel de detalle en el informe de avalúo, utilizando las condiciones de contratación para comunicarse con el Valuador. Estas condiciones de contratación deben contener como mínimo lo siguiente:

1. Antecedente de dominio que contenga el número de matrícula, tomo y registro de la propiedad, cuando aplique;
2. La ubicación real del activo;
3. Uso previsto del bien;
4. Usuarios del informe de avalúo, especificando si existen restricciones legales o contractuales para compartir dicho informe con otras partes;

5. Proporcionar opinión sobre el valor de mercado del activo;
6. Establecer que el informe de avalúo cumple con el marco legal aplicable;
7. Requerimientos mínimos del informe de avalúo;
8. Fecha de entrega esperada;
9. Honorarios profesionales, cuando aplique;
10. Información relacionada con el activo, como contratos de arrendamiento, valoraciones o avalúos anteriores, información sobre títulos u otra documentación;
11. Definir las condiciones particulares del bien que necesita ser identificado e inspeccionado; y,
12. Cualquier otro aspecto que a solicitud de la Institución Supervisada se consideren necesarias de acuerdo con sus políticas y las condiciones de contratación.

Para garantizar que la valoración sea apropiada para el uso previsto, la Institución Supervisada debe analizar sus necesidades y expectativas con el Valuador, debiendo indicar al Valuador el alcance y expectativas del trabajo y formará la base para las condiciones de contratación.

La Institución Supervisada debe incluir en su expediente de crédito o póliza de seguro una copia de las condiciones de contratación, la cual formará parte integral del Informe de Avalúo.

ARTÍCULO 26. PERÍODO DE RESGUARDO DE INFORMACIÓN

La Institución Supervisada y el Valuador deben conservar copia del Informe de Avalúo y documentos soporte, ya sea de forma física o electrónica, por un período no menor a cinco (5) años contados a partir de la fecha del informe.

ARTÍCULO 27. CORRECCIÓN DE AVALÚOS

La Institución Supervisada debe informar al Valuador dentro del plazo de quince (15) días hábiles después de la fecha de recibido el informe, cuando este no cumpla con lo establecido en las condiciones de contratación; asimismo, comunicará las observaciones, la información necesaria y un plazo razonable para la corrección de este; dicho plazo debe estar contemplado en el contrato de servicios profesionales.

En el caso de incumplimiento a los plazos establecidos en el párrafo anterior, cualquiera de las partes incurrirá en responsabilidad, de acuerdo con las condiciones previamente pactadas entre ambas partes.

ARTÍCULO 28. DESIGNACIÓN DE LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN

Los trabajos de valoración deben ser asignados por la Institución Supervisada en función de las competencias del Valuador para realizar el avalúo, considerando la educación, experiencia,

conocimiento del tipo del bien y el mercado específico del activo a ser valorado y cualquier otro requerimiento que a su criterio estime conveniente, para determinar las competencias de un Valuador.

ARTÍCULO 29. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA Y ESTÁNDARES INTERNACIONALES

Los avalúos realizados por los Valuadores deben cumplir con los requisitos establecidos en las presentes Normas y ajustarse a las Normas de Valoración generalmente aceptadas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Valoración (IVSC, por sus siglas en inglés) y cualquier lineamiento adicional establecido por la institución o la Comisión. El Valuador es responsable de reflejar esa adhesión al IVS dentro del informe de valoración.

CAPÍTULO IV DE LOS INFORMES DE AVALÚOS

ARTÍCULO 30. RELEVANCIA DE LOS AVALÚOS

Los Informes de Avalúo deben contener suficiente información y análisis a fin de respaldar la decisión de la Institución Supervisada, además incluirán información adicional que a criterio del Valuador se considere relevante para la toma de decisiones.

La Institución Supervisada, para respaldar sus decisiones crediticias o de aseguramiento de bienes, definirá el nivel de detalle para cualquier aspecto del Informe de Avalúo, siempre que la información solicitada no afecte negativamente la credibilidad del informe. Esto puede incluir detalles sobre inspecciones, fotografías y otra información del mercado. Además, documentará las fuentes de información, los supuestos utilizados y los criterios para aplicar los diferentes métodos de valoración (mercado, ingresos o costos).

La Institución Supervisada debe proveer al Valuador toda la información relacionada con el activo con el fin de que el Valuador pueda cumplir con lo dispuesto en los párrafos anteriores.

ARTÍCULO 31. ESTRUCTURA DEL INFORME DE AVALÚO

El informe de avalúo debe ser solicitado directamente por la Institución Supervisada, como cliente, y contener al menos lo siguiente:

- 1. Descripción General:** La fecha efectiva de la valoración y la fecha de finalización del informe, ubicación del activo, tal como aparece en el antecedente de dominio, cuando corresponda;
- 2. Identificación del Propietario:** tal como aparece en el Documento Nacional de Identificación (DNI), Registro Tributario Nacional (RTN) y cualquier otra información relevante del propietario del activo y/o del solicitante del préstamo; además, cuando corresponda, la identificación de la persona que tiene la custodia;
- 3. Contratos:** Información sobre los acuerdos suscritos por las partes, en la que adquieren

derechos y obligaciones, plazo, entre otros.

4. **Datos del Activo:** Información de la inspección del activo, que incluya sus características tangibles e intangibles, según corresponda, tamaño, antigüedad, forma, materiales, condiciones existentes, valor en libros, gravámenes, aspectos técnicos del bien, entre otros, respaldadas por la documentación correspondiente;
5. **Opinión del Valuador:** Opinión del valor de mercado del activo a una fecha específica, de acuerdo con las presentes Normas;
6. **Análisis sobre el Mayor y Mejor Uso:** Análisis sobre el mayor y mejor uso para todas las valoraciones del bien inmueble, tal como se define en el Artículo 3, numeral 26 de las presentes Normas;
7. **Información del Valuador Responsable:** Nombre completo, firma y sello del Valuador, información de contacto, así como el número de Resolución mediante la cual se autorizó su inscripción en el Registro de la Comisión;
8. **Claridad y Comprensibilidad:** Información suficiente para permitir que las personas involucradas en la administración de Negocios de las Instituciones Supervisadas puedan comprender el Informe de Avalúo correctamente;
9. **Responsable:** Estar debidamente firmado por el Valuador responsable, fecha de vencimiento y número de inscripción en el Registro que para tal efecto lleva la Comisión;
10. **Otra información:** Análisis e información sobre las deducciones y descuentos apropiados para la construcción o renovación propuesta al bien, edificios parcialmente arrendados, términos de arrendamiento no comerciales y desarrollos de unidades pre vendidas o no vendidas; asimismo, la documentación que permita que las personas involucradas en la administración de negocios o suscripción de pólizas de seguros de las Instituciones Supervisadas puedan comprender el Informe de Avalúo correctamente;

Sin perjuicio de lo antes descrito, la Institución Supervisada puede solicitar que se incluyan investigaciones e información adicional en la valoración del activo, de conformidad con lo acordado en las condiciones de contratación, siempre que no se ponga en peligro la credibilidad del Informe de Avalúo y el Valuador no incumpla las disposiciones contenidas en las presentes Normas.

Las opiniones de valor tales como el valor de negocio en marcha, valor en uso, propiedad personal, valoración comercial o un valor especial para un usuario de propiedad específica, no pueden utilizarse como valor de mercado para transacciones de activos. Una valoración puede contener opiniones separadas de tales valores siempre que estén claramente identificados y divulgados. En el caso particular de la valoración de negocio en marcha, esta se basa en las operaciones existentes del negocio y su registro operativo actual, con el supuesto de que el negocio continuará operando de forma indefinida.

ARTÍCULO 32. CONTENIDO DEL INFORME DE AVALUO DE BIENES INMUEBLES

Los informes de avalúo de bienes inmuebles deben contener al menos la información siguiente:

1. Descripción, condiciones de seguridad, análisis de la propiedad y ubicación del bien inmueble (Croquis descriptivo que incluya el mapa de las calles de acceso al bien, zonificación, y detalle de servicios públicos), incluyendo la documentación soporte de la inspección;
2. Descripción de las mejoras realizadas al bien, cuando aplique;
3. Descripción de las condiciones y análisis del mercado local;
4. El historial de ventas de la propiedad, cuando aplique;
5. Análisis del mayor y mejor uso con sus respectivos datos de respaldo;
6. El nombre de la Institución Supervisada o cliente que solicita el avalúo;
7. Uso para el que está destinado el avalúo;
8. Análisis de soporte para la depreciación, incluyendo años transcurridos desde su construcción y vida útil estimada del bien inmueble;
9. Dos enfoques de valor con su respectiva documentación de respaldo, considerando lo establecido en el Artículo 40 de las presentes Normas;
10. Valor del terreno de la propiedad en cuestión, cuando no se realice el enfoque de costo;
11. Fecha de la opinión del avalúo;
12. Fecha del informe;
13. Tiempo de comercialización estimado;
14. En el caso de propiedades que producen ingresos, debe incluirse el enfoque de ingresos, con el método apropiado utilizado según el tipo de propiedad, los ingresos y el análisis; especialmente para propiedades parcialmente arrendadas o parcialmente construidas;
15. Descripción detallada de los precios de venta de propiedades similares;
16. Información del Valuador relacionada con el nombre, información de contacto, firma, sello y número de registro;

17. Alcance del trabajo que contenga la descripción del nivel de inspección, proceso de recopilación de información, procedimiento a seguir para confirmar la información comparable de ventas o alquileres, los enfoques de valoración utilizados y explicar la exclusión de cualquiera de los enfoques típicos (comparación de ventas, costo e ingresos);
18. Información adicional para apoyar las conclusiones de valoración, cuando aplique; y,
19. Apartado al final del informe, indicando que el Valuador se rige bajo los principios éticos y se adhiere a los estándares y a las presentes Normas.
20. Consideraciones legales como permisos, licencias entre otras.

Cada informe de avalúo debe contener, además, una estimación del valor de mercado, tal como se define en las presentes Normas, que supone que el precio no se ve afectado por un estímulo indebido que permitiría aumentar el valor de los bienes inmuebles mediante un financiamiento favorable o concesiones de vendedores.

ARTÍCULO 33. CONTENIDO DEL INFORME DE BIENES MUEBLES

El Valuador o tasador seleccionado para realizar el avalúo de un bien mueble debe estar calificado para valorar el bien en cuestión y en el proceso de valorarlo, debe cumplir con las normas o estándares internacionales, así como las mejores prácticas, incluyendo las IVS.

Los informes de avalúo sobre bienes muebles deben contener al menos los siguientes aspectos:

1. Análisis de mercado de acuerdo con el tipo y definición de valor, en el sentido de que el bien mueble puede tener valores de ventas al por mayor o al detalle;
2. Análisis de las condiciones económicas relevantes a la fecha de vigencia, incluyendo oferta, demanda y aceptación en el mercado de bienes muebles de su tipo; y,
3. El uso actual del bien a la fecha del avalúo y los usos alternativos, en su caso. En este último se debe tomar en cuenta lo siguiente:
 - a. La especificación técnica del bien mueble;
 - b. La vida útil estimada y el valor residual, tanto legal como financiero, incluido el mantenimiento corriente o periódico;
 - c. El estado actual del bien y su historial de mantenimiento;
 - d. Obsolescencia funcional, física y tecnológica;
 - e. Cuando el bien no se valore en el sitio donde se encuentra actualmente, se deben considerar los costos de su remoción, transporte y reubicación, así como los costos del sitio donde se encuentra el bien;

- f. Cualquier pérdida potencial ocasionada por la instalación del bien mueble o durante la transferencia de este;
- g. Los requisitos de instalación para la protección del medio ambiente en caso de que el bien mueble genere un riesgo en el mismo;
- h. Tiempo estimado de comercialización, si se considera anormal o excesivo considerando el tamaño del mercado potencial del activo; y,
- i. Consideraciones legales como permisos, licencias entre otras.

ARTÍCULO 34. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA EN EL INFORME DE AVALÚO

El informe de avalúo debe describir la información complementaria que se consideró al utilizar cualquier método o proceso técnico. Asimismo, debe indicar todas las fuentes de información utilizadas en el análisis para valorar la propiedad, incluyendo: **a)** Fuentes de datos externos; y, **b)** Datos específicos de la propiedad (como datos de ventas anteriores para el bien en cuestión, impuestos, datos de valoración e información de ventas comparables).

ARTÍCULO 35. FIRMA Y SELLO DEL VALUADOR

Cuando la Institución Supervisada contrate a una firma para la realización de sus avalúos, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 49 de las presentes Normas, el Informe de Avalúo debe ser firmado y sellado por el Valuador que realizó dicho avalúo, quien a su vez debe cumplir con el requisito de estar inscrito en el Registro que para tales efectos lleva la Comisión. El Valuador firmante asume la responsabilidad civil, administrativa y penal del informe de valoración. Asimismo, debe agregar al final del informe un apartado que indique que el Valuador se rige bajo los principios éticos y apegados a las normas internacionales y las presentes Normas.

La Comisión proporcionará el formato de sello a utilizar por el Valuador inscrito en el Registro, cuyo uso será de carácter obligatorio con el propósito de validar el informe de avalúo.

ARTÍCULO 36. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Los Valuadores son responsables de establecer el alcance del trabajo a realizar para emitir una opinión sobre el valor de mercado. La Institución Supervisada se asegurará que el alcance del trabajo sea apropiado, consistente con la investigación y el análisis adecuado al tipo de propiedad, condiciones de mercado y transacciones similares.

La Institución Supervisada debe ser cautelosa al limitar el alcance de la inspección, investigación u otra información del Valuador utilizada para determinar la condición del activo y los factores de mercado relevantes, que podrían afectar la credibilidad del avalúo.

Asimismo, los Valuadores inscritos en el Registro que para tal efecto lleva la Comisión, deben conocer y seguir los Estándares de Valoración Internacional (IVS, por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas de Valoración Internacional (IVSC).

ARTÍCULO 37. RESPONSABILIDAD EN LA TOMA DE DECISIONES

El Informe de Avalúo debe contener una divulgación suficiente de la naturaleza y el alcance de la inspección y de la investigación realizada por el Valuador para verificar la condición del activo y respaldar la opinión del Valuador sobre el valor de mercado. Sin embargo, el Valuador no es responsable de que el informe de avalúo cumpla con el requisito del análisis de riesgo del crédito o de la suscripción de una póliza de seguro, siempre y cuando el Valuador haya cumplido el objeto y alcance del informe de valoración y con lo requerido en las condiciones de contratación.

ARTÍCULO 38. OPINIÓN PROSPECTIVA DE VALOR DE MERCADO

La estimación del valor de mercado debe considerar la condición física real, el uso y la zonificación de los bienes inmuebles a partir de la fecha efectiva de la opinión de valor. En las transacciones de financiamiento relacionadas con la construcción o mejoras de un edificio, la Institución Supervisada debe solicitar al Valuador que proporcione el valor de mercado de la propiedad en su condición actual y de su valor de mercado prospectivo al finalizar la obra. Las opiniones prospectivas de valor de mercado deben basarse en las condiciones de mercado actuales y razonablemente esperadas, teniendo un punto de referencia para las condiciones del mercado y el marco temporal en el que el Valuador basa el análisis, detallando a su vez los supuestos del mismo.

ARTÍCULO 39. ESTIMACIÓN DE VALOR DE LIQUIDACIÓN

Si el valor de mercado estimado de un bien otorgado en garantía requiere un tiempo extenso de comercialización para lograr ese valor, la Institución Supervisada podrá solicitar al Valuador que le proporcione un valor de liquidación para establecer claramente todos los factores de riesgo asociados con la decisión de otorgar un préstamo o aseguramiento.

ARTÍCULO 40. ENFOQUES DE VALOR

La Institución Supervisada debe asegurarse que todos los avalúos de bienes inmuebles o muebles complejos se completen utilizando el enfoque de comparación de ventas incluyendo al menos uno de los siguientes enfoques de valor: Costo o Ingresos. Independientemente del método que utilice el Valuador, en el avalúo debe reflejarse el valor de la tierra, cuando no se desarrolle un enfoque de costo, exceptuando los casos en que se utilice el enfoque de comparación de ventas. El Valuador debe analizar y conciliar la información de los enfoques para llegar a la opinión del valor de mercado, revelando a la Institución Supervisada la justificación de la preferencia por el uso de un enfoque sobre otros, así como la omisión de un enfoque de valoración.

ARTÍCULO 41. CONDICIONES DEL MERCADO EN UNA VALORACIÓN

La valoración debe contener las condiciones del mercado, incluyendo cuando corresponda, lo siguiente:

1. Información relevante sobre las tendencias del valor de los activos;
2. Factores de oferta y demanda;
3. Tiempo de comercialización estimado;

4. Incentivos de ventas y financiamiento más comunes y sus efectos; y,
5. La relación del precio de venta y la disponibilidad de financiamiento.

ARTÍCULO 42. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE AVALÚOS A BIENES INMUEBLES

Los avalúos para bienes inmuebles deben incluir la opinión sobre el mayor y mejor uso de la propiedad y el historial de ventas de al menos tres (3) años; sin embargo, cuando la credibilidad de la valoración se vea afectada por datos de mayor antigüedad, el Valuador estará obligado a informar y analizar esa información. La Institución Supervisada también podrá solicitar información adicional más allá del requerimiento de tres (3) años antes referido.

ARTÍCULO 43. DIVULGACIÓN EN EL GRADO DE INSPECCIÓN DEL AVALÚO

El Valuador debe especificar el grado de inspección realizado en la propiedad indicando adicionalmente, si realizó las inspecciones conforme a lo establecido en las condiciones de contratación; caso contrario, el valuador debe justificar los motivos o limitaciones que impidieron hacer una adecuada inspección. La Institución Supervisada podrá estipular el grado y nivel de detalle de la inspección.

CAPÍTULO V DE LA REVISIÓN DE AVALÚOS

ARTÍCULO 44. REVISIÓN DE AVALÚOS

En el caso de participar en una transacción de crédito o aseguramiento de bienes, la Institución Supervisada debe asegurarse que los avalúos contengan suficiente información y análisis para respaldar sus decisiones. Asimismo, debe asegurarse que los Informes de Avalúo cumplan con los lineamientos establecidos en las presentes Normas, prácticas y sus políticas internas.

Cuando corresponda, la Institución Supervisada obtendrá la valoración alternativa apropiada que sea consistente con las buenas prácticas, para aquellas transacciones que no requieran de un avalúo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 y Capítulo IX de las presentes Normas.

La Institución Supervisada no tomará una decisión final sobre la valoración del activo hasta que haya recibido, revisado y dado por aceptado el informe presentado por el Valuador contratado. Durante el proceso de revisión, la Institución Supervisada debe evaluar la razonabilidad de la valoración, determinando si los métodos de valoración, los supuestos y las fuentes de información son apropiados y están bien respaldados.

Las Instituciones Supervisadas deben asegurarse de que sus revisiones de avalúos incluyan como mínimo los siguientes elementos:

1. Establecer un proceso para resolver cualquier deficiencia en los avalúos;

2. Establecer estándares de documentación para la revisión y resolución de las inconsistencias o deficiencias observadas; y,
3. Cualquier otro elemento adicional que la Institución Supervisada considere necesario.

ARTÍCULO 45. INCONSISTENCIA EN LA VALORACIÓN DE BIENES

Cuando una Institución Supervisada identifique inconsistencias en la valoración y estas no puedan resolverse con el Valuador de forma directa, la Institución debe obtener una segunda valoración que cumpla con los lineamientos indicados en las presentes Normas, antes de tomar una decisión de aprobación o negación de los créditos o pólizas de seguros. La conclusión del valor de un avalúo no puede cambiarse a menos que el Revisor de Avalúos sea un Valuador. En cualquiera de los casos, el usuario financiero no tendrá responsabilidad de absorber costos adicionales sobre los resultados del Informe de Avalúo.

ARTÍCULO 46. CALIFICACIÓN DEL REVISOR DE AVALÚOS

La Institución Supervisada debe establecer los criterios de calificación para las personas que son elegibles e idóneas para actuar como Revisores de Avalúos, quienes deben cumplir al menos con las condiciones siguientes:

1. Ser independiente de la transacción y no tener interés directo o indirecto, financiero o de otro tipo, no estar relacionado por propiedad o gestión y no estar bajo ninguna influencia del personal de administración de préstamos o suscripción de pólizas de seguros;
2. Poseer la educación, experiencia y competencias necesarias para realizar la revisión de acuerdo con la complejidad de la transacción, el tipo de propiedad y el mercado; y,
3. Ser capaz de identificar si el avalúo o la valoración alternativa contienen suficiente información y análisis para respaldar la decisión por parte de la Institución Supervisada.

ARTÍCULO 47. LIMITACIONES DE PERSONAL PARA LA REVISIÓN DE AVALÚOS

La Institución Supervisada debe evaluar el nivel de experiencia interna disponible para revisar los avalúos de proyectos complejos, transacciones de alto riesgo y propiedades fuera del mercado, pudiendo considerar apropiado emplear personal adicional cuando no se cuente con una unidad o persona responsable de realizar dicha revisión, o en su caso el mismo, no cuente con la experiencia necesaria para realizar dicha revisión.

Cuando la Institución Supervisada de acuerdo con el tamaño, naturaleza y complejidad, tenga limitaciones de personal y no se puedan lograr líneas absolutas de independencia, debe establecer los mecanismos necesarios para que la revisión de avalúos sea de forma objetiva para cada transacción. En cualquiera de los casos anteriores, la Institución Supervisada será responsable de la independencia, calidad y la idoneidad del proceso de revisión

ARTÍCULO 48. ALCANCE DE LA REVISIÓN DEL AVALÚO

La Institución Supervisada debe implementar un enfoque basado en riesgos para determinar el alcance de la revisión, garantizando de esta forma que los avalúos y la valoración alternativa contengan suficiente información y análisis para respaldar la decisión de participar en la transacción. Este proceso debe diferenciar entre transacciones de alto, medio y bajo riesgo para que la revisión se base en el nivel de riesgo asociado con cada préstamo o suscripción de pólizas de seguros. El alcance de la revisión debe garantizar que los métodos, supuestos, fuentes de información y conclusiones sean razonables, cuenten con documentación soporte y sean apropiados para la transacción, la propiedad y el mercado.

CAPÍTULO VI DE LA TERCERIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO

ARTÍCULO 49. TERCERIZACIÓN DE SERVICIOS DE VALORACIÓN

Cuando la Institución Supervisada contrate a un proveedor externo como Valuador o a una empresa de gestión de avalúos para realizar valoraciones en su nombre, debe establecer controles internos para monitorear y evaluar periódicamente las funciones de valoración de garantías realizadas por estos, siendo responsable de gestionar los riesgos asociados con la transacción.

La Institución Supervisada es responsable de garantizar que todos los servicios prestados por un tercero, cumplan con las disposiciones establecidas en las presentes Normas y el marco legal aplicable, debiendo suscribir un contrato cuando decida tercerizar los servicios de valoración, incorporando cláusulas sobre los derechos y obligaciones de ambas partes, agregando de forma obligatoria una cláusula en donde se autorice a la Comisión a verificar en cualquier momento los procesos para la elaboración de avalúos utilizados por el proveedor de los servicios en mención.

En el caso que una Institución Supervisada requiera de los servicios de un Valuador Externo no residente en el país, se requerirá además que este realice el respectivo proceso de inscripción en el Registro que para estos efectos lleva la Comisión, previo a cualquier compromiso con la Institución Supervisada.

ARTÍCULO 50. PROCESO DE CUMPLIMIENTO DE LAS VALORACIONES

La Institución Supervisada debe establecer controles internos para garantizar que el programa de valoración sea efectivo; para estos efectos, debe considerar al menos lo siguiente:

1. Mantener un sistema de control y realizar pruebas adecuadas para garantizar que los avalúos y valoraciones proporcionen valores de mercado;
2. Garantizar la independencia de las personas responsables del programa de cumplimiento de la función de avalúo y valoración de la institución de cualquier influencia del personal de administración de préstamos o suscripción de pólizas de seguros;
3. Asegurar la selección de Valuadores con las calificaciones y la competencia requerida para la asignación;

4. Establecer procedimientos para evaluar la calidad del proceso de revisión de la valoración;
5. Utilizar los resultados del proceso de revisión de la Institución Supervisada como base para considerar a un Valuador para una asignación de valoración futura;
6. Informar de manera oportuna las deficiencias de valoración a los tomadores de decisiones y a las autoridades competentes cuando corresponda; y,
7. Limitar al personal responsable de determinar el cumplimiento de la función de avalúo y valoración de la Institución Supervisada, de cualquier influencia del personal de administración de negocios o suscripción de pólizas de seguros.

CAPÍTULO VII DEL MONITOREO DE LA GARANTÍA DE CRÉDITO

ARTÍCULO 51. MONITOREO DE LAS GARANTÍAS DE CRÉDITO

Con relación al monitoreo de las garantías que respaldan las operaciones de crédito, la Institución Supervisada debe considerar lo siguiente:

1. Monitorear de manera constante los bienes inmuebles utilizados como garantía para sus exposiciones, al menos una (1) vez al año cuando se trate de propiedades de vivienda no residenciales y por lo menos una vez cada tres (3) años cuando se trate de propiedades de vivienda residenciales;
2. Monitorear de manera oportuna los bienes muebles como maquinaria o equipo especializado, así como su relación o contribución al negocio y bienes inmuebles. Si los bienes muebles desempeñan un papel importante en la capacidad de pago del prestatario, deben ser monitoreados en las mismas condiciones y al menos una (1) vez al año;
3. Revisar el valor inmobiliario con mayor frecuencia si las condiciones del mercado presentan cambios significativos, solicitando inmediatamente un nuevo avalúo, cuando el valor de mercado haya cambiado significativamente o la propiedad muestre signos de otra exposición importante al riesgo; y,
4. En el caso de nuevas operaciones crediticias que se otorguen al deudor estando vigente el avalúo, la Institución Supervisada puede hacer uso de este, debiendo verificar la relación de la cobertura de garantía según su política de crédito.

La Comisión, cuando lo considere necesario, puede requerir, por cuenta de la Institución Supervisada, un nuevo avalúo sobre un bien específico de conformidad con las disposiciones contenidas en las presentes Normas.

ARTÍCULO 52. RIESGO DE LAS GARANTÍAS DE LA CARTERA DE CRÉDITOS

La Institución Supervisada debe establecer criterios para la gestión del riesgo de crédito que incluye monitorear y analizar los cambios en las condiciones del mercado, que puedan afectar

el deterioro de su cartera de préstamos y las garantías constituidas sobre los mismos. Estos cambios en las condiciones de mercado incluyen, entre otros aspectos, cambios en la ocupación actual, proyectada, términos de arrendamiento, rentas, precios de venta, incluidas concesiones y excesos y demoras en los costos de construcción, así como tasas de descuento.

Los procedimientos establecidos para el monitoreo de la cartera deben incluir criterios para determinar cuándo obtener una nueva valoración en función del deterioro de la cartera de préstamos, tanto individualmente como de forma agregada.

ARTÍCULO 53. RIESGOS TÉCNICOS DE LA CARTERA DE PÓLIZA DE SEGUROS

La Institución de Seguros debe establecer criterios para la gestión de los riesgos técnicos que incluye monitorear y analizar los cambios en las condiciones de los bienes asegurados, que puedan afectar el deterioro de su cartera de seguros, a lo largo del tiempo, generado por la pérdida de su valor.

Las políticas, prácticas y procedimientos establecidos para el monitoreo de la cartera de seguros deben incluir criterios para determinar cuándo obtener una nueva valoración en función del deterioro de la cartera de pólizas de seguros, tanto individualmente como de forma agregada.

ARTÍCULO 54. POLÍTICAS DE VALORACIÓN Y DETERIORO DE CARTERA

Cuando en el proceso de monitoreo, la Institución Supervisada determine impactos significativos en la capacidad de pago de un deudor o grupo de deudores y por tanto las garantías constituidas para respaldar los créditos adquieren mayor relevancia, las políticas y procedimientos de valoración deben considerar al menos lo siguiente:

1. Garantizar que la administración disponga de información oportuna para evaluar el riesgo asociado al crédito y la garantía;
2. Especificar cuándo las valoraciones de las garantías nuevas o actualizadas son apropiadas o deseables para comprender el riesgo de garantías de las transacciones individuales; y,
3. Identificar el método de valoración que se utilizará después de considerar el tipo de propiedad, las condiciones actuales del mercado, el uso actual del activo y la relevancia de las valuaciones más recientes o la valoración alternativa en el expediente de crédito.

Las fuentes de información relevantes deben incluir como mínimo datos del mercado, datos internos o revisiones de avalúos y valoraciones alternativas recientes, así como, arrendamientos recientes o contratos de alquiler de propiedades que generan ingresos menores o iguales a un año, de conformidad con las políticas de la Institución Supervisada.

Adicionalmente, la Institución Supervisada debe demostrar que tiene información suficiente de conformidad a lo establecido en sus políticas, la que debe ser confiable y oportuna sobre las tendencias del mercado para comprender el riesgo asociado con su actividad crediticia.

ARTÍCULO 55. ACEPTACIÓN O RECHAZO DEL AVALÚO

Cualquier avalúo o valoración alternativa solicitada por una Institución Supervisada debe formar parte del expediente de crédito, inversión o póliza de seguro, independientemente de su aceptación o rechazo. En el caso de ser rechazado, la Institución debe justificar por qué no es aceptable; asimismo, debe mantenerlo, independientemente de la decisión del otorgamiento o no del crédito solicitado o suscripción o no de la póliza de seguro.

CAPÍTULO VIII DE LA VALIDACIÓN DE AVALÚOS

ARTÍCULO 56. USO DE AVALÚOS EXISTENTES PARA CRÉDITOS NUEVOS

La Institución Supervisada debe establecer criterios para determinar si un avalúo conserva su valor de mercado para el uso de la garantía en el otorgamiento de nuevos créditos, para lo cual debe considerar como mínimo:

1. El crédito nuevo no podrá exceder los límites de cobertura con garantía establecidos por la Institución en sus políticas internas;
2. La transacción no debe estar relacionada a un crédito refinanciado o en categorías III, IV o V;
3. Realizar una validación de las condiciones del avalúo ya existente, asegurándose que las mismas se mantengan; y,
4. La documentación en el expediente de crédito debe evidenciar la decisión que la valoración existente puede ser utilizada en la transacción posterior.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, el plazo máximo para el uso de avalúos existentes en el otorgamiento de nuevos créditos no podrá exceder los plazos establecidos en el Artículo 51 numeral 1) de las presentes Normas, indistintamente del tipo de activo que se trate.

ARTÍCULO 57. SOBRE UN NUEVO AVALÚO

La Institución Supervisada debe realizar una nueva valoración cuando a criterio de esta el valor de mercado determinado originalmente ha cambiado debido a los siguientes factores:

1. Volatilidad del mercado derivado de la oferta limitada o excesiva de los bienes en garantía o asegurados;
2. Cambios en términos y disponibilidad de financiamiento;
3. Desastres naturales, incendios o cualquier otro siniestro que afecte el valor del activo;
4. Cambios en las mejoras al activo en cuestión o activos de que se trate;
5. Falta de mantenimiento del activo o activos;

6. Cambios en los supuestos económicos y de mercado subyacentes, como las tasas de descuento o los plazos de arrendamiento;
7. Cambios en la zonificación, materiales de construcción o tecnología;
8. Contaminación ambiental, cuando aplique;
9. Cambios en el uso del activo;
10. Cambio en la ubicación de activos muebles que inhibe el acceso o la recuperación.
11. Nuevas normas o disposiciones legales, que afecten el valor del activo.
12. Otras condiciones que determine la Institución Supervisada en sus políticas internas.

ARTÍCULO 58. INFORMACIÓN ADICIONAL PARA LA VALIDACIÓN DEL AVALÚO

La información adicional para la validación del avalúo debe contener al menos los siguientes elementos:

1. Inspección actual del estado del bien que evidencie su ubicación y las propiedades colindantes, cuando aplique;
2. Datos de mercado actuales para respaldar el análisis y las conclusiones sobre el valor actual del bien en comparación con la valoración más reciente;
3. Uso actual del bien en comparación con el avalúo más reciente;
4. Cambios en las propiedades colindantes, zonas y cambios de uso;
5. Análisis de cualquier cambio en comparación con la valoración más reciente; y,
6. Lugar, fecha y firma de la persona empleada de la Institución Supervisada que complete el informe de validación.

CAPÍTULO IX DE LA VALORACIÓN ALTERNATIVA

ARTÍCULO 59. VALORACIÓN ALTERNATIVA

La Institución Supervisada puede hacer uso de la valoración alternativa cuando no se requiera del avalúo realizado por un Valuador, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de las presentes Normas. Cuando la institución determine utilizar una valoración alternativa, debe considerar al menos lo siguiente:

1. Asegurar que la valoración alternativa sea sólida, coherente con las buenas prácticas y respalde la decisión de la Institución Supervisada de realizar una transacción;
2. Acreditar que la valoración alternativa realizada está respaldada por un método analítico o herramienta tecnológica que proporcione una estimación confiable del valor de mercado de la garantía, previo a la decisión de realizar la transacción. En caso de que el método de valoración utilizado por el Tasador no proporcione el valor de mercado del activo o no proporcione suficiente información para el análisis que respalde la transacción, la Institución Supervisada no podrá aceptar la misma;
3. Establecer políticas y procedimientos para determinar un método apropiado de valoración de garantías considerando los riesgos asociados; estas abordarán el proceso para seleccionar el método de valoración apropiado para una transacción, en lugar de utilizar el método que representa el valor más alto, el costo más bajo o el tiempo de respuesta más rápido;
4. Asegurar que el método de valoración aborde la condición física real y las características del activo, así como las condiciones económicas y de mercado que afectan la estimación del valor de la garantía o bienes asegurados;
5. Establecer criterios para determinar el nivel y el alcance de la investigación o inspección necesaria para determinar la condición física real del activo, los factores económicos y de mercado que deben considerarse al desarrollar una valoración alternativa;
6. Realizar una inspección para determinar la condición física real del activo y los factores del mercado que afectan su valor; y,
7. Asegurar que la valoración alternativa no se basa en suposiciones no evidenciadas.

ARTÍCULO 60. CONTENIDO DE LA VALORACIÓN ALTERNATIVA

La valoración alternativa debe considerar al menos los elementos siguientes:

1. Usarse si no se requiere un avalúo de conformidad con lo establecido en las presentes Normas, o si la Institución Supervisada determina la complejidad de los bienes y el nivel de riesgo de la garantía relacionada con la exposición del crédito o la póliza de seguro que dicte el uso de un avalúo;
2. Asegurar que cada valoración alternativa contenga información suficiente que detalle el análisis, los supuestos y las conclusiones para respaldar la decisión de otorgar un crédito o el bien asegurado, la cual debe ser documentada en el expediente del cliente y debe contener al menos lo siguiente:
 - a. Identificar el activo y su ubicación;
 - b. Proporcionar una descripción del activo, su uso actual y proyectado;

- c. Proporcionar una estimación del valor de mercado del activo en su condición física real, uso y si es un inmueble real, designación de zonificación a partir de la fecha efectiva de la valoración alternativa (fecha de finalización del informe de avalúo), con cualquier condición limitante;
- d. Describir el método aprobado por la institución supervisada en la política interna, utilizado para determinar el valor del bien, confirmación de las condiciones físicas reales del activo y los medios o procesos mediante los cuales se realizó la inspección.
- e. Describir el análisis que se realizó y la información de respaldo que se utilizó para valorar el activo;
- f. Incluir la información complementaria que se consideró al utilizar un método analítico o una herramienta tecnológica;
- g. Indicar las fuentes de información utilizadas en el análisis, para valorar el bien, según corresponda, incluyendo al menos lo siguiente: **i)** Fuentes de datos externas (bases de datos de ventas de mercado, registros correspondientes, entre otros); **ii)** Datos específicos del bien (datos de ventas anteriores, datos de evaluación de impuestos e información de ventas comparable, entre otros); **iii)** Evidencia de inspección del bien; **iv)** Imágenes del bien; **v)** Descripción del mercado; **vi)** Condiciones del mercado local; y, **vii)** Copia de la inscripción en el registro de la propiedad correspondiente y el mapa topográfico, cuando aplique; y,
- h. Información sobre el Tasador, como ser su nombre, información de contacto, y firma.

ARTÍCULO 61. SELECCIÓN DE PERSONAS QUE REALIZAN VALORACIONES ALTERNATIVAS

Como parte de su programa de valoración, la Institución Supervisada debe establecer los criterios para seleccionar, evaluar y monitorear el desempeño de las personas que realizan valoraciones alternativas, quienes deben cumplir al menos con las siguientes condiciones:

1. Ser empleado de la Institución Supervisada;
2. Que posea la educación, conocimientos técnicos y la experiencia necesaria para realizar la valoración competente o valoración de garantías;
3. Capaz de emitir opinión imparcial;
4. Ser independiente y no tener interés directo, indirecto, financiero o de otro tipo, en el activo o la transacción; y,

Corresponderá a la Institución Supervisada revisar periódicamente el trabajo realizado por personas que brindan servicios de valoración alternativa.

Adicionalmente, la Institución debe remitir a la Comisión, en los primeros diez (10) días hábiles del mes de diciembre de cada año, la información relacionada al Tasador de conformidad al Anexo 3 de las presentes Normas.

ARTÍCULO 62. EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Las Instituciones Supervisadas que ejecuten garantías derivado del incumplimiento del deudor deben considerar al menos los siguientes elementos:

1. El título del activo obtenido después de la ejecución de la garantía por la vía judicial está sujeto a valoración periódica, estableciendo un plazo razonable y prudente, para mantener dichos activos. En el caso de las Instituciones Supervisadas deben sujetarse a las disposiciones emitidas por la Comisión para tales efectos;
2. Posterior al traspaso del título de dominio del activo a favor de la Institución Supervisada, ellos deben:
 - a. Realizar una valoración de la propiedad; y,
 - b. Compilar una política de valoración de garantías para monitorear el valor de cada bien obtenido en línea con las prácticas bancarias prudentiales.
3. Los bienes obtenidos mediante la ejecución de la garantía deben ser vendidos por la Institución conforme los plazos establecidos por esta; en el caso de las Instituciones del Sistema Financiero, les será aplicable lo establecido por la Comisión en la normativa emitida para tal efecto. Es obligación de la Institución Supervisada documentar los esfuerzos realizados para vender dichos bienes, incluyendo:
 - a. Las consultas y ofertas de compradores potenciales;
 - b. Medios utilizados para anunciar la venta de bienes, ya sea por la Institución o su agente; y,
 - c. Otra información que refleje los esfuerzos realizados para vender los activos.
4. La Institución Supervisada puede extender el plazo de tenencia de ciertos bienes, siempre que la extensión esté respaldada por la documentación antes mencionada y que evidencie que no hay demanda en el mercado para este bien.

ARTÍCULO 63. TRABAJO DE VALORACIÓN ORDENADO POR LA COMISIÓN

La Comisión, cuando lo considere necesario, podrá contratar en nombre y por cuenta de la Institución Supervisada, un Valuador inscrito en el Registro que para tal efecto lleva la misma, a efecto de practicar un nuevo avalúo de una propiedad específica, quien emitirá el informe

respectivo de acuerdo con las disposiciones contenidas en las presentes Normas. Cuando derivado del nuevo trabajo de valoración, se determinen diferencias entre el valor de la valoración presentada por la Institución Supervisada y el determinado por el nuevo trabajo realizado, el Valuador debe incluir en el nuevo informe una explicación de las diferencias encontradas; para lo cual, la Institución Supervisada proporcionará a la Comisión o al Valuador designado por esta, la información que se considere necesaria.

En el caso de que la nueva valoración presentada por la Institución Supervisada sea superior en más del diez por ciento (10%) a la establecida por el Valuador contratado por la Comisión, se le comunicará a la Institución Supervisada para que decida sobre las siguientes acciones:

1. Aceptar el trabajo de valoración determinado por el Valuador contratado por la Comisión; o,
2. Contratar a otro Valuador de acuerdo con las disposiciones establecidas en las presentes Normas, para practicar una nueva valoración.

Este nuevo trabajo de valoración reemplaza al presentado anteriormente por la Institución Supervisada si es menor o lo ratifica si fuere mayor. La Comisión notificará a la Institución Supervisada su decisión sobre el nuevo trabajo de valoración, requiriéndole a su vez, el ajuste correspondiente en el valor de avalúo. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la Comisión de aplicar el proceso sancionatorio, tanto a la Institución Supervisada y/o al Valuador, en caso de que se identifiquen incumplimientos respecto a las obligaciones y responsabilidades señaladas en las presentes Normas.

CAPÍTULO X DE LAS DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

ARTÍCULO 64. LINEAMIENTOS ADICIONALES

La Comisión podrá emitir lineamientos adicionales para proporcionar a la Institución Supervisada aclaraciones sobre la implementación de las presentes Normas.

ARTÍCULO 65. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN

La Comisión a través del capturador de datos o medios que estime conveniente podrá requerir la información necesaria a las Instituciones Supervisadas, relacionada con las valoraciones realizadas por los Tasadores y Valuadores inscritos en el Registro que para tales efectos lleva la Comisión.

ARTÍCULO 66. SANCIONES

Las Instituciones Supervisadas y los Valuadores que incumplan las disposiciones establecidas en las presentes Normas están sujetos a las sanciones correspondientes, de acuerdo con lo indicado en las Normas que emita la Comisión para tales efectos.

ARTÍCULO 67. CASOS NO PREVISTOS

Los casos no previstos, en el presente Norma serán resueltos por la Comisión de conformidad con las Leyes, Reglamentos y Normas aplicables sobre la materia y las mejores prácticas, principios y estándares internacionales.

ARTÍCULO 68. PERÍODO DE IMPLEMENTACIÓN

Las Instituciones Supervisadas cuentan con un periodo de doce (12) meses para implementar las disposiciones de las presentes Normas contados a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

La Comisión ejercerá las acciones que considere necesarias para verificar que las Instituciones Supervisadas, están realizando actividades que les permitan cumplir con el periodo de implementación señalado en el párrafo anterior.