



CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

EL COMITÉ DE NORMAS DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. Que el artículo 236 de la Ley de Bancos y artículo 45 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, establecen 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.
- V. 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.
- VI. Que los artículos 27 y 28 del Reglamento de las Sociedades de Seguros establecen el procedimiento para efectos de valorar los inmuebles de las sociedades de seguros y los requisitos que los Peritos deben cumplir para realizar dichos valúos.
- VII. 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.

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

- VIII. Que el artículo 72 literal b) de la Ley de Titularización de Activos establece que la presentación de la emisión para su asiento en el Registro irá acompañada, además de la documentación generalmente exigida para las emisiones, de la descripción del procedimiento técnico de valuación de los activos a titularizar y del Fondo de Titularización, entre otros.
- IX. 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

Art. 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 de bienes muebles e inmuebles.

Sujetos

Art. 2.- 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 también 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 el artículo 27 y en el Capítulo VI de las presentes Normas.

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Términos

Art. 3.- Para efectos de las presentes Normas, los términos que se indican a continuación tienen el significado siguiente:

- a) **Activos biológicos:** Se refiere a los animales vivos o plantas que forman parte de la actividad de una entidad, ya sea para destinarse a la venta como productos agrícolas o para ser convertidos en otros activos biológicos diferentes; (1)
- b) **Activos inmobiliarios:** Activos inmuebles, tierras, edificios, y construcciones de toda clase adherentes al suelo. Forman parte de los activos inmuebles; las plantas arraigadas en el suelo, los frutos pendientes, los yacimientos de las minas, las puertas, ventanas, losas, etc., de los edificios, y en general, todos los objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos;
- c) **Banco Central:** Banco Central de Reserva de El Salvador;
- d) **Bien:** Bien mueble o inmueble sujeto de valuación;
- e) **Entidad o Entidades:** Entidades supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero; que las leyes requieren que sus bienes muebles e inmuebles sean valuados por Peritos inscritos en el Registro de la Superintendencia;
- f) **Fondo:** Fondos de Inversión Inmobiliarios, Fondos de Desarrollo Inmobiliario y Fondos de Titularización de Inmuebles;
- g) **Infraestructura:** Parte de la infraestructura necesaria para soportar la súper estructura de la edificación por debajo de la parte superior de la base losa de pavimento, o de la losa de fundación;
- h) **Inmueble urbano:** Son aquellos que se encuentran catalogados por las alcaldías dentro de zonas urbanas de los diferentes municipios y distritos, tales como casas, edificios, y locales de todo tipo; (3)
- i) **Inmueble rural:** Son aquellos inmuebles localizados fuera de las zonas urbanas, situados en terrenos rústicos e indispensables para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, así como de uso habitacional, entre otras; (1) (3)
- j) **NIT:** Número de Identificación Tributaria;
- k) **NIV:** Normas Internacionales de Valuación; (1)
- l) **Obras de Infraestructura:** Todo acceso vehicular o peatonal con el conjunto correspondiente de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como: abastecimientos de agua potable, alcantarillado sanitario o disposición de desechos sólidos, drenajes de aguas lluvias, electricidad y líneas telefónicas;
- m) **Perito o Perito Valuador del Sistema Financiero:** Persona natural o jurídica inscrito en el Registro de la Superintendencia del Sistema Financiero, cuya finalidad es la de ejercer la actividad de valuación de bienes muebles y/o inmuebles en el Sistema Financiero, de conformidad con las especialidades que le han sido autorizadas por la Superintendencia; (3)
- n) **Producto Agrícola:** Es el producto ya recolectado, procedente de los activos biológicos de la entidad; (1)
- o) **Registro:** Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Financiero;

- p) **Revisor:** Persona designada por la entidad financiera que haya cumplido los requisitos de cualificación e idoneidad definidos por esta para desempeñar las labores de verificación y revisión del informe de valuación proporcionado por el Perito, en cumplimiento con las disposiciones establecidas en las presentes Normas y que, en caso de identificarse deficiencias en este, dará seguimiento hasta que dichas deficiencias sean subsanadas; (1)
- q) **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero;
- r) **Terrenos Urbanos:** Terrenos localizados dentro del crecimiento urbano de una población, el cual posee todos o algunos servicios básicos para su funcionamiento;
- s) **Terrenos Rurales:** Terrenos ubicados fuera de las zonas urbanas o zonas urbanizadas, conocidas como suelo no urbanizado. Puede ser suelo agrícola, ganadero, forestal, histórico, arqueológico, cultural, o bien, estar reservado para edificios de servicios públicos, entre otros; (1) (3)
- t) **Valor:** Todo importe negociable en un mercado organizado, expresado en términos monetarios;
- u) **Valor de Mercado:** Importe por el cual puede intercambiarse un Bien entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua; y (1)
- v) **Valor de Reposición:** Importe que se estima necesario para reponer un Bien, si éste fuese destruido total o parcialmente por causas naturales; este valor se obtiene a partir del Enfoque del Costo. (1)

CAPÍTULO II DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES


Del registro y la autorización

Art. 4.- La Superintendencia llevará un Registro de los Peritos, autorizados de conformidad con su especialización, para efectuar la valuación de bienes muebles e inmuebles que las entidades esperan recibir en garantía o susceptibles de conformar un patrimonio, así como los bienes muebles e inmuebles propios de la entidad.

De conformidad a la experiencia y formación universitaria o técnica del Perito, este puede solicitar que se le inscriba en una o varias de las categorías. 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. (3)

Vigencia

Art. 5.- De conformidad a lo establecido en el artículo 236 de la Ley de Bancos y artículo 45 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, la autorización de la inscripción tendrá vigencia para un período de dos años, los cuales serán

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

prorrogables.

De las categorías de los Peritos Valuadores

Art. 6.- 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:

a) Inmuebles Urbanos y Rurales de Uso General:

- i. Terrenos (urbanos y rurales);
- ii. Lotificaciones y Parcelaciones; (1)
- iii. Urbanizaciones;
- iv. Edificaciones para cualquier destino (hospedaje, educación, salud, comercios, gubernamental, habitacional etc.);
- v. Infraestructura; y
- vi. Otros análogos.

b) Bienes de Uso Agropecuario e Industrial:

- i. Terrenos (de vocación y uso agropecuario e industrial); (3)
- ii. Lotificaciones y Parcelaciones; (1)
- iii. Urbanizaciones; (1)
- iv. Edificaciones;
- v. Infraestructura;
- vi. Activos biológicos;
- vii. Productos agrícolas o agroindustriales; y
- viii. Otros análogos.


c) Bienes Muebles en General:

- i. Automotores;
- ii. Bienes aeronáuticos;
- iii. Maquinaria para todo destino;
- iv. Equipo para todo destino;
- v. Obras de arte; y (3)
- vi. Otros Bienes Muebles. (3)

Solicitudes de inscripción

Art. 7.- 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 y en el sitio web o redes sociales de la Superintendencia. Para que sean tramitadas las solicitudes de inscripción, estas deberán cumplir con los requisitos establecidos en las presentes Normas.

La persona cuyas solicitudes de inscripción sean denegadas ya sea por no alcanzar el puntaje mínimo o por no cumplir con alguno de los requisitos establecidos en las

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

presentes Normas podrá presentar una nueva solicitud de inscripción en los siguientes periodos de recepción de solicitudes.

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN

Para persona natural o jurídica


Art. 8.- Las personas naturales y jurídicas que deseen inscribirse en el Registro y mantenerse en el mismo, deberán reunir los requisitos mínimos siguientes:

- a) 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;
- b) Contar con formación universitaria o técnica especializada para el tipo de Bien que se valorará, con experiencia de al menos tres años y acreditar el conocimiento para la valuación del tipo de bienes para los cuales desea ser autorizado;
- c) No ser director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero. Una vez inscritos, los Peritos podrán prestar sus servicios en cualquiera de los integrantes del sistema financiero, a excepción de aquellos en los cuales, su cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado;
- d) Cumplir con las regulaciones que le son aplicables en el ejercicio de sus deberes profesionales;
- e) 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
- f) 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

Art. 9.- La persona natural que esté interesada en inscribirse en el Registro deberá presentar a la Superintendencia lo siguiente:

- a) Carta de solicitud manifestando su interés en ser calificado e inscrito en el Registro, indicando las categorías en las que desea inscribirse, de conformidad a lo establecido en el Anexo No. 1 de las presentes Normas;
- b) Hoja de Vida; (3)
- c) Copia de título universitario o técnico, con la respectiva auténtica del Ministerio de Educación, o su equivalente para los casos que el título obtenido sea en el exterior; (3)

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

- d) Certificación de antecedentes penales de la Dirección General de Centros Penales; (3)
- e) Copias de Documento de Identidad, Número de Identificación Tributaria (NIT), el cual será requerido en los casos que defina la Administración Tributaria; y Tarjeta de Registro de Contribuyente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, si fuera el caso; (2) (3)
- f) Declaración jurada correspondiente al tipo de trámite a realizar, de conformidad a los Anexos de las presentes Normas;
- g) Copia de la documentación que compruebe las capacitaciones recibidas en materia de valúos, si hubiere; y
- h) Documentación relativa a los valúos realizados en los últimos tres años.

Información requerida a persona jurídica

Art. 10.- En el caso de personas jurídicas, los requisitos del artículo anterior serán aplicables a su Representante Legal, y los enlistados en los literales b), c), d), e), y f) 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:


- a) Escritura de constitución o formulario de constitución para el caso de sociedades por acciones simplificadas 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)
- b) Credencial del nombramiento del Representante Legal, debidamente inscrito en el Registro de Comercio; y
- c) Copia de NIT y Tarjeta de Registro de Contribuyente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, de la sociedad. (3)

De los Peritos extranjeros

Art. 11.- 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

Art. 12.- La Superintendencia verificará que la documentación presentada se encuentre completa y en debida forma y ante la falta de requisitos necesarios, podrá requerir a los solicitantes que en el plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación, presente los documentos que faltaren, plazo que podrá ampliarse a solicitud de los interesados cuando existan razones que así lo justifiquen. (2)

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

La Superintendencia en la misma prevención indicará a los solicitantes que de no completarse la información en el plazo antes mencionado, procederá sin más trámite a archivar la solicitud, quedándole a salvo su derecho de presentar una nueva solicitud. (2)

Si luego del análisis de la documentación presentada la Superintendencia tuviere observaciones o cuando la documentación o información que haya sido presentada no resultare suficiente para respaldar los hechos o información que pretenda acreditarse, la Superintendencia prevendrá al solicitante para que subsane las deficiencias que se le comuniquen o presenten documentación o información adicional que se les requiera. (2)

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.

Comunicación de la resolución

Art. 13.- La Superintendencia resolverá sobre las solicitudes de inscripción en el Registro de conformidad a los resultados de la evaluación de las mismas y los comunicará a los interesados en los tres días hábiles siguientes del acuerdo de la Superintendencia.

Factores de evaluación

Art. 14.- 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	20%
3. Experiencia de trabajo	10%
4. Capacitación en valúos	10%
TOTAL	100%

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

Ponderación de los factores

Art. 15.- Los factores enumerados en el artículo anterior se ponderarán con base en los criterios que a continuación se describen:

a) **Prueba de Conocimiento (60 puntos para inscripción):** La persona natural o el


CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

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:

- i. Enfoques de valuación para bienes;
 - ii. Depreciación, conceptos, fundamentos, parámetros y criterios de valuación;
 - iii. Contenido mínimo de los informes de valuación, establecidos en las presentes Normas;
 - iv. Conocimiento de regulaciones aplicables que proporcionen criterio técnico al Perito y persona natural o jurídica interesada en ser inscrito en el registro, de la Ley de Urbanismo y Construcción, Ley del Medio Ambiente, leyes o reglamentos relacionados con el Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos de El Salvador, así como también el marco regulatorio para los servicios de peritaje realizados a instituciones del sistema financiero; y (3)
 - v. Normas Internacionales de Valuación, emitidas por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación. (3)
- b) **Formación Académica (20 puntos para inscripción):** Se asignará veinte (20) puntos al interesado que acredite formación universitaria afín al tipo de Bien que valorará según la categoría solicitada. Se asignará diez (10) puntos al interesado que tenga formación técnica afín al tipo de Bien que valorará según la categoría solicitada. (3)
- c) **Experiencia de Trabajo (10 puntos para inscripción):** Se otorgará al interesado un (1) punto por cada informe de valuación 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. Los valúos realizados en los tres años anteriores a la fecha de la solicitud de inscripción, es para ponderar los factores de la experiencia en el trabajo. La carencia afecta la ponderación pero no es limitante para la autorización en el Registro.

En el caso que una persona natural haya participado en la elaboración de uno o más informes de valuación para una entidad, institución estatal, municipal, autónoma, semiautónoma o empresa privada debidamente acreditada como tal; que haya sido suscrito por él en su calidad de responsable del valúo, podrá solicitar una carta firmada por la entidad para la que haya realizado el valúo, lo que servirá como constancia de su experiencia de trabajo. (1)

El contenido de los Informes de valuación presentados por el solicitante, serán evaluados por la Superintendencia de conformidad al contenido mínimo de los informes de valuación establecido en el artículo 33 de las presentes Normas. Esta disposición será aplicable al proceso de solicitudes de inscripción en el Registro, a las

CNBCR-04/2021	NRP-27 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

solicitudes para pertenecer a una categoría adicional y a la prórroga de la inscripción.

En el caso que una persona natural haya participado en la elaboración del informe de valuación de una entidad y que este no haya sido suscrito por él, podrá solicitar una carta firmada por la entidad para la que haya realizado el valúo, lo que servirá como constancia de su experiencia de trabajo y podrá presentarlo.

Los interesados deberán entregar en forma digital, por los medios electrónicos que les sean señalados por la Superintendencia, los informes de valuación en archivos editables. En caso de ser documentos en PDF, este deberá ir debidamente escaneado y firmado por el suscriptor del mismo, en caso de persona natural y por el representante legal en caso de persona jurídica. (1)


- d) **Capacitación en Valúos (10 puntos para inscripción):** Por cada capacitación recibida y comprobada por el interesado, de una duración máxima de hasta 20 horas, se le asignarán dos (2) puntos; y aquellas mayores a 20 horas se les asignarán cuatro (4) puntos, hasta alcanzar un máximo de diez (10) puntos. La capacitación deberá ser continuada a efecto de actualizarse con las técnicas de valuación.

Prórroga

Art. 16.- Los Peritos que estén interesados en mantenerse en el Registro de la Superintendencia deberán presentar una solicitud de prórroga y cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 81 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y con el procedimiento establecido en las presentes Normas.

Los interesados deben presentar a la Superintendencia la solicitud de prórroga dentro de un plazo de dos meses antes de que llegue a su vencimiento la inscripción respectiva. Para el proceso de solicitud de prórroga deberá presentar la documentación siguiente: (3)

- Certificación de antecedentes penales 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 tres años a la fecha del vencimiento de la inscripción respectiva. En caso de persona jurídica este requisito deberá ser acreditado por el Representante Legal. Los interesados deberán adjuntar además el programa de los temas abordados en las capacitaciones, si estos son recibidos en línea, también deberán presentar información general relativa a la institución y la plataforma en la cual cursaron dicha capacitación;
- Documentación que compruebe los valúos realizados durante la vigencia de la inscripción respectiva. El contenido de los informes de valuación deberá considerar lo establecido en las presentes Normas. La referida documentación, podrá ser presentada por los medios que la Superintendencia determine, anexando a su vez la

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

- copia de los informes y la escritura cuando el Bien valuado sea un inmueble, hasta un máximo de diez informes de valuación; (1)
- d) Declaración jurada de conformidad al Anexo respectivo de las presentes Normas;
 - e) Copia de Documento de identidad, NIT y registro de IVA, si aplica, en caso de prórroga o cambios en los datos personales; y
 - f) En el caso de personas jurídicas, los documentos anteriormente listados serán exigibles para el Representante Legal; y los listados en los literales a), d) y e), a los miembros de la junta directiva u órgano equivalente y al gerente general, o al que haga sus veces. Adicionalmente deberá presentar la fotocopia de 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 de 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.


La Superintendencia de conformidad a lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, posterior a la revisión y análisis de la documentación presentada, establecerá si procede o no la prórroga solicitada.

Si al presentar la solicitud de prórroga, el Perito no acredita haber completado las horas de capacitación establecidas en el literal b) del presente artículo, podrá optar como alternativa a dicho requisito, someterse a la realización de una Prueba de Conocimientos por categoría autorizada, de conformidad con lo descrito en el literal a) del artículo 15 de las presentes Normas. (1)

Para el caso referido en el inciso seis del presente artículo, el Perito deberá requerir en su solicitud de prórroga a la Superintendencia, la programación para la realización de la prueba. (1) (3)

Registro en una nueva categoría

Art. 17.- El Perito que ya haya sido inscrito en el Registro de la Superintendencia en una o más categorías y decida adicionar una nueva, deberá presentar a la Superintendencia una solicitud de autorización de registro de nueva categoría al momento de la prórroga, en los plazos establecidos por la Superintendencia para tales efectos.

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Art. 18.- La solicitud de cambio o adición a una nueva categoría deberá contener los documentos descritos en los literales a), f), g) y h) y aquellos documentos personales establecidos en el artículo 9 de las presentes Normas, que hayan sido sujetos de actualización o modificación posterior al Registro.

Adicionalmente, el procedimiento para el Registro en la nueva categoría se realizará de conformidad a lo establecido en los artículos 12, 14 y 15 de las presentes Normas.

Art. 19.- La Superintendencia resolverá sobre las solicitudes de adición de categorías en el Registro de conformidad a los resultados de la evaluación de las mismas y los comunicará a los interesados en los tres días hábiles siguientes del acuerdo de la Superintendencia.

Cambio de representante legal


Art. 20.- 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 quince días hábiles para lo cual deberá presentar la documentación siguiente:

- a) Copia de la credencial de Representación Legal debidamente inscrita en el Registro de Comercio; y
- b) En caso que el nuevo Representante Legal, cuente con autorización de la Superintendencia como Perito persona natural, deberá presentar la documentación complementaria de conformidad a lo establecido en el artículo 10 de las presentes Normas y la actualización de documentos en el caso que hubiesen, sin someterse a una nueva prueba de conocimiento en aquellos casos que la solicitud sea acorde a la o las categorías que a momento posea registro como persona natural; en caso contrario o, en caso solicite categorías adicionales, deberá someterse a las pruebas de conocimiento correspondientes.

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.

Art. 21.- 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.

El perito que represente a una persona jurídica y desee trasladarse a otra sociedad, deberá presentar la información, en caso de que hubiere alguna modificación en la documentación requerida para persona jurídica de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de las presentes Normas. Así mismo, deberá cumplir con los factores de evaluación 2,

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

3 y 4 establecidos en el artículo 14 y literales b) c) y d) del artículo 15 de las presentes Normas. (1)

Denegación y cancelación

Art. 22.- 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 procedimiento administrativo sancionatorio.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES PROFESIONALES DEL PERITO VALUADOR


Obligaciones profesionales

Art. 23.- El Perito deberá desarrollar su labor de manera independiente. En el ejercicio de sus funciones, no deberá 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 valuación. (3)

Art. 24.- Los Peritos deberán emitir criterios respondiendo a los principios de valuación, de buenas prácticas internacionales mencionadas en las presentes Normas y procurando la integridad técnica del informe, las mediciones, y la descripción detallada de los bienes con base en los requerimientos mínimos que deben contener los informes de valuación establecidos en el artículo 33 de las presentes Normas.

Art. 25.- Los Peritos inscritos en el Registro de la Superintendencia, deben cumplir con las responsabilidades siguientes:

- a) Elaborar informes de valuación con base en los lineamientos establecidos en el artículo 33 de las presentes Normas; (1)
- b) Entregar a la Superintendencia los informes de valuación de acuerdo a los plazos establecidos en las regulaciones aplicables y cuando les sean requeridos por los medios que les sean señalados; (1)
- c) El Perito, o el Representante Legal en caso de persona jurídica, deberá ejecutar el trabajo de valuación en su carácter de responsable del valúo, evitando en todo momento el uso indebido del número de inscripción otorgado por la Superintendencia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49, literal b) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, así como el conflicto de intereses;
- d) El Representante Legal en caso de persona jurídica, será el responsable del contenido del valúo, firmando personalmente el mismo y detallando quienes participaron en su realización evitando en todo momento el conflicto de intereses; y

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

- e) Llevar un registro de los trabajos de valuación que haya realizado, con el archivo de toda la documentación relacionada a cada valúo.

Informes de valuación (1)

Art. 26.- El Perito podrá elaborar de forma física o electrónica el informe de valuación y deberá entregar uno a la entidad financiera y otro al titular del Bien valuado, cuando este incurra en el pago del valúo para lo cual podrá hacer uso de medios físicos o electrónicos, según corresponda. (1) (2)

Art. 27.- Las entidades que requieran servicios de valuación deberán verificar que los Peritos, y el Representante Legal en el caso de personas jurídicas, a contratar no se encuentren en las situaciones siguientes: (3)

- a) Tener relación laboral con el propietario del Bien, con quien lo represente o con el solicitante del crédito;
- b) Ser el solicitante del crédito;
- c) Ser partícipe o inversionista del Fondo;
- d) Tener relación de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, con el titular del Bien a valuar o con el solicitante del crédito;
- e) No ser director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero. Una vez inscritos, los Peritos podrán prestar sus servicios en cualquiera de los integrantes del sistema financiero, a excepción de aquellos en los cuales, su cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado; y
- f) En el caso de las personas jurídicas, las sociedades no deberán tener entre sus actividades comerciales la compra o venta de bienes inmuebles, o desempeñarse como agentes de intermediación para la comercialización de estos bienes.


Para lo anterior los Peritos y el Representante Legal en caso de persona jurídica, previo a la contratación con la entidad, deberán presentar una declaración jurada, en la cual se indique que no se encuentran en ninguna de estas situaciones evitando en todo momento el conflicto de intereses. (3)

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

Enfoques para la determinación del valor del bien

Art. 28.- El Perito deberá conocer, manejar y aplicar, para efectos de cálculos, los enfoques y métodos de valuación siguientes:


- a) **Enfoque de Mercado:** Este enfoque busca determinar vía oferta, demanda o transacciones efectivas o en proceso debidamente legalizadas y/o formalizadas, el

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

valor de mercado del Bien, realizando una comparación con bienes similares para hacer un contraste de entre las ofertas, demandas o transacciones efectivas y para ello es indispensable la existencia de datos y un mercado representativo de bienes comparables. (1)

El referido enfoque establece que se identificarán cuando al 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 las variables y/o 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 valores homogéneos, determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. En caso de no haber información suficiente, o bienes comparables, el valor de mercado del Bien se determinará por medio del Enfoque del Costo.

- b) **Enfoque del Costo:** Este enfoque parte de costos índices para obtener el costo de reproducción o de reposición de un Bien. En el caso de un inmueble, el cálculo del valor del terreno, independiente de la construcción, se evaluará por el enfoque comparativo o de mercado o la técnica y criterio que el Perito estime conveniente, debidamente justificado. En el caso de inmuebles como las edificaciones, instalaciones u otras obras realizadas en el terreno, se deberá considerar el o los índices de construcción por medio de este enfoque efectuando los cálculos de mejoras a los inmuebles a partir de la aplicación de métodos de depreciación. (1)
- i. **Método del Costo de Reposición Bruto:** para bienes nuevos, el cual se determina considerando los costos y gastos necesarios de un Bien con las mismas características del Bien objeto de valuación; entre dichos costos se encuentran los siguientes: (1)
 1. Para edificaciones, costos directos e indirectos de ejecución de la obra e impuestos municipales y estatales relacionados a su construcción; (1)
 2. Para bienes muebles, se debe considerar disponibilidad en plaza, particularidades del Bien, facturas, cotizaciones, y pólizas de importación; y
 3. Establecer si se han considerado o no los gastos financieros y de comercialización, de acuerdo al propósito y uso del informe de valuación; además, en las edificaciones no se debe incluir, las instalaciones fácilmente desmontables. (1)
 - ii. **Método del Costo de Reposición Depreciado:** para bienes usados o que hayan superado su periodo natural de comercialización, se determinará deduciendo del Costo de Reposición Bruto la depreciación física, económica y funcional, calculándose así:
 1. Aplicando al Costo de Reposición Bruto, excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de depreciación de Ross-Heidecke u otra similar o con mejores parámetros y criterios debidamente comprobados y

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

preferiblemente aceptados por las Normas Internacionales de Valuación vigentes;

2. 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 valuación; y
3. Para edificaciones especiales se deberá justificar los métodos de depreciación física, económica y/o funcional que se utilicen.

Art. 29.- Adicional a los principios, técnicas, enfoques y métodos para la valuación de los Bienes establecidos en las presentes Normas, podrán utilizarse los estándares y criterios definidos en las Normas Internacionales de Valuación, dictadas por el Consejo Internacional de Normas de Valuación (IVSC), por sus siglas en inglés. (1)

Verificación de documentos legales y tratamiento fiscal

Art. 30.- Es obligación del Perito verificar los documentos legales y técnicos que han sido proveídos por la entidad contratante y que acrediten la propiedad del Bien que se valúa; así como las prevenciones y gravámenes que recaigan sobre los mismos.

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

Efectos ambientales del valúo


Art. 31.- El valúo deberá considerar los posibles riesgos y efectos negativos de los factores ambientales provocados por la acción del ser humano, así como también los provocados por la naturaleza. Para ello, deberá tomar en cuenta, si los hubiese, los resultados de cualquier informe realizado de hasta tres años con anterioridad a la fecha del valúo y ser proporcionados por el solicitante del mismo. (3)

CAPÍTULO V CONTENIDO DEL INFORME DE VALUACIÓN

Principios de valuación y conducta

Art. 32.- El Perito deberá elaborar el contenido del informe de valuación atendiendo como mínimo a los principios siguientes:

- a) De mayor y mejor uso: El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con edificaciones, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con aquella que permita obtener su mayor valor;
- b) Eficiencia: Las estimaciones deben reflejar adecuadamente el valor de mercado a la


CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

- fecha de realización del valúo; (1) (3)
- c) Independencia: Los informes de valuación deben ser realizados por profesionales que carezcan de cualquier interés en el resultado de los mismos; (1)
 - d) 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;
 - e) Objetividad: El valor del Bien deberá ser resultado de criterios técnicos objetivos, neutrales y de datos cuyas fuentes sean confiables y verificables; (1)
 - f) Profesionalismo: La determinación del valor de mercado del Bien 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 de mercado que se determine refleje los montos que razonablemente se otorgarían por su adquisición o se recibirían por su venta; (1)
 - g) Prudencia: Ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables o métodos igualmente aplicables, de acuerdo al criterio del perito, se sugiere el que dé como resultado un menor valúo, así como también documentar o respaldar debidamente la información presentada en el informe de valuación para garantizar que proviene de fuentes fidedignas; (1)
 - h) Responsabilidad: La responsabilidad del informe de valuación presentado por el Perito Valuador, debe quedar claramente consignada;
 - i) Sustitución: El valor de un Bien es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel; (1) (3)
 - j) Temporalidad: El valor de un Bien es variable a lo largo del tiempo; y (1)
 - k) 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.

Contenido mínimo del informe de valuación


Art. 33.- El informe de valuación de un activo deberá incluir, como mínimo, la información y documentos siguientes:

- a) **Información de carácter general:**
 - i. Nombre e Identificación del o de los propietarios del Bien y del solicitante del crédito, cuando aplique;
 - ii. Fecha del valúo;
 - iii. Identificación de la sociedad y del Perito Valuador que realizó la valuación, a través del nombre y número de inscripción;
 - iv. Detallar si se trata de valúo inicial o actualización del valúo;
 - v. Propósito y uso del informe de valuación;
 - vi. Insumos claves utilizados para realizar el valúo y limitaciones;

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

- vii. Valor del Bien con base en las condiciones del mismo en la fecha del valúo;
- viii. El valúo se establecerá por el Valor de Mercado determinado a partir del Enfoque Comparativo o de Mercado siempre y cuando haya información suficiente y un mercado representativo de bienes comparables;
- ix. También deberá de presentarse el Valor de Reposición a partir del Enfoque del Costo;
- x. Valor en libros, cuando proceda;
- xi. Anexos del informe de valuación:
 1. Proporcionados por el solicitante del valúo: planos arquitectónicos, y constructivos, levantamientos topográficos, testimonio de escrituras de propiedad, valor en libros, certificación extractada del inmueble con fecha de antigüedad no mayor a sesenta días de la fecha de elaboración del valúo, ubicación catastral, historial de mantenimiento (maquinaria y edificaciones, ampliaciones y remodelaciones) y estudios ambientales u otros que se consideren necesarios para la realización del valúo y en caso de no obtenerse alguno de los documentos en mención, por situaciones ajenas al solicitante y que los mismos deban ser emitidos por autoridad competente, se deberá dejar debidamente justificada la razón y presentar documento que acredite tal situación. (1)
 2. Para el caso de actualizaciones de valúos, la ubicación catastral y la certificación extractada no será requerida en caso de no haber cambios en la información y en el inmueble; y (3)
 3. Proporcionados por el Perito: Croquis o esquema existente de distribución de espacios, esquema de ubicación y fotografías del activo desde diferentes perspectivas o ángulos. (3)
- xii. Nombre completo, firma autógrafa y sello físico cuando el informe de valuación sea emitido en físico; firma electrónica simple o certificada, en los casos que el informe sea elaborado de forma electrónica 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 Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación". (2)

La firma electrónica a que se refiere este numeral, cuando el informe de valuación sea emitido de forma electrónica, deberá estar sustentada en una tecnología que proporcione al interesado, la información necesaria del firmante que permita su identificación con el Perito Valuador que forma parte del Registro, por cualquier medio tecnológico disponible, o bien, que permita vincular de manera exclusiva la firma con su titular, así como disponer de

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

información necesaria que permita verificar que el documento electrónico no ha sido modificado desde el momento en que fue firmado. Así mismo, en caso de utilizarse una firma electrónica certificada, esta deberá ser proporcionada por un Proveedor de Servicios de Certificación acreditado por la Unidad de Firma Electrónica del Ministerio de Economía; y (2) (3)

Conclusión del Valor: Indicar que el valor de mercado determinado refleja efectivamente el importe por el cual puede intercambiarse un Bien entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua, así como también concluya la metodología utilizada en el informe de valuación de acuerdo con su criterio técnico y experiencia así como con los enfoques y metodologías reconocidas por las NIV. (1) (3)

b) Información específica para Inmuebles Urbanos y Rurales de Uso General

i. Descripción del entorno, indicando:


1. Dirección y ubicación exacta del inmueble, en el caso de inmuebles urbanos establecer la distancia a centros comerciales más cercanos y otros que se consideren relevantes y en el caso de inmuebles rurales distancias de este a centros urbanos, entre otros; (1) (3)
2. Condiciones y factibilidad de las vías de acceso;
3. Descripción de la condición de los 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; y
4. Descripción del vecindario o colonia especificando: tipo y grado de construcción, servicio de vigilancia, tiempo estimado de comercialización, facilidades de estacionamiento, características generales del vecindario, factores que influyen en la comercialización de los inmuebles en el vecindario y proximidad a centros de enseñanza, centros comerciales y a establecimientos de salud.

ii. Descripción del terreno, indicando:

1. Si es rústico o urbano; áreas estimadas: total, útil, restringida y protegida de ser el caso; áreas planas, semiplanas, onduladas y quebradas; (3)
2. Vocación del terreno y uso actual;
3. Descripción de la vegetación existente, detalle de la producción agrícola o cualquier rendimiento que se obtenga de la propiedad, cuando aplique. (1)
4. Calidad y clasificación del suelo, según corresponda; y (1)
5. Servidumbres, cercos, manantiales y otros aspectos relevantes.

iii. Descripción de la infraestructura física del inmueble, indicando:


1. Áreas totales, comunes y útiles, cuando proceda;
2. Tipo de ocupación del inmueble, es decir, si es casa de habitación o

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

- comercial u otras;
3. 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, y las condiciones de los mismos;
 4. Condiciones de descarga y tratamiento de aguas negras, servidas, pluviales o residuos industriales;
 5. Uso actual y cualquier otro detalle que presente la infraestructura existente; y
 6. Otras instalaciones existentes detallando el uso al momento del valúo.
- iv. Descripción del entorno ecológico, contaminación y posibles riesgos naturales o físicos y demás condiciones ambientales; (3)
 - v. Riesgos fundamentados: Se deben revelar en el informe aquellos aspectos por los cuales se ha disminuido el valor del Bien por riesgos debidamente fundamentados;
 - vi. Cuadro de valores que conforman el informe de valuación;
 - vii. Para la valuación de edificios, deberá detallarse aquellos bienes que individualmente:
 1. Constituyen parte integrante del inmueble y que son necesarios para su funcionamiento, los cuales se valúa como parte del inmueble; y
 2. Aquellos que no constituyen parte del inmueble y que estén siendo sujetos de valuación separada.
 - viii. Situación legal del inmueble, detallando inscripciones, servidumbres activas y pasivas y otros gravámenes y cualquier otro aspecto relevante; y
 - ix. En el caso de inmuebles desocupados o con un porcentaje de ocupación menor al setenta y cinco por ciento (75%), el Perito deberá rendir su criterio sobre si existen características o condiciones en el inmueble que incidan en el nivel de ocupación.

c) Información específica para Bienes de Uso Agropecuario, e Industrial: (1)

- i. Particularidades determinantes del terreno y construcciones, tal como se han establecido en el literal anterior; (3)
- ii. Especificaciones técnicas y de uso;
- iii. Condiciones físicas actuales;
- iv. Depreciación;
- v. Tipos de mantenimiento, cuando aplique (1);
- vi. Evidencia documental que demuestre la investigación realizada de los precios en el mercado local o internacional, según aplique; (1)
- vii. Datos de la oferta y demanda sobre los productos cuando aplique, y en caso contrario, justificar debidamente el motivo de no contar con dicha información; y (1)

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

viii. Situación Legal del Bien, indicando:

1. Inscripción en el registro correspondiente, si aplica;
2. Mejoras;
3. Gravámenes;
4. Compromisos existentes sobre el Bien, si aplica; y (1)
5. Otros aspectos relevantes.

d) **Información específica para Bienes Muebles en General:**

i. Descripción del tipo de Bien:

1. Descripción del Bien detallando su ubicación;
2. Especificaciones técnicas y de uso;
3. Condiciones físicas actuales;
4. Depreciación;
5. Tipos de mantenimiento;
6. Cotizaciones recientes no mayores de sesenta días;
7. Derogado (1)
8. Condiciones de seguridad, detallando si se encuentran bajo protección; (1)
9. Evidencia documental que demuestre la investigación realizada de los precios en el mercado local o internacional; (1)
10. Datos de la oferta y demanda sobre los productos; y
11. Demás aspectos considerados relevantes.

ii. Para maquinaria y equipo, indicando:


1. Especificaciones técnicas;
2. Años de fabricación y modelo;
3. Condiciones Físicas actuales; dictamen de pruebas mecánicas cuando aplique;
4. Cotizaciones recientes no mayores a sesenta días;
5. Evidencia documental que demuestre la investigación realizada de los precios en el mercado local e internacional;
6. Datos de la oferta y demanda sobre los productos;
7. Disponibilidad de piezas mecánicas de repuesto en el mercado; y
8. Otros aspectos considerados relevantes.

CAPÍTULO VI

REQUISITOS PARA LAS ENTIDADES QUE CONTRATEN LOS SERVICIOS DE PERITOS PARA LA REALIZACIÓN DE VALUOS EN EL EXTERIOR

Valúos en otros países

Art. 34.- La valuación de propiedades inmobiliarias para efectos de constitución de garantías situadas en el extranjero, podrán ser realizadas por personas naturales o

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

jurídicas con conocimiento y acreditación en materia de valuación del país de ubicación del Bien. (3)

Acreditación para valúos realizados en el extranjero.

Art. 35.- La persona a que se refiere el artículo anterior deberá acreditar su formación universitaria o técnica en valúo de Bienes así como incluir información que evidencie el conocimiento de las disposiciones legales del mercado mobiliario e inmobiliario del país en donde se ubica el Bien. 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. (1)

El informe de valuación, además, deberá cumplir con los requisitos y el contenido mínimo establecido de acuerdo al artículo 33 de las presentes Normas y los requisitos del país donde se ubica el Bien. (1)

Art. 36.- 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.

Art. 37.- Los Bienes a que se refiere el artículo 34 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. (1)

CAPÍTULO VII OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA


Presentación de informe a entidades (3)

Art. 38.- Las entidades deberán recibir el informe de valuación elaborado por todo Perito Valuador que esté calificado en la categoría que pertenece el Bien valuado, siempre que dicho informe cumpla con el contenido mínimo de estas Normas. (1)

Lo anterior no limita a que el informe de valuación contenga los elementos adicionales necesarios para complementar su análisis técnico y respaldar los criterios utilizados al momento de haber elegido los enfoques y metodologías implementados en la realización del mismo. (1)

Libertad de contratación

Art. 39.- Los usuarios de servicios financieros designarán con entera libertad al Perito Valuador para el avalúo del Bien objeto de este requerimiento. Las entidades financieras deberán facilitar el cumplimiento de este artículo y de ninguna forma establecerán

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

limitaciones o dilaciones directas o indirectas de cualquier naturaleza a esta facultad del usuario, exceptuándose únicamente aquellos casos en los que el Perito se encuentre en una o más de las situaciones indicadas en el artículo 27 de las presentes Normas. Así mismo, el Perito seleccionado debe estar debidamente inscrito en el Registro de la Superintendencia, en la categoría correspondiente al bien sujeto de valuación y cumplir con los requisitos establecidos en las presentes Normas. (1)

Revisor

Art. 40.- Las entidades deberán contar con un Revisor que verifique el cumplimiento del contenido mínimo del informe de valuación establecido en el artículo 33 de las presentes Normas, sin poder modificar en ningún momento el valor de mercado reportado y los valores obtenidos. En caso de haber observaciones, el revisor deberá dejarlas debidamente documentadas, a efectos de que el Perito encargado de su realización subsane las deficiencias o justifique lo observado, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. (1)

Al existir diferencia de criterios, el Revisor podrá emitir sus observaciones y opiniones debidamente justificadas y documentadas pero será el Perito quien deberá, si aplica, cambiar algún aspecto previamente definido en el informe de valuación dejándolo debidamente justificado y documentado. (1)

Características del Sello (2)

Art. 41.- En caso de que el Perito elabore informes de valuación en forma física deberá utilizar un sello que deberá tener forma circular, 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. (2)


Art. 41-A.- Las disposiciones establecidas en las presentes Normas, en lo que fuere aplicable, podrán consignarse de acuerdo a lo establecido en la Ley de Firma Electrónica siempre y cuando se cumpla con los requisitos técnicos y legales establecidos en ella. (1)

Actualización de información

Art. 42.- 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 hábiles subsiguientes al hecho que motivó el cambio. (3)

Publicación del Registro

Art. 43.- 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

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

ocurran en el Registro serán comunicadas por la Superintendencia a las entidades y a los Peritos.

Trámites en proceso

Art. 44.- 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.

Sanciones

Art. 45.- 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.

Derogatoria

Art. 46.- 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 dieciséis de octubre de dos mil nueve, 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.


Transitorio para los Peritos inscritos

Art. 47.- 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 prórroga de la inscripción que deberán especificar en la solicitud, las categorías en las que soliciten ser inscritos.

Art. 47-A.- Los Peritos valuadores, o Representante Legal en caso de persona jurídica, que se encuentran actualmente inscritos y no poseen formación universitaria o técnica que sea afín al tipo de Bien que valorará, para conservar su inscripción en el Registro, tendrán que cursar el Diplomado de los que proponga la Superintendencia, debiendo aprobarlo previo al vencimiento de la vigencia de la autorización de la inscripción. (3)

Art. 47-B.- En los casos que los peritos valuadores no hubiesen aprobado el Diplomado que indique la Superintendencia en el plazo establecido en el artículo 47-A de las presentes Normas, podrán solicitar prórroga antes del vencimiento de dicho plazo, debiendo expresar los motivos en los que se fundamenta. (3)

Para el caso de los Peritos valuadores, a los cuales, la Superintendencia les comunique que deben aprobar el Diplomado según el artículo 47-A de las presentes normas, y que la vigencia de su inscripción finalice en el plazo de un año contado a partir de la referida

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

comunicación, podrán presentar su solicitud de prórroga de inscripción según el artículo 16 de las presentes normas, a fin de ser tramitada, debiendo aprobar el Diplomado en el plazo de un año dentro de la vigencia de su inscripción en el Registro. (3)

Asimismo, los Peritos valuadores podrán proponer para aprobación de la Superintendencia, el Diplomado a cursar para dar cumplimiento al artículo 47-A de las presentes Normas. (3)

Aspectos no previstos


Art. 48.- 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

Art. 49.- Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del diecinueve de abril de dos mil veintiuno.

MODIFICACIONES:

- (1) Modificaciones aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas, en Sesión No. CN-14/2021, de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, con vigencia a partir del veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.
- (2) Modificaciones a los artículos 9, 10, 12, 26, 33 y 41 aprobadas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en Sesión No. CN-07/2022 de fecha 31 de agosto de dos mil veintidós, con vigencia a partir del día 19 de septiembre de dos mil veintidós.
- (3) Modificaciones a los artículos 3, 4, 6, 9, 10, 15, 16, 23, 27, 31, 32, 33, 34, 38, 42 y Anexo No. 1 e incorporación de los artículos 47-A y 47-B, aprobadas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en Sesión No. CN-05/2024 del 28 de junio de dos mil veinticuatro, con vigencia a partir del 16 de julio de dos mil veinticuatro.

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

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", por lo cual presento la información siguiente:


- a) Nombre, razón social o denominación, _____
- b) Domicilio y ubicación de la oficina, _____ Teléfono: _____ Correo electrónico: _____ Dirección Web: _____
- c) Hoja de Vida (3)
- d) Documento de Identidad: DUI _____ Pasaporte _____
- e) Número de Identificación Tributaria (NIT): _____
- f) Número de Registro de Contribuyente (NRC): _____
- g) Solvencia de antecedentes penales.

En caso de personas jurídicas, agregar:

- h) Escritura de constitución o formulario de constitución para el caso de sociedades por acciones simplificadas 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)
- i) Credencial del nombramiento del Representante legal, debidamente inscrito en el Registro de Comercio; y
- j) 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: _____

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No. 1


Firma: _____

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

- 1) Inmuebles urbanos y rurales de uso general ☐
- 2) Bienes Agropecuarios e industriales ☐
- 3) Bienes Muebles en General ☐

Presentar y marcar los anexos a la solicitud:

Copia de documentos personales	Capacitaciones recibidas	Copia de Título Universitario/Técnico con la respectiva auténtica del Ministerio de Educación	Declaración jurada
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CNBCR-04/2021	NRP-27 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		


Anexo No. 2

Modelo de Declaración Jurada para Inscripción Persona Natural

En la ciudad de ____, a las _____ horas del día ____ de ____ del año dos mil ____.


ANTE MI, _____, Notario, del domicilio de ____, departamento de _____,

comparece el(la) señor(a): _____, de ____ años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de _____, departamento de _____, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____, y con Número de Identificación Tributaria _____, y para ser presentado a la Superintendencia del Sistema Financiero junto a su solicitud de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de esa Institución correspondiente al proceso de (mes) de dos mil (año), por este medio, **BAJO JURAMENTO DECLARA:** I) Que cumple los requisitos establecidos en el artículo ochenta y uno de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, para ser y mantenerse inscrito en el Registro de Peritos de la Superintendencia, para lo cual manifiesta lo siguiente: a) Que cuenta con la formación universitaria o técnica especializada para el tipo de bien que valuará, de acuerdo a su solicitud; b) Que cumple con las regulaciones que le son aplicables en el ejercicio de sus deberes profesionales; c) 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, de acuerdo a la normativa respectiva y que no se encuentra en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; d) Que no ha sido condenado por delito doloso alguno; y e) Que no es director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero; asimismo, se compromete a que en caso de obtener inscripción en el Registro y mientras ésta se encuentre vigente, prestará sus servicios en cualquiera de los integrantes del sistema financiero, a excepción de aquellos en los cuales, su cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado; II) Que la información proporcionada y la documentación presentada por su persona es veraz y autoriza a la Superintendencia del Sistema Financiero para que verifique y requiera información adicional a la proporcionada; III) Que en caso de encontrarse falsedad o alteración en los documentos o información proporcionada, se da por enterado que la Superintendencia cancelará su proceso de inscripción en el Registro, sin perjuicio de las acciones que conforme a derecho correspondan; y IV) Que se somete a los criterios de calificación y evaluación establecidos por la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales. El suscrito Notario hace constar: que explique 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 (la) compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente 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

CNBCR-04/2021	<p>NRP-27</p> <p>NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

firmamos. DOY FE.-

La Declaración Jurada debe cumplir con lo establecido en la Ley de Notariado

CNBCR-04/2021	NRP-27 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No. 3


La Declaración Jurada debe cumplir con lo establecido en la Ley de Notariado Modelo de Declaración Jurada para Inscripción Persona Jurídica

En la ciudad de _____, a las _____ horas del día ____ de _____ del año dos mil ____.

ANTE MI, _____, Notario, del domicilio de _____, departamento de _____,

comparece el(la) señor(a): _____, de _____ años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de _____, departamento de _____, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____, y con Número de Identificación Tributaria _____, actuando en su calidad de Representante Legal de la Sociedad _____, tal como lo comprueba con Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad _____; credencial debidamente inscrita en el registro correspondiente (relacionar registro) al número _____ de fecha _____, libro _____, y para ser presentado a la Superintendencia del Sistema Financiero junto a la solicitud de inscripción de la Sociedad en el Registro de Peritos Valuadores de esa Institución correspondiente al proceso de (mes) de dos mil (año), por este medio,


BAJO JURAMENTO DECLARA: I) Que cumple los requisitos establecidos en el artículo ochenta y uno de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, para ser y mantenerse inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, para lo cual manifiesta lo siguiente: a) Que cuenta con la formación universitaria o técnica especializada para el tipo de bien que valuará, de acuerdo a su solicitud; b) Que cumple con las regulaciones que le son aplicables en el ejercicio de sus deberes profesionales; c) 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, de acuerdo a la normativa respectiva y que no se encuentra en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; d) Que no ha sido condenado por cualquier delito doloso; y e) Que no es director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero; asimismo, se compromete a que de obtener la inscripción de su representada y mientras ésta se encuentre vigente en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, prestará sus servicios en cualquiera de los integrantes del sistema financiero, a excepción de aquellos en los cuales, su cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado, siendo aplicable los requisitos anteriores a los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente y al gerente general, o el que haga sus veces; II) Que la información proporcionada y la documentación presentada por su persona es veraz y autoriza a la Superintendencia del Sistema Financiero para que verifique y requiera información adicional a la proporcionada; III) Que en caso de encontrarse falsedad o alteración en los documentos o información proporcionada, se da por enterado que la

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No. 3

Superintendencia cancelará su proceso de inscripción en el Registro, sin perjuicio de las acciones que conforme a derecho correspondan; y IV) Que se somete a los criterios de calificación y evaluación establecidos por la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales. El suscrito Notario hace constar: que explique 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 (la) compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente 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

CNBCR-04/2021	NRP-27 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No.4

Modelo de Declaración Jurada para persona natural (categoría adicional a su inscripción en el registro de Peritos)

En la ciudad de ____, a las _____ horas del día ____ de ____ del año dos mil ____.

ANTE MI, _____, Notario, del domicilio de ____, departamento de _____,

comparece el(la) señor(a): _____, de ____ años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de _____, departamento de _____, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____, y con Número de Identificación Tributaria _____, y para ser presentada a la Superintendencia del Sistema Financiero junto a su solicitud de autorización de las categoría(s) (nombre de la(s) categoría(s), según artículo 6 de la Norma) en forma adicional a su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de esa Institución correspondiente al proceso de (mes: febrero o agosto) de dos mil ____ (año), por este medio, **BAJO JURAMENTO DECLARA:**


I) Que cumple los requisitos establecidos en el artículo ochenta y uno de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, para ser y mantenerse inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, para lo cual manifiesta lo siguiente: a) Que cuenta con la formación universitaria o técnica especializada para el tipo de bien que valorará, de acuerdo a su solicitud; b) Que cumple con las regulaciones que le son aplicables en el ejercicio de sus deberes profesionales; c) 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, de acuerdo a la normativa respectiva y que no se encuentra en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; d) Que no ha sido condenado por delito doloso alguno; y e) Que no es director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero; asimismo, se compromete a que en caso de obtener autorización de categoría(s) en forma adicional a su inscripción en el Registro y mientras ésta se encuentre vigente, prestará sus servicios en cualquiera de los integrantes del sistema financiero, a excepción de aquellos en los cuales, su cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado; II) Que la información proporcionada y la documentación presentada por su persona es veraz y autoriza a la Superintendencia del Sistema Financiero para que verifique y requiera información adicional a la proporcionada; III) Que en caso de encontrarse falsedad o alteración en los documentos o información proporcionada, se da por enterado que la Superintendencia cancelará su proceso de inscripción en el Registro, sin perjuicio de las acciones que conforme a derecho correspondan; y IV) Que se somete a los criterios de calificación y evaluación establecidos por la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales. El suscrito Notario hace constar: que explique al

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No.4

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 (la) compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente 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

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		


Anexo No. 5

Modelo de Declaración Jurada para persona Jurídica (categoría adicional a su inscripción en el registro de Peritos)

En la ciudad de ____, a las _____ horas del día ____ de ____ del año dos mil ____.

ANTE MI, _____, Notario, del domicilio de ____, departamento de _____,


comparece el(la) señor(a): _____, de ____ años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de _____, departamento de _____, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____, y con Número de Identificación Tributaria _____, actuando en su calidad de Representante Legal de la Sociedad _____, tal como lo comprueba con Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad _____; credencial debidamente inscrita en el registro correspondiente (relacionar registro) al número _____ de fecha _____, libro _____, y para ser presentada a la Superintendencia del Sistema Financiero junto a su solicitud de autorización de las categoría(s) (nombre de la(s) categoría(s), según artículo 6 de la Norma) en forma adicional a la inscripción de la Sociedad en el Registro de Peritos Valuadores de esa Institución correspondiente al proceso de (mes: febrero o agosto) de dos mil ____ (año), por este medio, **BAJO JURAMENTO DECLARA:** I) Que cumple los requisitos establecidos en el artículo ochenta y uno de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, para ser y mantenerse inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, para lo cual manifiesta lo siguiente: a) Que cuenta con la formación universitaria o técnica especializada para el tipo de bien que valorará, de acuerdo a su solicitud; b) Que cumple con las regulaciones que le son aplicables en el ejercicio de sus deberes profesionales; c) 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, de acuerdo a la normativa respectiva y que no se encuentra en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; d) Que no ha sido condenado por cualquier delito doloso; y e) Que no es director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero; asimismo, se compromete a que de obtener la inscripción de su representada y mientras ésta se encuentre vigente en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, prestará sus servicios en cualquiera de los integrantes del sistema financiero, a excepción de aquellos en los cuales, su cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado, siendo aplicable los requisitos anteriores a los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente y al gerente general, o el que haga sus veces; II) Que la información proporcionada y la documentación presentada por su persona es veraz y autoriza a la Superintendencia del Sistema Financiero para que verifique y requiera información adicional a la proporcionada; III) Que en caso de encontrarse falsedad o alteración en los

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No. 5

documentos o información proporcionada, se da por enterado que la Superintendencia cancelará su proceso de inscripción en el Registro, sin perjuicio de las acciones que conforme a derecho correspondan; y IV) Que se somete a los criterios de calificación y evaluación establecidos por la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales. El suscrito Notario hace constar: que explique 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 (la) compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente 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


CNBCR-04/2021	NRP-27 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No. 6

Formato para Elaboración de Declaración Jurada para Persona Natural (Prórroga)

En la ciudad de ____, a las _____ horas del día ____ de ____ del año dos mil ____.


ANTE MI, _____, Notario, del domicilio de ____, departamento de _____, comparece el(la) señor(a): _____, de ____ años de edad, (*profesión u oficio*), del domicilio de _____, departamento de _____, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____, y con Número de Identificación Tributaria _____, y para ser presentada a la Superintendencia del Sistema Financiero junto a su solicitud de prórroga en la vigencia de su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de esa Institución, por este medio, **DECLARA BAJO JURAMENTO:** I) Que cumple los requisitos establecidos en el artículo ochenta y uno de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, para ser y mantenerse inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, para lo cual manifiesta lo siguiente: a) Que cuenta con la formación universitaria o técnica especializada para el tipo de bien que valuará, de acuerdo a su solicitud; b) Que cumple con las regulaciones que le son aplicables en el ejercicio de sus deberes profesionales; c) 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, de acuerdo a la normativa respectiva y que no se encuentra en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; d) Que no ha sido condenado por cualquier delito doloso; y e) Que no es director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero; asimismo, se compromete a que mientras se encuentre vigente su inscripción en el Registro correspondiente, prestará sus servicios en cualquiera de los integrantes del sistema financiero, a excepción de aquellos en los cuales, su cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado; II) Que la información proporcionada y la documentación presentada por su persona es veraz y autoriza a la Superintendencia del Sistema Financiero para que verifique y requiera información adicional a la proporcionada; III) Que en caso de encontrarse falsedad o alteración en los documentos o información proporcionada, se da por enterado que la Superintendencia cancelará su proceso de inscripción en el Registro, sin perjuicio de las acciones que conforme a derecho correspondan; y IV) Que se somete a los criterios de calificación y evaluación establecidos por la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales. El suscrito Notario hace constar: que explique 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 (la) compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial que consta de ____ hoja(s) frente y vuelto; y leído que le fue por mí lo escrito,

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No. 6

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

CNBCR-04/2021	NRP-27 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		


Anexo No. 7

Formato de Declaración Jurada para Persona Jurídica (Representante Legal-Prórroga)

En la ciudad de ____, a las _____ horas del día ____ de ____ del año dos mil ____.

ANTE MI, _____, Notario, del domicilio de ____, departamento de _____,

comparece el(la) señor(a): _____, de ____ años de edad, (*Profesión u oficio*), del domicilio de _____, departamento de _____, persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____, y con Número de Identificación Tributaria _____, actuando en su calidad de Representante Legal de la Sociedad _____, tal como lo comprueba con Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad _____; credencial debidamente inscrita en el registro correspondiente (*relacionar registro*) al número _____ de fecha _____, libro _____, y para ser presentado a la Superintendencia del Sistema Financiero junto a la solicitud de prórroga en la vigencia de la inscripción de la Sociedad en el Registro de Peritos Valuadores de esa institución, por este medio, **BAJO JURAMENTO DECLARA:** I) Que cumple los requisitos establecidos en el artículo ochenta y uno de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, para ser y mantenerse inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, para lo cual manifiesta lo siguiente: a) Que cuenta con la formación universitaria o técnica especializada para el tipo de bien que valuará, de acuerdo a su solicitud; b) Que cumple con las regulaciones que le son aplicables en el ejercicio de sus deberes profesionales; c) 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, de acuerdo a la normativa respectiva y que no se encuentra en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; d) Que no ha sido condenado por cualquier delito doloso; y e) Que no es director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero; asimismo, se compromete a que mientras se encuentre vigente la inscripción de la Sociedad en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia, prestará sus servicios en cualquiera de los integrantes del sistema financiero, a excepción de aquellos en los cuales, su cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado, siendo aplicable los requisitos anteriores a los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente y al gerente general, o el que haga sus veces; II) Que la información proporcionada y la documentación presentada por su persona es veraz y autoriza a la Superintendencia del Sistema Financiero para que verifique y requiera información adicional a la proporcionada; III) Que en caso de encontrarse falsedad o alteración en los documentos o información proporcionada, se da por enterado que la Superintendencia cancelará su proceso de

CNBCR-04/2021	<p style="text-align: center;">NRP-27</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES</p>	
Aprobación: 29/03/2021		
Vigencia: 19/04/2021		

Anexo No. 7

inscripción en el Registro, sin perjuicio de las acciones que conforme a derecho correspondan; y IV) Que se somete a los criterios de calificación y evaluación establecidos por la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales. El suscrito Notario hace constar: que explique 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 (la) compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente 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