



FACULTAD DE POSTGRADO

TESIS DE POSTGRADO

**POLITICA DE VALORACION DE INMUEBLES EN UNA
INSTITUCION BANCARIA**

SUSTENTADO POR

CARLOS HENOCK ORDOÑEZ OCHOA

OSCAR YOVANY RODRIGUEZ CONTRERAS

TEGUCIGALPA, M.D.C.

HONDURAS, C.A.

OCTUBRE, 2015

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA CENTROAMERICANA

UNITEC

FACULTAD DE POSTGRADO

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTOR

LUIS ORLANDO ZELAYA MEDRANO

SECRETARIO GENERAL

ROGER MARTÍNEZ MIRALDA

VICERRECTOR ACADÉMICO

MARLON BREVE REYES

**POLITICA DE VALORACION DE INMUEBLES EN UNA
INSTITUCION BANCARIA, TEGUCIGALPA, M.D.C, 2015**

ASESOR METODOLÓGICO

ELOISA MARIA RÓDRIGUEZ

ASESOR TEMÁTICO

MARLON JAVIER MEJÍA

MIEMBROS DE LA TERNA:

JOSE MAURICIO FIALLOS

ALEJANDRO DÍAZ

DIANA AGUILAR



FACULTAD DE POSTGRADO

POLITICA DE VALORACION DE INMUEBLES EN UNA INSTITUCION BANCARIA, TEGUCIGALPA, M.D.C, 2015

Carlos Henock Ordoñez Ochoa y Oscar Yovany Rodríguez Contreras

Resumen

A través de la presente investigación se pretendió dar a conocer el procedimiento realizado por los valuadores profesionales con los que cuenta la institución bancaria, con el propósito de contribuir a esclarecer si los métodos de valorización utilizados por los mismos son uniformes, y si se utilizan los lineamientos establecidos por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (C.N.B.S.) como ente regulador de estas prácticas (Avalúos) dentro del sistema financiero nacional, esto con dos propósitos fundamentales que son; Definir si los métodos utilizados contribuyen a la sobrevalorización de los activos inmobiliarios así como su posible impacto en los estados financieros de la institución, y definir e implementar una política de valorización de Inmuebles dentro de la institución la cual carece de la misma, con el objetivo de definir los procesos a implementarse, su alcance y los lineamientos establecidos por el ente rector (C.N.B.S.) para reducir el riesgo operativo y financiero, expresado en la acumulación de activos de difícil comercialización los cuales se estiman ascienden a un 28.32% del saldo total de esta cuenta por traspasar el periodo de dos años en poder de la institución a través de la aplicación de una correcta política de valorización de inmuebles que evite la adquisición de este tipo de activos de difícil comercialización el banco podría ahorrarse directamente unos L.76,748,166.56 en activos que no le van a generar rendimientos productivos, sino por el contrario incremental perdida a medida sigue avanzando el tiempo de tenencia de los mismos, sacrificando un valioso costo de oportunidad de inversión de dicho capital en otras actividades financieras más productivas para la institución.

Palabras Clave: C.N.B.S., Métodos, Política, Valorización, Valuadores.



**POLICY ASSESSMENT OF REAL ESTATE AT A BANK, TEGUCIGALPA, M.D.C, 2015
, TEGUCIGALPA, M.D.C., 2015**

Carlos Henock Ordoñez Ochoa and Oscar Yovany Rodríguez Contreras

Abstract

Through this research is intended to publicize the procedure performed by professionals are there in the bank, in order to help to establish whether the valuation methods used by them are uniform appraisers, and if you use the guidelines established by the National Banking and Insurance Commission (CNBS) as regulator of these practices (Appraisal) within the national financial system, with two main purposes that they are; Define whether the methods used contribute to the overvaluation of real estate assets and their possible impact on the financial statements of the institution, and define and implement a policy of recovery of property within the institution which lacks the same, with the aim to define the processes to be implemented, its scope and guidelines established by the governing body (CNBS) to reduce operational and financial risk, expressed in accumulating hard assets marketing which are estimated at 28.32% of the total balance of this transfer account for a period of two years held by the institution through the implementation of a correct policy of valuation of property to prevent the acquisition of such assets difficult marketing the bank could directly save a L.76,748,166.56 in assets They are not going to generate growth performance, but by the incremental otherwise lost as time continues to advance tenure thereof, sacrificing a valuable opportunity cost of the capital investment in more productive activities for the financial institution.

Keywords: CNBS, Methods, Policy Appraisal, Appraisers.

DEDICATORIA

Oscar Yovany Rodríguez: A Dios nuestro padre por el aliento de vida y máxima inspiración para seguir adelante aun en tiempos de adversidad proporcionando todos los elementos esenciales para culminar este objetivo, así también a mi esposa Saraí y a mis dos hijas Ariana y Zoe por su comprensión, apoyo e inspiración para avanzar y no estacionarme y poder así decirle a la vida a donde quiero ir, y finalmente a mi hermana Miriam Bemilda por creer en mí, así como también a mí pastor y padre espiritual Dr. Carlos Alvares por motivarme e impulsarme a descubrir mi propósito en Dios, a usar los dones y talentos que Dios me ha dado, y a sembrar semillas que agreguen valor a otros.

Carlos Ordoñez: A Dios, por la fortaleza y sabiduría que me dio para culminar esta tesis, “fue un camino difícil pero gracias a nuestro Padre Celestial por proporcionarme los medios necesarios para culminar esta meta”. A mi esposa, hija y madre por el ánimo y apoyo físico y moral que me brindaron en los momentos más difíciles de mi maestría. A mi jefa, mis amigos, por compartirme ideas y puntos de vista valiosos para enriquecer esta tesis. Como pensamiento en relación a esta etapa de carrera es “el conocimiento es constante y necesario es siempre estar en busca del mismo”

AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento plenamente a Dios ya que fue la fuente que nos brindó soporte para tener éxito en nuestra tesis.

A la Universidad Tecnológica centroamericana (U.N.I.T.E.C.), por facilitar su estructura física, organizacional y educativa.

A la Dra. Eloísa Rodríguez Cano que fue la que nos guío en la investigación, por sus clases magistrales, atenciones oportunas, y recomendaciones necesarias para culminar la misma.

Al Lic. Marlon Mejía nuestro asesor temático, por sus revisiones y apoyo para mejorar el trabajo de investigación.

A la Ing. Fanny Torres por brindarnos el apoyo necesario y los medios para que esta tesis sea de beneficio a la Institución Bancaria

ÍNDICE DE CONTENIDO

CAPITULO I PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACION	1
1.1 INTRODUCCION	1
1.2 ANTECEDENTES	3
1.2.1 CONCEPTO DE VALORACIÓN	4
1.3 DEFINICION DEL PROBLEMA	4
1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA	4
1.3.2 FORMULACION DEL PROBLEMA	5
1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACION	5
1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO	5
1.4.1 OBJETIVO GENERAL	5
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
1.5 JUSTIFICACIÓN	6
CAPITULO II MARCO TEORICO	8
2.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	8
2.1.1 IMPORTANCIA DE LA VALORACIÓN.....	8
2.1.1.2 EL RIESGO INMOBILIARIO A NIVEL GLOBAL.....	10
2.1.1.3. ENTES RELACIONADOS CON LA VALORIZACION DE ACTIVOS	14
2.1.1.4. LA VALORACION EN CENTROAMERICA	16
2.2 CONCEPTUALIZACION	27
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA.....	30
3.1 CONGRUENCIA METODOLÓGICA	30
3.1.1 MATRIZ METODOLÓGICA.....	31
3.1.2 DEFINICIÓN OPERACIONAL DE LAS VARIABLES	31
3.1.3 HIPÓTESIS	34
3.2 ENFOQUE Y MÉTODOS	35

3.3	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	36
3.3.1	POBLACIÓN	36
3.3.2	UNIDAD DE ANÁLISIS	38
3.3.3	UNIDAD DE RESPUESTA.....	38
3.4	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS	38
3.4.1	INSTRUMENTOS.....	38
3.4.1.1	TIPOS DE INSTRUMENTOS.....	38
3.4.1.2	PROCESO DE VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS	39
3.4.1.3	TÉCNICAS	39
3.5	FUENTES DE INFORMACIÓN	40
3.5.1	FUENTES PRIMARIAS.....	40
3.5.2	FUENTES SECUNDARIAS.....	41
3.6	LIMITANTES DEL ESTUDIO.....	41
CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANALISIS.....		42
4.1	RESULTADOS Y ANALISIS DE ENTREVISTA APLICADA A TODOS LOS VALUADORES DE LA INSTITUCION FINANCIERA.....	42
4.2	COMPARATIVOS DE PRECIOS POR VARA CUADRADA	53
4.3	OBSERVACION Y ANALISIS DE CASOS	56
4.4	ESTRUCTURA DE LOS RESULTADOS.....	58
4.4.1	POR CRUCE DE VARIABLES.....	58
4.4.2	INSTRUMENTOS APLICADOS	59
4.4.3	PRUEBA DE ACEPTACIÓN O RECHAZO DE LAS HIPOTESIS	59
4.4.4	PRINCIPALES HALLAZGOS ENCONTRADOS	59
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		60
5.1	CONCLUSIONES.....	60
5.2	RECOMENDACIONES	61
CAPÍTULO VI. APLICABILIDAD.....		63
6.1	INTRODUCCIÓN.....	63
6.2	ANALISIS COSTO - BENEFICIO	63
6.3	DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN	64

6.4 PLAN DE ACCIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICA DE
AVALUOS 65
ANEXOS..... 74

CAPITULO I PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACION

1.1 INTRODUCCION

Las instituciones bancarias dependen de expertos en valorización de inmuebles, por lo anterior es necesario que estos expertos llamados Valuadores proporcionen información veraz siguiendo lineamientos de políticas internacionales y nacionales. Una política interna de la Institución financiera permitirá que la misma cuente con una herramienta para que los informes de avalúos presentados permitan tomar decisiones objetivas.

La Finalidad de esta investigación es diseñar una política que brinde una directriz a los colaboradores que incluye el proceso de otorgamiento de préstamos con garantía inmobiliaria en la cual pretende disminuir el riesgo de obtener garantías de difícil comercialización. La presente política consta de funciones, deberes procedimientos entre otros detalles que conllevara a la aceptación o no de una garantía inmobiliaria.

La institución bancaria carece actualmente de una política de procedimientos para la realización de una valoración de una propiedad. La institución bancaria otorga actualmente préstamos con Fondos provenientes de BANHPROVI, RAP y Fondos propios.

Para la realización de avalúos actualmente cuenta con un personal de 16 Valuadores entre ellos Ingenieros y Arquitectos debidamente certificados por la Comisión de Bancos y Seguros.

Así mismo esta investigación está elaborada en seis capítulos que se describen a continuación:

- Capítulos I. Planteamiento de la Investigación que contiene introducción, antecedentes, definición del problema, objetivos y justificación.
- Capítulo II. Marco Teórico que aborda el análisis de la situación actual en relación al tema de la investigación que comprende el análisis macro, análisis micro, análisis interno, teorías, conceptualización y marco referencial que sustentarán la misma.
- Capítulo III. Metodología en la cual determinamos el tipo de investigación basado en su congruencia metodológica, enfoques y métodos, diseño de la investigación, técnicas e instrumentos aplicados, fuentes de información y limitantes del estudio.
- Capítulo IV. Resultados y Análisis, que presentan la interpretación y el análisis de los resultados obtenidos con los instrumentos aplicados en la investigación, los cuales se presentan en gráficos estadísticos para mejor comprensión; y un análisis con escenarios a los que se enfrenta la institución financiera en la valoración de inmuebles.
- Capítulo V. Conclusiones y Recomendaciones las que se elaboraron en base al desarrollo de las preguntas de investigación, así mismo se dan a conocer las sugerencias que van de acorde a la situación actual de la empresa para la implementación del estudio.
- Capítulo VI. Aplicabilidad. En este capítulo se presenta la propuesta de la implementación de la política de valoración para la institución financiera.

1.2 ANTECEDENTES

La valoración es tan antigua como la historia del hombre, ya en la Biblia aparece una referencia a la valoración de varios activos: En el Levítico, versículo 27 1, Rescate por los animales y las cosas, a raíz de explicar cómo puede un hombre conmutar un voto realizado al Señor por un bien material, va definiendo el valor y como determinarlo para cada bien, y en concreto al hablar de bienes urbanos y agrícolas dice:

Las casas 14 Si un hombre consagra su casa al Señor, el sacerdote deberá tasarla. Sea alta o baja, se aceptará la tasación fijada por el sacerdote. 15 Y si el que consagró su casa desea rescatarla, deberá añadir un quinto a la suma en que ha sido tasada, y así volverá a ser suya. Los campos 16 Si un hombre consagra al Señor algún terreno de su propiedad, este será tasado según la cantidad de semilla que se pueda sembrar en él: cincuenta siclos 2 de plata por cada cuatrocientos kilos de semilla de cebada 3.(Aznar Bellver, González Mora, Guijarro Martínez, & Lopez Perales, 2012).

Desde aquí podemos observar el papel fundamental que desempeñaban los sacerdotes como valuadores de las casas y de los terrenos, así como el valor asignado y su forma de recuperación por su antiguo dueño el cual debería pagar un quinto de su valor lo que en la actualidad podríamos asemejar a un 20% de interés por la recuperación de la misma, de igual forma los terrenos se tasaban su valor más que por su extensión territorial, por su productividad, lo que en la actualidad se asemejaría a un sistemas de rentas esperadas una vez que se pusiera a producir y su valor de rescate sería, el valor calculado sobre la producción esperada del mismo, más una tasa de retorno del 20% o sea una quinta parte del valor del mismo.

Una vez observado este antecedente histórico podemos apreciar que la valorización de propiedades no es una práctica moderna ya que según estudiosos bíblicos el libro de Levítico fue escrito por Moisés entre los años 1405-1440 AC, aproximadamente(Stamps& Wesley, 1993, p. 141), por lo que en el presente informe no nos enfocaremos en la evolución histórica del mismo sino más bien en el impacto financiero y económico que esta práctica ha provocado a nivel mundial, regional y local y como las principales economías han reglamentado dichos procedimientos para obtener un mayor control sobre este tipo de actividades que tanto auge ha tenido en la economía moderna.

1.2.1 CONCEPTO DE VALORACIÓN

A lo largo de la historia han existido diferentes conceptualizaciones de la valorización dependiendo del punto de vista del experto valuador, así como también de otros factores como ser la razón por la cual se está llevando a cabo la misma, la perspectiva técnica, la época y hasta el vocabulario utilizado para definir la misma, autores como Aznar Bellver & Guijarro Martínez, (2012) precisa;

“la valoración de todo bien depende del conocimiento que los individuos tienen del contexto y del problema, así como de las percepciones de la realidad de todos los implicados en el proceso de valoración. Tanto el conocimiento (interpretación de la información) como la percepción de la realidad, son eminentemente subjetivos, pues vienen determinadas de puntos de vista de actores”.

Fernando Shutte Elguero, propietario de la inmobiliaria que lleva su nombre, comento: que el inmueble vale en función de lo que se puede hacer en él, su tamaño, ubicación geográfica y que el tipo de construcción vaya acorde con la zona habitacional, pues aunque se exceda con acabados más caros, importados y finos, no se incrementara su valor si es una zona cotizada a menor precio”.

(Zuniga, M., 2012), Afirma que: Hay ciertas condiciones que deben revisarse: tamaño adecuado del terreno en proporción con la construcción para la zona. También con relación a la zona o colonia, que el estilo sea adecuado y que haya una distribución adecuada en la actualidad, Una vez analizados los aspectos básicos que deben tenerse en cuenta con el fin de realizar una Valorización confiable,

La Editorial metros cúbicos (2012), sostiene que ;Un avalúo inmobiliario es la estimación del valor comercial de un inmueble a través de un dictamen técnico imparcial mediante las características de uso y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble”(p. 1).

1.3 DEFINICION DEL PROBLEMA

1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

Uno de los problemas más grandes que enfrentan las instituciones financieras que otorgan préstamos con garantía inmobiliaria, es el exceso de activos eventuales; lo anterior es consecuencia del incumplimiento de pago de financiamiento, por lo cual la institución financiera

adquiere dicha garantía en dación de pago o por remate judicial. Varios de estos activos eventuales son de muy difícil comercialización como resultado de una mala valuación de la garantía, por lo tanto es de vital importancia crear una política de valorización de inmuebles en la institución bancaria.

1.3.2 FORMULACION DEL PROBLEMA

¿De qué forma incide la carencia de una política de valorización de inmuebles en una Institución financiera?

1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACION

¿Cuáles son los métodos de valorización inmobiliaria utilizados por los valuadores actualmente?

¿Cuáles son los factores más influyentes para otorgarle mayor valor a una garantía inmobiliaria?

¿Existe una sobrevalorización de garantías inmobiliarias?

1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Contribuir a eficientar los métodos de evaluación inmobiliaria, identificar cuáles son los métodos más utilizados por los valuadores que presentan informes a la institución bancaria y mejorar los mismos mediante la elaboración de una política interna de valorización inmobiliaria con la cual se pretende disminuir el riesgo de aceptar como garantía inmuebles de difícil comercialización.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ✓ Identificar los métodos de valuación que utilizan los valuadores de inmuebles de la institución bancaria.
- ✓ Investigar la repercusión que tienen los activos eventuales en los estados financieros de la institución bancaria.
- ✓ Analizar los aspectos cubiertos en los informes de Avalúos Inmobiliarios y sus alcances.
- ✓ Elaborar una política de Valorización Inmobiliaria que unifique los procedimientos y criterios de los Involucrados.

1.5 JUSTIFICACIÓN

Actualmente la demanda habitacional es de una de las problemáticas más importantes en Honduras, para mitigar en parte de la problemática se cuentan con diferentes instituciones del sistema financiero que otorgan préstamos para este rubro. Dichas instituciones basan la aprobación de financiamientos sobre estas garantías inmobiliarias con el respectivo análisis crediticio en los que se incluyen Informes de Avalúo donde se otorga un porcentaje menor al valor de mercado del inmueble.

Es necesario crear lineamientos, los cuales se derivan de normas internacionales y nacionales con el propósito de disminuir el riesgo operativo en la institución y a la vez evitar la sobrecarga de activos eventuales que son de difícil comercialización, y que por consiguiente puede repercutir en una pérdida para la institución financiera, ya que su giro principal es trabajar con dinero buscando la productividad del mismo y no la acumulación de activos fijos que representen un estancamiento de sus bienes monetarios o una reducción de los mismos a raíz de una mala o inadecuada valorización que sirvió en su momento como garantía de respaldo en el otorgamiento del crédito.

Toda institución financiera debe contar con una política o plan de procedimientos que sirva de guía en la ejecución de procesos, y en el área de créditos no debe de ser la excepción ya que es ahí donde se toman decisiones sobre otorgar o no un financiamiento y si este posee todas las

garantías crediticias que disminuyan el riesgo de impago o de recuperación de inversión de la forma más rápida y rentable que sea posible si esta es aceptada, para la creación de la misma es necesario conocer los métodos y procedimientos aplicados por los valuadores y que sirvan de base para la creación de la presente política.

Los Activos inmobiliarios son de gran valor en el sector financiero según Caballero,(2002) para el cual es indudable la importancia de los avalúos, con varios fines. La Superintendencia Bancaria y sus homólogos en el mundo, califican mejor la cartera que está respaldada con garantía hipotecaria. El valor de tales garantías reflejado adecuadamente en sus balances, constituye patrimonio fundamental del sector financiero, a través de los avalúos pueden conocer la realidad del valor en el mercado de sus activos inmuebles, que seguramente tienen una importancia significativa dentro del giro ordinario de sus negocios.

Según nos relata (Caballero, (2002) ;

“Desde el punto de vista del mercado, el de los bienes inmuebles tiene características económicas muy particulares, que lo distinguen y diferencian de otros mercados, El valuator hoy, no solo debe conocer procedimientos matemáticos y técnicas de ingeniería, sino que debe estar al tanto de las teorías económicas y financieras, del derecho urbanístico e inmobiliario, la estadística y la computación como herramientas de análisis, así como de los mercados y sus tendencias. Requiere sobre todo criterio y creatividad profesional para concebir y apreciar en todos sus aspectos el objeto de avalúo en su total dimensión y complejidad; saber transmitir las argumentaciones y presentar las fundamentaciones necesarias, de manera que sin mengua de la objetividad del concepto, éste logre interpretar las necesidades específicas del cliente o usuario y servir como herramienta de decisión segura. Elementos todos que, al final, constituyen la ética del valuator profesional e idóneo.”(p. 2)

CAPITULO II MARCO TEORICO

Este capítulo enlista los aspectos más importantes que se relacionan directamente con el tema de estudio categorizando la información en tres niveles importantes para la misma, desde un punto global, nacional y local. Este capítulo es fundamental en la investigación por que comprende la importancia de los procesos que se realizan para dar valor a un inmueble desde un punto macro, el cual es analizado de manera externa o internacional; un punto micro, analizado de manera nacional o interna en relación al país; hasta comprender la situación actual de la institución bancaria en cuanto al tema de estudio.

2.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El análisis de la situación actual no es más que documentar con literatura que sustente los puntos centrales de la investigación utilizando información a nivel mundial y nacional para luego hacer una comparación de la situación actual de la Institución bancaria que se le aplica la misma. En esta sección mostraremos todos los conceptos, definiciones, teorías de sustento y marco referencial tomados de diversas fuentes como ser: libros, artículos de revistas científicas y otros documentos que nos hacen referencia al estudio en estado pasado o de manera actual sobre el tema de investigación, lo que nos ayudará a documentar de mejor manera el tema de estudio.

2.1.1 IMPORTANCIA DE LA VALORACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente el tema de valoración de inmueble no es algo nuevo, sus más importantes referencias datan de unos tres mil cuatrocientos años aproximadamente y desde sus orígenes ha servido como una práctica comercial que ha formado y

capitalizado empresas e imperios, así como también ha provocado grandes crisis económicas con impactos y secuelas a nivel mundial.

La elección de un método de valorativo basado en la capitalización de rentas (método analítico) o en la comparación del bien objeto de la valoración con otros bienes análogos (método sintético), queda nítidamente determinado por el propósito perseguido por la valoración. Así, siempre que por unas razones u otras el fin perseguido por la Valoración consista en estimar un valor de mercado, el método adecuado será el sintético(Aznar Bellver & Guijarro Martínez, 2012)

Aznar Bellver et al., (2012)afirma: “Las sociedades actuales, fundamentalmente aquellas que por su riqueza son las que más necesitan de la valoración, son sociedades complejas en donde tanto las necesidades y los motivos que las originan, como los activos que las satisfacen son muy diferentes a los de hace relativamente poco tiempo. Esto queda perfectamente expresado en la conocida Pirámide de Masslow con la que dicho autor nos evidencia la evolución de las necesidades con el progreso de las mismas, pasando de necesidades básicas en sociedades poco avanzadas, a necesidades grupos, estima, éxito, etc.”. (p.20)

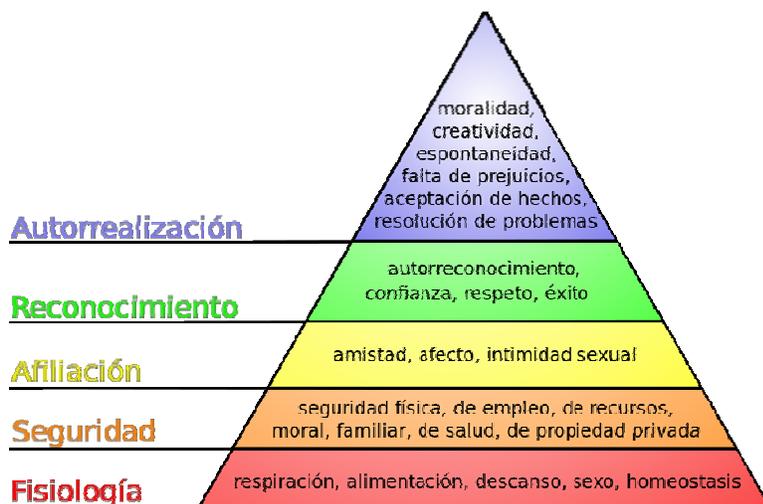


Figura 1 Pirámide de Masslow

Fuente: (Aznar Bellver et al., 2012,p.20)

Los vecinos, la orientación del sol, que si tiene otro edificio y le quita vista y entrada de luz y sol; todo esto hace una suma de elementos que suben o bajan el valor del inmueble.

La obtención de una propiedad, es parte de las necesidades básicas de cualquier persona que pretende satisfacer cierto grado de seguridad familiar, un lugar donde vivir, un sitio de recreación, un lugar que le inspire confianza, respeto éxito y autorrealización, todos los niveles de pirámide de necesidades de Masslow ya sea de forma directa o indirecta está relacionada con un bien material con una estructura física o con una propiedad para la cual debe de dársele el valor correspondiente tomando siempre en consideración características clave como ser la función que desempeña, la ubicación y el objeto de su existencia. Gómez Mont recomendó acercarse a los peritos de bancos, Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) o al Colegio de Valuadores.(Zuniga, 2002)

A nivel mundial, el crecimiento del mercado de instrumentos de deuda con "garantía", se ha incrementado de manera importante, presentando una opción para los inversionistas frente a la deuda emitida por gobiernos, ya que los instrumentos de deuda con garantía se han convertido en una clase de activo que ofrece rendimientos superiores a la deuda gubernamental, con un nivel de riesgo altamente correlacionado al de los bonos gubernamentales, colaborando a la mejor distribución del riesgo financiero.(El Economista S.A., 2007, p. 1)

2.1.1.2 EL RIESGO INMOBILIARIO A NIVEL GLOBAL

Uno de los casos más emblemáticos relacionados con la valorización de propiedades, por la trascendencia y el impacto del mismo a nivel mundial, es la recordada crisis inmobiliaria que

azoto la economía norteamericana en los años 2008-2009, con secuelas a nivel mundial por los distintos actores involucrados en el sistema financiero en aquel entonces y que condujeron a los distintos involucrados a actuar de forma perversa movidos por un pensamiento de avaricia y poco ético en su forma de negociación, por un lado;

Los sistemas de incentivos de los ejecutivos bancarios durante los años de la burbuja crediticia impulsaron a estos a tomar riesgos superiores a los que serían deseables. En el sector financiero de principios del siglo XXI estos problemas se vieron agudizados por el enorme peso que el sector había adquirido en el conjunto de los beneficios generados por la economía de los Estados Unidos. Hasta 1985 el sector financiero representaba el 16% de los beneficios empresariales de la economía en su conjunto. Durante la última década estos beneficios se dispararon hasta representar el 41%, Pero el sistema financiero puede generar externalidades enormes sobre el resto de la economía y, por tanto, precisa de una apropiada regulación, la cual, por factores económicos, políticos y de competencia no se llevó a cabo durante el periodo de la burbuja inmobiliaria ya que como relata el que hasta este entonces fungía como consejero delegado de Country wide Financials hasta julio de 2008, Ángel Mozilo, reconocía: “no podíamos parar de prestar mientras el resto seguía prestando sin señales de problemas”.(Montalvo, 2011, p. 2)

En 2007 Moody's descubrió con “sorpresa” que algunos de sus modelos de valoración del riesgo de CDO sostenían errores computacionales que generaban valoraciones cuatro niveles superiores a los correctos. Además los modelos utilizados para la predicción de impagos en las agencias de calificación no se actualizan desde 2002. Por ejemplo, en muchos casos se utilizaba el tamaño del crédito hipotecario que aparece empaquetado y no el tamaño de la deuda total de la familia solicitó el crédito; además nadie se sorprendió cuando la calidad crediticia (“creditscore”)

de los solicitantes de crédito deja de ser significativa en los modelos de probabilidad de impago estimados por las agencias de calificación después de 2003. Ésta sería una clara indicación de relajación de las condiciones de concesión de créditos que debería haberse tenido en cuenta en las calificaciones(Montalvo, 2011, p. 4).

Los bajos tipos de interés real, en ocasiones incluso negativos, y la confianza en que la inversión inmobiliaria es una inversión siempre rentable impulso la demanda de viviendas. De esta manera la oferta de fondos, y la necesidad de encontrar nuevos activos con una cierta rentabilidad donde invertirla, se encuentra con una demanda elevada de financiación para la compra de viviendas, En resumen, el exceso de liquidez, los bajos tipos de interés y el exceso de confianza de los inversores resultaron en una reducción significativa de las primas de riesgo otorgando créditos a personas que bajo un nuevo esquema de relajación de los estándares, la cual pasó desde la reducción de los niveles de calidad crediticia exigidos para conceder créditos hasta la aprobación de créditos sin documentación o con falta de informaciones importantes (como por ejemplo la renta del solicitante)(Montalvo, 2011, p. 11).

La mala valorización a una propiedad o un conjunto podría generar una especulación en el mercado inmobiliario global como lo sucedido en La recesión de 2008-09 que pasará a la historia económica mundial por su intensidad y por ser la primera crisis económica verdaderamente global. Una característica fundamental, y en parte diferencial, de la reciente crisis es el papel fundamental que la sobrevaloración del precio de los activos inmobiliarios ha jugado en el proceso de debilitamiento del sistema bancario y la transmisión internacional de los problemas financieros y crediticios. .(El Economista, 2013)

En acuerdo a lo anteriormente expuesto (Rosales(2010),opina que; El estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos ha demostrado serios problemas en la concepción del sistema financiero des-regulado. En primer término, la crisis financiera ha implicado “la generación de ganancias en pocas manos, cuya contrapartida es la inestabilidad y la socialización de las pérdidas cuando se pincha la burbuja” En este caso, el crecimiento del desempleo (que cerró en 10% en diciembre de 2009 y aún en agosto de 2010 se encontraba en 9.6%), y el estancamiento del consumo son sólo algunas muestras. En segundo lugar, los títulos “basura” (empaquetados con bonos subprime) han provocado incluso la bancarrota de grandes fondos de inversión y aseguradoras en el propio centro financiero globalizado (los quiebres de Lehman Brothers, aig y la intervención mil millonaria de Fannie Mae y Freddy Mac son evidencia de ello) (p. 35).

Pero no es necesario que haya una expansión del crédito para que haya una burbuja inmobiliaria. Una burbuja inflada desde los bancos tiene el problema, que cuando se desinfla, hace más duro el ajuste porque los bancos deben ajustar sus balances a la nueva realidad, como ha pasado en las economías avanzadas en los últimos años(Reinhart, 2013)

Es notorio que durante este tiempo según Montalvo (2011),

“Incluso las empresas de tasación que intenten valorar correctamente una vivienda se enfrentarán, por los criterios habituales de la metodología de tasación, con problemas de inflación de precios dado que uno de los factores más importantes a la hora de fijar el valor de tasación de un inmueble es el valor de tasación de inmuebles vendidos recientemente en el mismo bloque/manzana/barrio. La subida artificial de los precios de tasación provoca una espiral inflacionista difícil de contener. (p. 15)

A raíz de hechos globales en los cuales el mal manejo del valor de las propiedades ha propiciado crisis, se crean entes especializados y se fortalecen leyes y políticas que van enfocadas a los profesionales dedicados a estas prácticas y a las instituciones en especial las financieras que reciben estos servicios.

2.1.1.3. ENTES RELACIONADOS CON LA VALORIZACION DE ACTIVOS

Impulsados por acontecimientos como los antes descritos, que sacudieron la economía global, y sabiendo de la importancia financiera que involucra la correcta valorización de activos, y Con el fin de mantener un orden en darle valor a los inmuebles toman mayor fortaleza distintos entes que han creado políticas generales las cuales servirán como directriz en la elaboración de la política interna de avalúos, la cual servirá de guía para la organización financiera en estudio.

CONSEJO INTERNACIONAL DE NORMAS DE VALUACION

Con el objeto de fomentar la confianza y fiabilidad en el proceso de valuación creando un marco para la entrega de opiniones de valuación creíbles, por profesionales de la valuación apropiadamente entrenados que actúan de manera ética, fueron creado el consejo internacional de normas de valuación (IVSC), creando y manteniendo las normas internacionales de valuación (NIV), emitiendo orientación de carácter técnico para valuadores profesionales, y promoviendo el desarrollo de la profesión de valuación y las prácticas éticas de manera global.

Las valuaciones son utilizadas y se depende de ellas ampliamente en los mercados financieros y de otra índole, sea para inclusión en estados financieros, cumplimiento regulatorio o respaldo para crédito garantizado y actividades de traslación de dominio (Consejo Internacional de Normas de Valuación, 2010,p.4)

Según esta norma, Puede usarse uno o más enfoques de valuación a fin de llegar a la valuación definida por la *base valuación* adecuada. Los tres enfoques descritos y definidos en este Marco General son los principales enfoques usados en valuación. Todos se basan en los principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución y estos son:

Enfoque de Mercado

El enfoque de mercado estima el valor por comparación entre el activo en estudio y los precios de activos idénticos o similares

Enfoque de Ingreso

El enfoque de ingreso estima el valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a un solo valor de capital actual.

Enfoque de Costo

El enfoque de costo estima el valor usando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo de obtener un activo de igual utilidad, sea mediante compra o construyéndolo.(Torres Cotto, 2011, p. 28)

En países europeos donde también se han suscitado casos de mala valorización y de burbujas inmobiliarias con gran impacto interno de sus economías también se han logrado grandes avances en sus sistemas de regulación para el caso En España la regularización de tasadores o Valuadores Define:

Capítulo I. Sociedades de tasación. Comprende cuatro artículos que tratan sobre los requisitos para la homologación de las sociedades de tasación, el procedimiento para la homologación, la inscripción en el registro oficial de las sociedades de tasación y por último de las incompatibilidades de las sociedades de tasación. Transcribimos el artículo 3.1 que indica los requisitos para la homologación por su interés:

1. Para obtener y conservar su homologación, las sociedades de tasación deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Revestir la forma de sociedad anónima de fundación simultánea domiciliada en el territorio nacional.
- c) Contar con un capital mínimo de 50.000.000 de pesetas íntegramente desembolsado. Dicho capital ha de estar representado en acciones nominativas.
- d) Limitar estatutariamente su objeto social a la valoración de todo tipo de bienes, empresas o patrimonios.
- e) Contar con un número mínimo de diez profesionales de los cuales, al menos, tres han de ser profesionales vinculados. Disponer de una organización con los medios técnicos y personales y los mecanismos de control interno necesarios para asegurar tanto un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, como el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y de las obligaciones e incompatibilidades establecidas en este Real Decreto.

f) Tener asegurada frente a terceros la responsabilidad civil que pudiera derivarse de su actividad de tasación mediante póliza de seguro suscrita con una entidad aseguradora habilitada legalmente para operar en el seguro de responsabilidad civil, por un importe no inferior a 100.000.000 de pesetas, más el 0,5 por 1.000 del valor de los bienes tasados, hasta alcanzar la cifra máxima de 400.000.000 de pesetas.

g) Contar con un Consejo de Administración formado por no menos de tres miembros. Todos ellos serán personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, debiendo poseer, al menos aquellos que ejerzan funciones ejecutivas, conocimientos y experiencia adecuados para su ejercicio. Aznar

2.1.1.4. LA VALORACION EN CENTROAMERICA

Según Aznar Bellver et al., (2012) “La valoración a nivel latinoamericano tiene amplios antecedentes en la formación profesional del valorador y el establecimiento de normas y procedimientos que regulen dicha actividad. Esta diligencia se ha ubicado con mayor fuerza a nivel de Suramérica y Norteamérica”.

Desde el punto de vista de Centroamérica, no se ha destacado en la promoción de normas y procedimientos, principalmente ha sido una área que ha importado y utilizado los aportes de los países antes mencionados. Costa Rica se ha destacado en los últimos 10 años en la profesionalización de la materia a nivel centroamericano, siendo el pionero en la fundación una asociación de valoradores profesionales (conocido como ICOVAL 10), el primero que se asoció a la UPAV, ser el organizador del 1er. Congreso Centroamericano de Valoración y del XXIII Congreso Panamericano de la UPAV y el primer país centroamericano en ostentar la presidencia de la UPAV (2008-2010).(Aznar Bellver et al., 2012, p.39)

ESTUDIOS QUE HABILITAN COMO VALORADOR DE BIENES EN COSTA RICA

En Costa Rica no hay una normativa que especifique cuales son los estudios que deben cumplir todos aquellos profesionales que se dediquen al ejercicio profesional de la valoración de bienes, para ser profesional Por otra parte, cada día las diferentes instancias financieras privada) son más selectivas dentro de sus procesos de contratación seleccionando a sus peritos externos y evaluando aspectos como:

-Mínimo de tres años de experiencia certificada por bancario nacional en avalúos de bienes muebles o inmuebles. Instituciones.

-Participación certificada en cursos de actualización profesional en nivel nacional e internacional.

-Participación certificada en congresos nacionales o internacionales del estatal y pública, - Si tiene estudios de especialidad en valoración a nivel de Maestría o Doctorado(Aznar Bellver et al., 2012, p.47)

LA NORMATIVA EN DIFERENTES PAISES DE CENTROAMERICA

Según Aznar Bellver et al., (2012) las Leyes que rigen la valorización en Centroamérica son las siguientes:

En Nicaragua “Norma sobre Valoradores que prestan servicios a las Instituciones del Sistema Financiero”:

En El Salvador “Norma sobre requisitos mínimos para el reconocimiento de registros de peritos valoradores de activos inmuebles y para la calificación de peritos valoradores de activos mobiliarios y financieros, que pretendan ser transferidos a un fondo de titularización”

En Guatemala existe publicado en Agosto del 2005 por el Ministerio de Finanzas Públicas un “Manual de Valoración Inmobiliaria”

2.1.1.5. SISTEMA NORMAS DE VALORIZACION EN HONDURAS

Y finalmente en Honduras la normativa que se estudiara de forma detallada se conoce como: “Normas para el registro de valoradores de activos fijos y garantías de crédito de las instituciones supervisadas”

COMISION NACIONAL DE BANCO Y SEGUROS (CNBS)

Es la institución que por mandato constitucional tiene la responsabilidad de velar por la estabilidad y solvencia de los sistemas financieros y demás supervisados, su regulación, supervisión y control. Vigilamos que se respeten los derechos de los usuarios financieros, y contribuimos a promover la inclusión financiera y además con el sistema de prevención y detección del lavado de activos y financiamiento al terrorismo, a fin de salvaguardar el interés público. (<http://www.cnbs.gob.hn/>).

Actualmente en Honduras existe solamente una normativa que rige la valorización de inmuebles, Hay una serie de Requisitos que la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS) solicita a las Instituciones supervisadas en una serie de obligaciones en el Tema de los Avalúos:

- a) Proporcionar a los valuadores toda la información, documentación e instrucciones que resulten pertinentes para la valuación de los activos, bienes muebles e inmuebles, otros activos y garantías de créditos sujetas a valuación de conformidad con las presentes Normas;
- b) Mantener los informes de los trabajos de valuación efectuados, en los correspondientes expedientes de los deudores, de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 de la Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros;
- c) Informar a la Comisión, sobre el incumplimiento parcial o total de los contratos de valuación, por causales atribuibles a los valuadores; y sobre cualquier hecho que haya afectado o pudiera afectar la confiabilidad en el valuador, debiendo remitir, además de sus comentarios, los documentos pertinentes, así también cuando tengan conocimiento que un valuador está infringiendo las disposiciones contenidas en las presentes Normas;
- d) Aceptar los trabajos de valuación de cualquier profesional que esté debidamente inscrito en el Registro que para tal efecto lleva la Comisión de conformidad a los ramos autorizados; y,
- e) Cualquier otra que determine la Comisión(CNBS, 2012)

RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LOS VALUADORES

Los valuadores asumen la responsabilidad de los trabajos de valuación realizados, debiendo cumplir con lo siguiente:

- a) Elaborar los informes de valuación de conformidad con lo expuesto en el Capítulo VII de las presentes Normas, la Comisión podrá requerir a los valuadores la documentación e información que sustente los trabajos realizados.

- b)* Realizar personalmente los trabajos de valuación, y en el caso de las personas jurídicas el personal técnico especializado que labore para estas, mismos que deberán realizarse con independencia de criterio, sin conflicto de intereses y metodológicamente sustentados.

- c) Informar a la Comisión en forma inmediata, cuando las instituciones supervisadas proporcionen información insuficiente o se nieguen a proporcionar la información necesaria, así como la ocurrencia de cualquier otro tipo de hechos que limiten o condicionen su trabajo de valuación.

- d) Observar en cada uno de sus trabajos de valuación un nivel de ética y de capacidad técnica.

- e) No discutir públicamente los trabajos de valuación sin contar con la expresa autorización del contratante.

- f) Llevar un control de los informes de valuación que emita, creando un expediente para cada uno de ellos, el cual deberá contener, al menos, los papeles de trabajo, los informes de valuación y sus anexos.

- g) Señalar en el informe de avalúo las discrepancias y deficiencias que encuentre durante la realización del trabajo y en su visita de inspección.

- h) Reflejar a una fecha dada, las condiciones y la situación actual del bien, de acuerdo con los parámetros vigentes, sin incluir factores de incrementos o disminuciones artificiales o de expectativas de lo que en el futuro incierto podrían valer.

- i) Conservar la información de sus trabajos de valuación que hayan realizado por un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su realización, de forma tal que permita su identificación, localización y consulta.
- j) En el caso que el valuador sea una persona jurídica se deberá incluir en los informes de los avalúos la firma de su representante legal.
- k) Remitir semestralmente a la Comisión el detalle de los avalúos efectuados según anexo 3 de las Normas, durante los primeros quince (15) días hábiles del mes siguiente finalizado el semestre respectivo.
- l) Informar a la Comisión por los medios que correspondan, en el caso de personas jurídicas, la sustitución, remoción, o fallecimiento del Gerente General o Representante Legal.
- m) Cualquier otra que determine la Comisión. (Normas para el registro de Valuadores de Activos muebles e inmuebles, otros activos y Garantías de créditos de las Instituciones Supervisadas.2012)

LA VALUACION CATASTRAL

Es el resultado obtenido por el departamento de catastro en el que se ha aplicado un procedimiento tecnificado, aprobado por la municipalidad y dentro de los parámetros vigentes del Plan de Arbitrios. Los municipios usan la valuación catastral para aplicación del cobro de impuestos sobre bienes inmuebles. Este cobro está facultado en la Ley de Municipalidades; y, con espíritu de equidad social, los contribuyentes deben pagar en proporción a su valor. Si no existe un catastro tecnificado, la determinación del valor se hace mediante la declaración jurada.

Para valorar los inmuebles urbanos es necesario determinar el valor de la tierra y las mejoras, estas últimas constituidas por las edificaciones y detalles adicionales.(Medina, 2009, p. 9)

Medina, (2009)concuerta con la CNBS, y referencia que: Existen diferentes métodos para realizar el avalúo, con diferentes niveles de precisión y grado de dificultad para implementarse en forma masiva. Aun entre estos mismos existen variantes según el ámbito de aplicación; los más comunes en el entorno hispanohablante son:

El método de reemplazo (cuánto cuesta volverlo a construir)

El método del mercado (cuál es la tendencia del valor en el mercado)

El método de ingresos (cuál es el potencial productivo).

Según Medina (2009).El método de reemplazo nuevo menos la depreciación acumulada, es el que más y mejores resultados ha tenido en los diferentes municipios donde se ha implementado

RIESGOS DE TIPOS DE CONSTRUCCION

El concepto de vulnerabilidad utilizado para este análisis tiene un enfoque ambiental; “resulta del impacto agregado de las actividades humanas no sostenibles sobre los sistemas y los ciclos naturales. La degradación de los bosques, de las cuencas hidrográficas y de las zonas costeras amplía la probabilidad y los efectos destructivos de los deslaves, las inundaciones y los maremotos” concepto que queda corto analizado a la luz de un enfoque más amplio e integral de medio ambiente.(CODEM, 2007)

Tegucigalpa se define por ser una zona de topografía irregular es decir que está conformada por montañas y cerros en los cuales los habitantes construyen sus viviendas de diferentes materiales en buen numero bloque, ladrillo y concreto, sin embargo es posible identificar viviendas de adobe e incluso muchas de madera con techado de lámina metálica, a esto se asocian la antigüedad, el poco e inadecuado mantenimiento y el mal estado actual de las construcciones. Uno de los factores críticos es la construcción carente de diseño y materiales apropiados y ajustados a las regulaciones establecidas por las autoridades, por otro lado, no se aplica la legislación de zonificación existente a través de la supervisión de obras, muchas de las viviendas están construidas al límite de la quebrada o río, lo cual limita el accionar de la carga hidráulica de las mismas provocando condiciones de desbordamiento. (CODEM, 2007)

CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE DESLIZAMIENTOS

Geomorfológicos	Terrenos en ligeras depresiones relieve ondulado, existencia de escarpes y contra pendientes. Fuerte pendiente en la cabecera o nicho de arranque, seguido de una contra pendiente y un cuerpo ondulado
Geológicos	Rocas alteradas, discontinuidad de afloramientos no explicados por fallas, estructuras de forma irregular, capas de suelo relativamente potente, material poco consolidado o deleznable.
Hidrogeológicos	Abundancia relativa de agua (zonas con mayor verdor que en sus vecindades), régimen cambiante de manantiales, aparición de pantanos en las cabeceras y al pie de los deslizamientos, desviación de ríos, hacia la orilla opuesta.
Vegetación	Existencia de plantas típicas de zonas húmedas, troncos torcidos y/o inclinados, ruptura de raíces y raíces tensas, cubierta de pasto discontinuo.
Infraestructura	Postes inclinados, cables tensos, o catenaria excesiva, casas y otras construcciones agrietadas o inclinadas, grietas u ondulaciones y hundimientos en los pavimentos o descuadrados.
Toponimia	Muchos deslizamientos o zonas de inestabilidad tienen nombres característicos como cerro de Agua, Volcán, Zompopo, Zompopera, Cerro Partido etc.
Históricos	Testimonios de eventos pasados

(Manual para la evaluación de riesgo del emplazamiento y medio constructivo, 2011)



Figura 2 Quebrada la Orejona

Fuente: (CODEM, 2007, p.38)

2.1.3 ANALISIS INTERNO

Concepto	2013	2014	2015(30/6/15)	Relacion	Relacion
				2014/2013	2015/2014
Activos Eventuales	227716,381.00	278361,321.00	271003,413.00	22%	97%
Reserva para creditos de dudosa recuperacion	848104,605.00	921067,608.00	1294011,556.00	9%	40%

Fuente: propias

La mayor preocupación en la actualidad es el incremento que han sufrido el renglón de activos eventuales en los últimos años, sin un aparente control o regulación de los mismos sabiendo que la obtención de esta clase de activos no es el giro principal de la institución y que los mismos deben de ser solamente una medida o forma de garantía segura de pago de la obligación contraída por el cliente, y que en cuyo caso y el cliente no cumpliera con la deuda esta debería de ser fácil de rematar a un valor que permita al banco cubrir su valor del costo amortizado y generar su ganancia sin muchas complicaciones. Como podemos observar en la tabla 1, en el lapso entre el 2013 y el 2014 estos activos se incrementaron en un 22% y para medio año del 2015 estos ya habían alcanzado un 97% del valor reflejado en el 2014, por lo que se estima estos podrían finalizar el año 2015 con un incremento mínimo del 50% en relación al año anterior ya que según datos históricos los meses de comprendidos en el tercer trimestre del año son los que mayor

probabilidad de impago registran en años anteriores, esto ha generado como consecuencia aleatoria un incremento en la Reserva para créditos de dudosa recuperación por un 40% en lo que va del 2015 lo que representa L.1,294,011,556.00 lempiras fondo que impacta en la liquides y en la rentabilidad de la institución los cuales podrían invertirse en otras actividades que generen mayor beneficio para la misma.

La garantía crediticia es la cobertura contractual en los diferentes tipos de operaciones de préstamo o crédito para limitar o eliminar, mediante el establecimiento de garantías reales o personales, el riesgo de impago de principal, intereses y cualquier otro devengo a que quede obligado el prestatario o acreditado. La evaluación de las garantías es sumamente compleja en la mayoría de los casos y no definitiva, por lo que la evaluación de las garantías de un crédito debe revisarse periódicamente. Con frecuencia se dan circunstancias que modifican notablemente el valor de una garantía (evolución de los precios de mercado, de las condiciones legales, políticas, etc.)

El controlar la adquisición de este tipo de activos debe de ser una prioridad para la institución financiera Por cuanto antecede, es claro que además de una evaluación realista de las garantías expresas o generales, el estudio de concesión de una operación de crédito debe incorporar el análisis en base a información fidedigna de capacidad suficiente del acreditado para generar los fondos necesarios para efectuar el pago en los plazos previstos, del principal, de los intereses y otros devengos pactados, para ello actualmente la institución bancaria cuenta con un personal de Valuadores externos debidamente certificados por la Comisión de Bancos y Seguros. Estos Valuadores están ubicados a nivel nacional de los cuales se identifican como:

Zona Centro Sur conformadas por las ciudades de Tegucigalpa, Comayagua, Siguatepeque, Danli, Juticalpa entre otras. Y tienen sus zonas en zonas en la cual la

Zona Nord-occidental que incluye las ciudades de San Pedro Sula, Puerto Cortes, La Ceiba, Tela, Santa Rosa de Copan, Roatán entre otras.

Se les asignan solicitudes de avalúos de acuerdo a su zona de acción, para lo que el mismo Valuador visita el inmueble que se le detalla en los documentos que se le envían.

Una vez que hace la visita al inmueble, presenta un informe de avalúo en el cual se detalla varios aspectos del terreno, vivienda y/o construcción futura.

Con lo anteriormente expuesto, actualmente la Institución bancaria no cuenta con una política interna para valorar un inmueble y se está confiando plenamente en el criterio del Valuador.

Los problemas que se crean actualmente por no contar con una política son:

Discrepancia desproporcionada en el precio de vara cuadrada de terrenos.

Diversos criterios en aspectos físicos de las propiedades.

Métodos no convencionales de medición.

Presentación de informes de avalúo sin tomar en cuenta factores que podrían poner en riesgo la recuperación de fondos otorgados del Banco al cliente.

Es común que en muchas ocasiones los avalúos inmobiliarios causen discrepancias debido a un mal trabajo de apreciación, falta de conocimiento en la materia o por caer en las manos de pseudo valuadores, por lo cual a continuación te presentamos una sencilla explicación sobre los diversos tipos de avalúo y sus características.

Avalúo Físico o Directo

Este tipo de avalúo se refiere al valor físico material de la propiedad en cuestión, quiere decir; ¿Cuánto costaría volver a construir esa misma propiedad (valor nuevo de reposición) y aplicándole los deméritos debidos a la vida consumida del inmueble a través de los años, el grado de mantenimiento que se le ha efectuado, etcétera?, ¿Cuánto valdrá en ese instante esa propiedad como está (valor neto de reposición)

Existen varios métodos para calcular este valor, sin embargo en este método no se toma en cuenta la Ley de Oferta y Demanda del inmueble y aquí es donde se crea una gran confusión ya que si se efectúa un avalúo técnico, “Físico o Directo”, generalmente la gente cree que se va a vender exactamente en este valor, lo cual en la mayor parte de los casos no es cierto generando una falsa percepción de la situación.

Existen algunos valuadores, no muy calificados, que sin tener los conocimientos suficientes ni las licencias vigentes autorizadas, se dedican a hacer este tipo de avalúos dando por resultado precios fuera de la realidad, es común la presencia de pasantes de Ingeniería o Arquitectura para hacer este trabajo, se atreven a hacer avalúos sin ser profesionales en la materia, desorientando al público y causando confusión. Por eso es importante que este tipo de avalúos sea hecho por un experto. Editorial

Avalúos por capitalización de rentas

Estos se elaboran analizando la renta que se podría pagar por el inmueble en cuestión, capitalizándolo con un porcentaje que es el resultado del tipo de propiedad, la edad, el estado de conservación, la facilidad de rentar, la inflación, la plusvalía, deméritos, etcétera. Se obtiene un valor de dicha propiedad efectuando un análisis matemático de los factores antes mencionados y la mayor parte de las veces este avalúo no coincide con el avalúo físico o directo, ya que este avalúo por capitalización de rentas indica cuál será el capital que tendría que invertir en esa propiedad para que me permitiera llegar a obtener el valor de la renta antes mencionada.

En muchas ocasiones estas rentas difieren de lo que se está rentando en realidad el inmueble. En conclusión, este tipo de avalúo y los análisis de los factores son complicados.

Avalúos comerciales

Son avalúos que analizan tanto el avalúo físico, como el avalúo por capitalización de rentas, así como la Ley de Oferta y Demanda, lo que representa el valor del mercado, lo cual quiere decir cuánto estaría dispuesto el público a pagar por dicha propiedad de acuerdo con las condiciones de Ley de Oferta y Demanda en este momento, si se decidiera poner en venta.

En este método influyen factores tales como: la inflación, el exceso de propiedades, la falta de propiedades, los créditos, la devaluación, etcétera. Realmente el avalúo que debemos de tener en cuenta es el avalúo comercial que contempla los diferentes tipos de valores antes descritos, ya que en épocas de bonanza puede uno obtener más dinero que el valor físico directo, pero en época de crisis financiera, de alta inflación, etcétera, muchas veces el valor que obtenga por dicha

propiedad podría ser menor, ya que el cálculo de valor mediante este método incluye también, conocimiento implícito de la ley de oferta y demanda que repercute en el valor del bien .Editorial metros cúbicos, (2012)

2.2 CONCEPTUALIZACION

Garantía.-Protección del asegurado contra pérdidas causadas por el cumplimiento de las obligaciones que corresponden a un tercero. (1995 Diccionario de Administración y Finanzas J.M. Rosenberg).

Bien Inmueble Aznar“define como bien inmueble los terrenos y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano. Se trata de un elemento físico, tangible que puede verse y tocarse, junto con todos los anexos tanto sobre cómo bajo rasante”.

Avalúo: Opinión emitida por un valuador inscrito consistente en valorar un bien, a efecto de determinar su precio actual de mercado (valor de realización), analizando detalladamente las condiciones legales, físicas y económicas que le son propias y las externas que puedan influir en su precio de venta. (2012 Normas para el registro de Valuadores de Activos muebles e inmuebles, otros activos y Garantías de créditos de las Instituciones Supervisadas.)

Activos eventuales: Son aquellos bienes muebles e inmuebles, así como los demás bienes garantizadores señalados en la Ley de Garantías Mobiliarias ,adquiridos en concepto de recuperación de obligaciones a favor de instituciones sujetas al presente reglamento, ya sea por dación en pago o por remate judicial.(CNBS, 2012)

Construcciones Urbanas.- Son obras de construcción, como ser edificios, viviendas, bodegas, apartamentos y construcciones similares, realizadas en centros urbanos, estos últimos reúnen las características descritas en el término de predios urbanos.(CNBS, 2012)

Garantías de Créditos: Son los bienes muebles e inmuebles y otros activos gravados a favor de las instituciones supervisadas recibidos con el objeto de amparar el pago de los recursos que estas han concedido.

Riesgo de crédito .-“Es la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento del prestatario o la contraparte en operaciones directas, indirectas o de derivados que conlleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas.”(Campo Verde Vélez, 2014)

Valorización del costo amortizado: El costo amortizado de un activo o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y menos cualquier disminución por deterioro

Activos Eventuales - Los bienes muebles e inmuebles que el Banco recibe por dación en pago o por adjudicación en remate judicial, se registran dentro de los 10 días hábiles siguientes a su adquisición, al menor de los siguientes valores: a) Al valor acordado con el deudor en la dación en pago, b) Al de avalúo practicado por un profesional inscrito en el Registro de Evaluadores de la Comisión, c) Al consignado en el remate judicial y d) Al 60% del saldo de capital del crédito. Estos bienes son vendidos con aprobación previa de la Junta Directiva del Banco en forma directa al público en general, y a sus directores, accionistas principales y partes relacionadas mediante subasta pública.

Predios Urbanos: Aquellos que están situados en centros poblados y que se destine a vivienda, comercio, industria o cualquier otro fin urbano; así como, los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios básicos generales propios del centro poblado, y los que tengan terminadas y recibidas sus obras de habilitación urbana, estén o no habilitadas legalmente.

Valor de Reposición: Es el importe necesario para reponer un bien mueble o inmueble u otros activos dados en garantías, si estos fuesen dañados parcialmente o destruidos por causas naturales o por decisión de los propietarios.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM) “ Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.(Aznar Bellver et al., 2012)

Valoradores o Tasadores de bienes y activos (NIV2007), “son aquellas personas (físicas o) que se dedican al área de la Economía que trata de la elaboración de valuaciones e informes de tasaciones. Como profesionales, los Valoradores deben satisfacer pruebas rigurosas de formación, capacitación, competencia y habilidades. También deben mostrar y mantener un Código de Conducta (ética y diligencia) y Normas de ejercicio profesional y ceñirse a los Principios de Valoración Generalmente Aceptados (GAVP)”.

Probabilidad de incumplimientos, Es la posibilidad de que ocurra el incumplimiento parcial o total de una obligación de pago o el rompimiento de un acuerdo del contrato de crédito, en un período determinado contractualmente

Nivel de exposición del riesgo de crédito Es el valor presente al momento de producirse el incumplimiento de los flujos que se espera recibir de las operaciones crediticias

Tasa de recuperación Es el porcentaje de la recaudación realizada sobre las operaciones de crédito que han sido incumplidas

Severidad de la pérdida Es la medida de la pérdida que sufriría la entidad crediticia después de haber realizado todas las gestiones para recuperar los créditos que han sido incumplidos, En este momento se ejecutan las garantías o se deberá recibirlas como dación en pago. Cabe anotar que la severidad de la pérdida es igual a $(1 - \text{Tasa de recuperación})$

Pérdida esperada Es el valor esperado de pérdida por riesgo crediticio en un horizonte de tiempo determinado, resultante de la probabilidad de incumplimiento, el nivel de exposición en el momento del incumplimiento y la severidad de la pérdida.(Campo Verde Vélez, 2014)

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

En el capítulo antes presentado se definen conceptualizaciones y teorías que sustentan cada una de las variables presentadas en el capítulo I de esta investigación. En este capítulo se presenta la congruencia y matriz metodológica, definición operacional de variables y así mismo se determinó la metodología a utilizar, el enfoque de la investigación, diseño, métodos, población, unidad de análisis, técnicas e instrumentos aplicados, fuentes de información y limitantes de estudio con la finalidad de recolectar la información que apoyara a contestar los objetivos de la investigación.

3.1 CONGRUENCIA METODOLÓGICA

En este capítulo desarrollaremos la matriz de congruencia metodológica, la cual busca la relación directa de los objetivos, preguntas de investigación, variables y la misma validez de los resultados que se obtengan de la investigación. Se trata de medir las variables de forma adecuada para que no afecten los resultados esperados, en la propuesta de la política de valorización de inmuebles con la finalidad de mejorar los procedimientos de los Valuadores para asignarle un importe a un terreno, una construcción realizada o por realizar.

Así mismo esta investigación incluye el uso de instrumentos para recopilar información por medio de una encuesta y entrevista realizada directamente a los Valuadores que prestan sus servicios a la institución bancaria, y la observación de los procesos de otorgamiento de créditos,

para sustentar la investigación con información enfocada en la situación actual del área de Avalúos.

3.1.1 MATRIZ METODOLÓGICA

En esta se busca una relación compuesta y garantizar la congruencia entre preguntas de investigación, objetivos, variables, la definición de las mismas, dimensiones, indicadores, preguntas de instrumento, respuestas del mismo y tipo de instrumento, todo esto con la finalidad de encontrar una directa relación con las conclusiones y recomendaciones de la investigación para obtener los resultados esperados.

Variables de Investigación

Variables independiente (X)

- 1.- Métodos de valorización
- 2.- Políticas de Avalúos

Variables Dependiente (Y)

- 1.- Sobrevaloración Inmobiliaria
- 2.- Garantías Inmobiliarias de difícil comercialización.

3.1.2 DEFINICIÓN OPERACIONAL DE LAS VARIABLES

En esta sección definiremos cómo medir cada una de las variables de la investigación para identificar cuáles son las dimensiones importantes para la misma, estas serán medidas a través de los indicadores de las dimensiones, las cuales deben tener congruencia con los capítulos trabajados anteriormente. A continuación se detallan las variables dependientes e independientes identificadas en esta investigación en el siguiente diagrama:

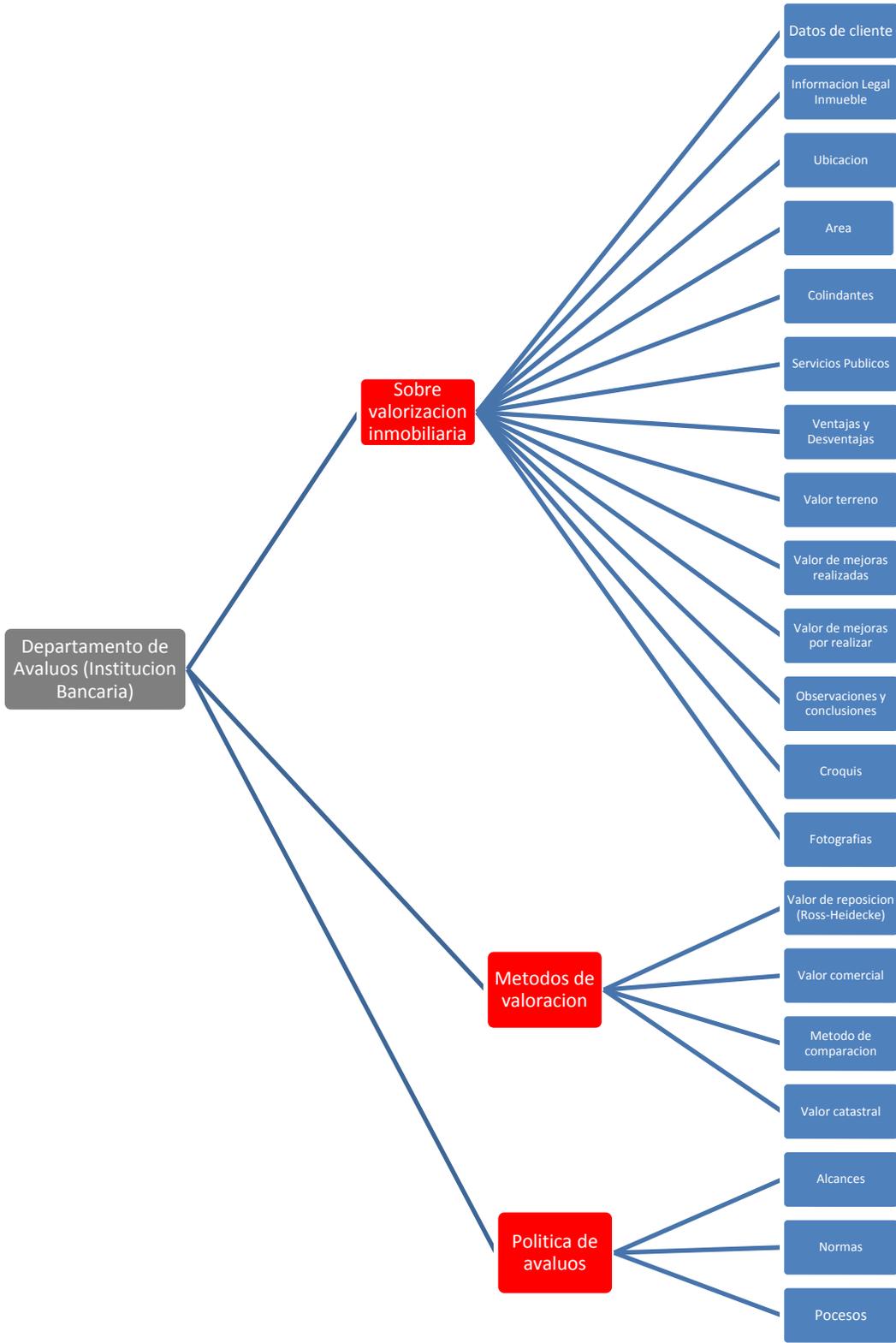


Diagrama de Variables

Tabla 2. Matriz Operacional de variables.

Pregunta principal	Preguntas	Objetivos	Variables Dependiente	Variable independiente	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	indicadores					
¿De qué forma incide la carencia de una política de valorización de inmuebles en una Institución financiera?	<p>¿Cuáles son los métodos de valorización inmobiliaria utilizados por los valuadores actualmente?</p> <p>¿Cuáles son los factores más influyentes para otorgarle mayor valor a una garantía inmobiliaria?</p> <p>¿Existe una sobrevaloración de garantías inmobiliarias?</p>	<p>-Proponer la elaboración de una política interna de valorización inmobiliaria con la cual se pretende disminuir el riesgo de aceptar como garantía inmuebles de difícil comercialización.</p>	Sobrevaloración Inmobiliaria	Métodos de valorización	Método utilizado para generar Juicio de valor fundamentado, siendo su resultado una opinión desinteresada e imparcial de especialistas(Ecured, 2015).	Valor de reposición	Datos del cliente						
		<p>-Identificar los métodos de valuación que utilizan los valuadores de inmuebles de la institución bancaria.</p>					Políticas de avalúo	Es un marco o estrategia que ofrece un extenso perfil de la dirección y del desarrollo perseguibles en un sector determinado(Rural Finance.org, 2009)	Valor comercial	Información legal inmueble			
		<p>-Investigar la repercusión que tienen los activos eventuales en los estados financieros de la institución bancaria.</p> <p>-Analizar de los aspectos cubiertos en los Informes Avalúos Inmobiliarios y sus alcances.</p> <p>-Elaborar una política de Valorización Inmobiliaria que unifique los procedimientos y criterios de los Involucrados.</p>							Esta expresión se aplica a la valuación de terreno, edificios, y/o planta y maquinaria que generalmente para incorporarlas en las cuentas contables de una entidad.(INDAABIN, 2013)	Valor catastral	Ubicación		
											Alcances	Área	
												Normas	Colindantes
											Procesos		Servicios públicos
												Descripción de metodología utilizada	Ventajas y desventajas
											Observaciones y conclusiones		Valor de terreno
												Valor de mejoras realizadas	
											Valor de mejoras por realizar		
Valor de mejoras Realizadas													

Pregunta Principal	Pregunta	Objetivos	Variable Dependiente	Variable Independiente	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores
				Garantías Inmobiliarias de difícil comercialización	El banco se reserva el derecho de reclamar tu propiedad en garantía y podría vender o subastar tu vivienda si llegases a incumplir con el pago del préstamo.(Nationwi de Bank, 2015)	Existencia de activos eventuales en estados financieros.	Croquis Fotografías	

3.1.3 HIPÓTESIS

Se elaboraron las siguientes hipótesis del trabajo de investigación con el objeto de ser aceptadas o rechazadas de acuerdo a la investigación:

Hi 1: El método de valorización utilizado para determinar el valor de la propiedad, influye en la sobrevaloración de garantía Inmobiliarias.

Ho₁: El método de Valorización Utilizado para determinar el valor de una propiedad no influye en la sobrevaloración de una garantía inmobiliaria.

Hi 2: La falta de una política de avalúos, aumenta la adquisición de garantías Inmobiliarias de difícil comercialización.

Ho 2: La falta de una política de avalúos, no aumenta la adquisición de garantías Inmobiliarias de difícil comercialización.

3.2 ENFOQUE Y MÉTODOS

La investigación se basó en la utilización de un enfoque mixto, por una parte cuantitativo debido a los resultados que se obtendrán de la encuesta y entrevista, buscando los precios por vara cuadrada de un terreno, y como estos se ven afectados en el valor general que le signan los Valuadores inmobiliarios a través de los métodos de valorización utilizados en cada uno de sus avalúos, esto con el propósito de definir si la aplicación de los mismos tienen impacto en la sobrevaloración de los activos, lo que se deducirá a través de los instrumentos que se aplicaran en la recolección y el análisis de datos. Con este enfoque se busca la prueba de las hipótesis planteadas en este capítulo midiéndolo a través del análisis estadístico. Por otra parte se realizara un enfoque cualitativo a raíz de la descripción del proceso de valuación y otorgamiento de valor a los activos propensos a servir como garantía inmobiliaria a través de la interacción directa con los valuadores y personal del departamento de créditos hipotecarios de la institución financiera, conociendo así casos específicos, procesos y estructuras involucradas en el procedimiento de otorgamientos de financiamiento hipotecario todo esto a través del análisis de la información recabada en la investigación los cuales pudieran dar paso al descubrimiento de nuevas variables e hipótesis que no hayan sido tomadas en consideración al principio de la misma.

3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de la investigación será de tipo no experimental descriptivo, ya que a través de la observación de los procesos pretendemos generar un diagnóstico de la situación actual de la institución financiera en lo referente Al otorgamiento de créditos en los cuales la garantía es un inmueble , que al incumplimiento de pago del préstamo el mismo es ejecutado para su venta o subasta para la recuperación del valor otorgado valor a una garantía inmobiliaria, todo esto por medio de la aplicación de encuestas, el estudio de casos específicos y la evolución de estos activos en los estados financieros de la institución, también profundizaremos en nuestro estudio a través de la aplicación de un tipo de estudio correlacional simple por la relación que hay con las variables y la población estudiada en la investigación, ya que los datos de estudio son recopilados de los Valuadores. Este diseño de investigación nos llevará a la ejecución del plan de acción para dar las respuestas a las preguntas en el planteamiento del problema de la investigación.

3.3.1 POBLACIÓN

Nuestra población objeto de estudio está formada por todos los que integran el grupo de certificado para realizar Avalúos en la institución bancaria, el cual está conformado por 16 Valuadores a nivel nacional, establecidos en la ciudades de Tegucigalpa, Danlí, Choluteca, Juticalpa, San Pedro Sula, Santa Rosa de Copan, La Ceiba y Roatán . Para efectos de la ejecución y desarrollo de la investigación no existe muestra, porque las unidades de análisis están localizadas según criterios de selección bien definidos, será por conveniencia y se enfocara en toda la población ya mencionada.

Cálculo de la población total

Valuador/Profesión	Ubicación
Valuador 1/Ingeniero Civil	Tegucigalpa
Valuador 2/Ingeniero Civil	Tegucigalpa
Valuador 3/Ingeniero Civil	Tegucigalpa
Valuador 4/Ingeniero Civil	Tegucigalpa
Valuador 5/Arquitecto	Tegucigalpa
Valuador 6/Ingeniero Civil	Danli
Valuador 7/Arquitecto	Choluteca
Valuador 8/Ingeniero Civil	Choluteca
Valuador 9/Ingeniero Civil	San Pedro Sula
Valuador 10/Ingeniero Civil	San Pedro Sula
Valuador 11/Ingeniero Civil	San Pedro Sula
Valuador 12/Ingeniero Civil	San Pedro Sula
Valuador 13/Ingeniero Civil	Santa Rosa de Copan La Ceiba
Valuador 14/Ingeniero Civil	La Ceiba
Valuador 15/Ingeniero Civil	La Ceiba
Valuador 16/Arquitecto	Roatán

La población total a investigar serán los 16 valuadores a nivel nacional.

3.3.2 UNIDAD DE ANÁLISIS

La unidad de análisis seleccionada para esta investigación fue:

1) Jefatura de Avalúos de institución bancaria, la cual se encuentra ubicada en la ciudad de Tegucigalpa.

2) Valuadores inmobiliarios de institución bancaria a nivel nacional.

3.3.3 UNIDAD DE RESPUESTA

La unidad de respuesta representa la información brindada por los que prestan sus servicios de valuación inmobiliaria a la institución bancaria.

3.4 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS

En el proceso de obtención de información para esta investigación se realizó mediante dos instrumentos aplicados que se dan a conocer en la sección de instrumentos, partiendo del enfoque mixto en que se basa la investigación.

3.4.1 INSTRUMENTOS

- Encuesta
- Entrevista

3.4.1.1 TIPOS DE INSTRUMENTOS

Los instrumentos utilizados son para hacer recolección de datos mediante análisis cuantitativo y análisis cualitativo.

3.4.1.2 PROCESO DE VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Proceso de validación cualitativa (Validez de un instrumento, contenido, criterios, juicio de expertos en el tema). Para la entrevista se utilizó el Método Delphi para obtener un consenso de resultados obtenidos con la aplicación del cuestionario

3.4.1.3 TÉCNICAS

Entre las técnicas aplicadas en el desarrollo de la investigación se utilizaron las siguientes:

- Investigación documental
- Investigación de campo
- La observación

La investigación documental está basada en los antecedentes, literatura en general relacionada al tema y todas las teorías que sustentan nuestro tema de investigación, como así mismo información de la institución bancaria la cual nos ayudó a ampliar los conocimientos de la investigación a desarrollar.

En la investigación de campo se desarrolló el trabajo más esencial de esta investigación ya que se trabajó directamente con cada uno de los evaluadores que prestan sus servicios de avalúos en cada zona a nivel nacional. En esta se aplicó herramientas tales como la encuesta, entrevista y observación.

➤ Encuestas

Herramienta aplicada para recopilar información de manera estructurada y general con la finalidad de procesar la información e interpretarla a través del análisis estadístico para lograr un

equilibrio general en la empresa para obtener mejores resultados y un buen desarrollo organizacional en la misma.

➤ **Entrevista**

Se elaboró y aplicó entrevista con preguntas estructuradas y generales, dirigida al a todos los evaluadores, para poder recolectar e interpretar información de la situación actual del desarrollo de informes de avalúo.

➤ **Observación**

Esta herramienta fue fundamental para el desarrollo de la investigación debido a que se observó la forma de trabajo o desarrollo de actividades de todos los evaluadores, basados en los informes presentados por ellos nos apoyamos en definir y cumplir de mejor manera los objetivos planteados en la investigación.

➤ **Procesos de Aplicación**

En la presente investigación se aplicó una entrevista dirigida a la población total de los evaluadores que prestan sus servicios a la institución bancaria, conformada de 10 preguntas.

3.5 FUENTES DE INFORMACIÓN

Las principales fuentes de información en la investigación fueron la Jefatura de Avalúos y los Valuadores inmobiliarios de la institución bancaria.

3.5.1 FUENTES PRIMARIAS

La principal fuente de información primaria fue el Jefe de Avalúos de la institución bancaria ya que él es el involucrado directo y el encargado de asignar las solicitudes de avalúos a los Valuadores que prestan servicios a la institución bancaria.

3.5.2 FUENTES SECUNDARIAS

Las fuentes secundarias para esta investigación fueron varias, la principal fueron los Valuadores, ya que estos son los encargados de valorar un inmueble y su aceptación como garantía y mediante sus respuestas nos proporcionaran la directriz tendrán un beneficio directo con la propuesta de implementar el manual de procesos administrativos de RRHH. Otra fue la revisión de toda la literatura bibliográfica de primera mano o analizada por expertos que sustenta el tema de investigación de manera directa.

3.6 LIMITANTES DEL ESTUDIO

1.-Debido a la naturaleza del trabajo de los valuadores, lograr encuestar a la población total, de los trabajadores de esta área es una de las mayores limitantes que se han de enfrentar en la presente investigación.

2.- Debido a que la información se tiene que recopilar a nivel nacional, la ubicación geográfica de algunos evaluadores será un obstáculo a vencer para el presente informe.

3.- El tiempo para la recolección, análisis, e interpretación de los datos es un factor a vencer durante las últimas fases del trabajo de investigación.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANALISIS

En este capítulo se presentan claramente los resultados obtenidos en las entrevistas aplicadas a los valuadores de la institución financiera a nivel nacional, Haciendo un análisis de los mismos para comprobar o rechazar la hipótesis planteada en el capítulo 3 de esta investigación y así mismo responder a las preguntas de investigación definidas en el planteamiento del problema de la investigación.

Cabe mencionar que los resultados que se presentan a continuación reflejan el análisis de datos obtenidos de una entrevista con preguntas abiertas dirigida a todos los valuadores de la institución financiera, en la cual nos muestran sus opiniones más relevantes de la valoración de un inmueble y nos da a conocer la situación actual del sistema de la valoración de inmuebles de la institución bancaria.

4.1 RESULTADOS Y ANALISIS DE ENTREVISTA APLICADA A TODOS LOS VALUADORES DE LA INSTITUCION FINANCIERA.

A continuación se presentan los resultados y análisis obtenidos en las entrevistas aplicadas los Valuadores de la Institución Financiera ubicados en las ciudades de Tegucigalpa, Choluteca, Danli, San Pedro Sula, La Ceiba y Roatán. Cabe mencionar que los resultados que se reflejan a continuación son claros y precisos obtenidos de la recopilación de información obtenida a la población total de valuadores de la institución financiera de las ciudades antes mencionadas.

Tabla de frecuencia 1Años de experiencia

# de Años de Experiencia	%	Totales
0 A 5 años	6%	1
6 A 10 años	6%	1
11 A 15 años	25%	4
16 A 20 años	50%	8
Más de 21 años	13%	2
Totales	100%	16



Gráfico 1 Años de experiencia

Una de las fortalezas que posee la institución, es contar con un equipo de evaluadores altamente capacitados dentro de su área de acción y cuya experiencia sobrepasa los Dieciséis (16) años dentro de la rama de los avalúos a nivel nacional, estos representan un 63% de la fuerza laboral en dicha área, otorgándoles la categoría de Valuador Sénior, como la más alta calificación otorgada por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros(C.N.B.S.), a aquellas personas profesionales con nivel universitario y con más de 10 años de experiencia según el artículo 12, sobre inscripciones por categoría, lo que brinda a la organización y sus clientes una alta confianza en que los resultados obtenidos de sus valorizaciones son confiables y apegados a una realidad imperante a través de la correcta utilización e implementación de herramientas, conocimientos técnicos y metodológicos recomendados por los entes reguladores en la materia, lo que representa una reducción del riesgo financiero para la institución ante una posibilidad de impago y pronta comercialización del activo en análisis.

Tabla de frecuencia 2 Métodos de valoración utilizados

Métodos	%	Totales
Valor Residual	3%	1
Capitalización de Rentas	19%	7
Valor Catastral	6%	2
Comparación/valor de Mercado	31%	11
Enfoque de costos	11%	4
Reposición/Depreciación, Ross Heidecken	31%	11
Totales	100%	36

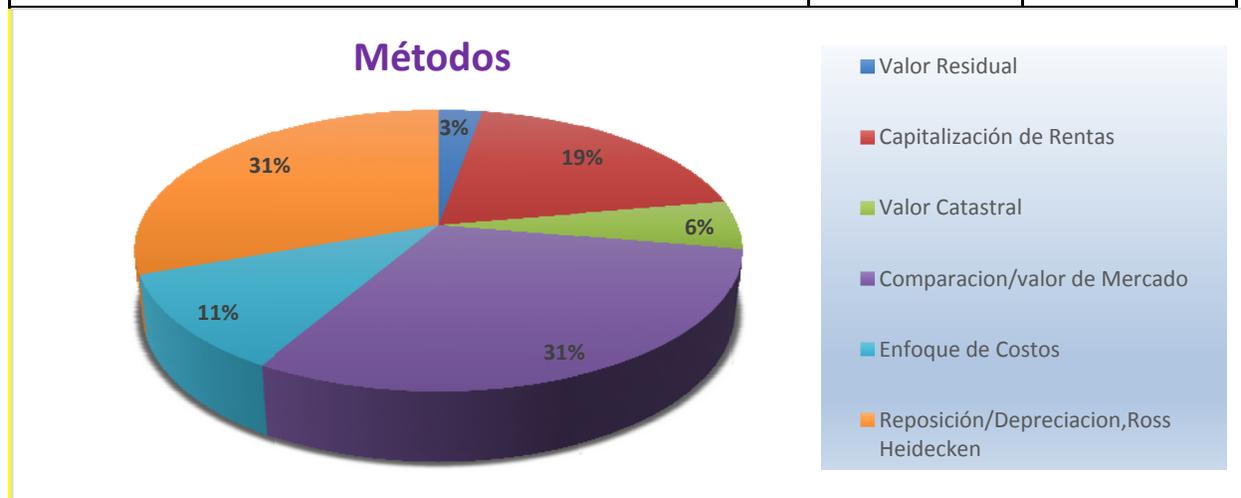


Gráfico 2 Métodos de valoración más utilizados

Del total de los Valuadores concuerdan que los métodos más utilizados son los recomendados por la comisión nacional de Bancos y seguros (C.N.B.S.) en su revisión más actual del 17 de diciembre del 2012, en donde solicita que los métodos a utilizarse devén de ser:

1. Valor de Reposición, Depreciado o mayormente conocido como Ross Heidecken, para aquellos activos que incluyan alguna edificación o mejora dentro de los mismos, por lo que un 33% de los profesionales encuestados confirma la utilización de este método bajo estas características especiales, y lo que nos permite conocer es, cuanto valdrá en este momento el inmueble valorizado tomando en consideración aspectos como ser la vida consumida del inmueble a través de los años y el mantenimiento efectuado al mismo.

2. Valor Comercial (Valor de Mercado) de igual manera es el segundo método más utilizado y recomendado por la C.N.B.S., ya que a través de él podemos estimar cuanto está dispuesto a pagar el público en este momento por dicha propiedad de acuerdo con la ley de oferta

y demanda de ese momento si decidiera venderse, este método es el más recomendado según la editorial metros cúbicos ya que involucra elementos básicos de la economía como ser la inflación, devaluación, riesgo financiero, oferta y demanda por lo que los resultado del mismo son más confiable para la institución financiera y de igual forma opinan los profesionales encuestados con un 33% de aplicación de este método en específico.

Para uso interno comparativo en algunos casos Comerciales más que todo, según explican los encuestados se utiliza el método de “Valor de Rentabilidad” considerando flujo de caja descontado, también se llama Valor Económico o de capitalización de Rentas, es calculado en base a las rentas que este inmueble pudiera generar a lo largo del tiempo descontándolos a valor presente tomando en consideración una tasa de retorno que cubra los riesgos de invertir en ese inmueble más un rendimiento esperado que esté por encima de la tasa bancaria actual que me justifique ese costo de oportunidad.

Tabla de frecuencia 3 Procedimiento para realizar inspección avance de obra

Procedimientos	%	Totales
Revisión de presupuesto y planos	21%	16
Estimación de avance de obra	17%	13
Mención de materiales(si hubiera)	9%	7
Medición para comparar con planos	6%	5
toma de fotografías	16%	12
Búsqueda de deficiencias en la construcción	9%	7
Cuantificación de mano de obra	4%	3
cuantificación de materiales encontrados	6%	5
Elaboración de Informe	12%	9
Totales	100%	77

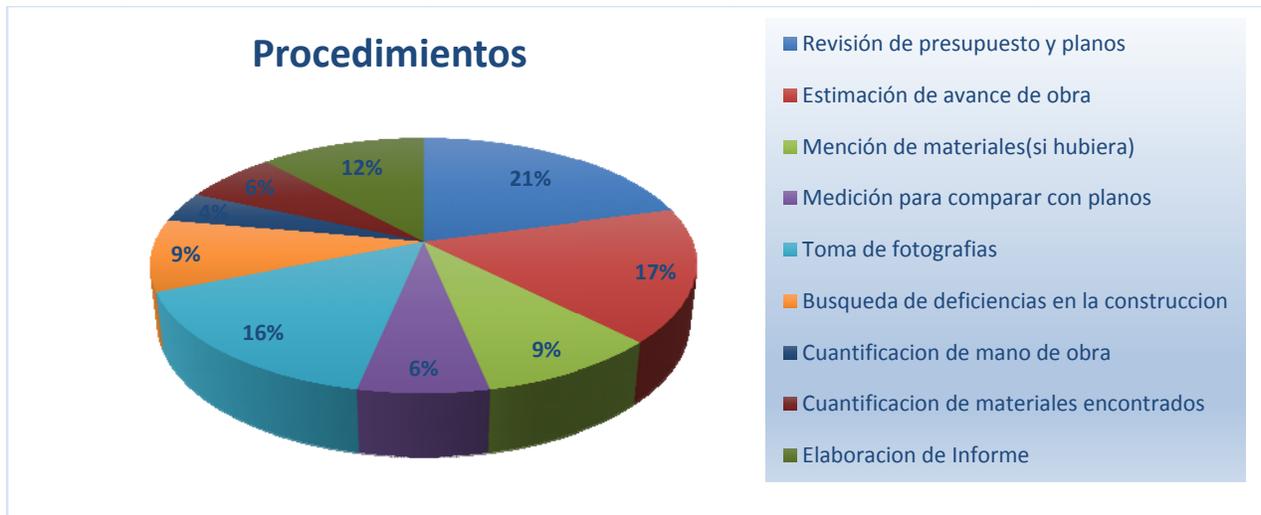


Gráfico 3 Procedimiento para realizar inspección de avance de obra

El proceso realizado para la inspección de un Avance de obra es bastante común entre la población encuestada, ya que se aplica el proceso estipulado por la C.N.B.S., En su capítulo VII Sobre trabajo de valuación, Artículo 28 de informe de valuación sobre bienes inmuebles el cual especifica que, una vez contactado el cliente que solicita el Avalúo se procede a la inspección física de la obra comenzando con un análisis de los planos y presupuestos para la realización de dicha obra este es uno de los principales aspectos a considerar para determinar si la ejecución se está llevando a cabo de acuerdo a lo planeado tomando en consideración que este tipo de clientes solicitan al banco, financiamiento para terminar la obra y por consiguiente se debe determinar si el avance respectivo concuerda con el objetivo en tiempo y forma según lo presupuestado para dar una valorización lo más acertada posible a la obra en análisis, tomando las fotografías de todo Angulo para documentar el avance y haciendo mención sobre las deficiencias encontradas ya sea en estructura como ser columnas, castillos, losas, etc., que pudieran afectar el valor inmobiliario de la misma, o la diferencia en medidas del valuator Vs. Planos que pudieran poner en riesgo una inversión financiera en dicha propiedad, procediendo a la mención de los materiales que en el lugar se puedan observar para garantizar la continuación de la obra así como el personal observado en la misma, previo a la elaboración del informe de avalúo correspondiente a dicha obra.

Tabla de frecuencia 4 Factor de mayor peso para dar valor a un inmueble

Factor de Mayor Peso	%	Totales
Características Físicas del bien	71%	12
Valor del Mercado Inmobiliario	29%	5
Totales	100%	17

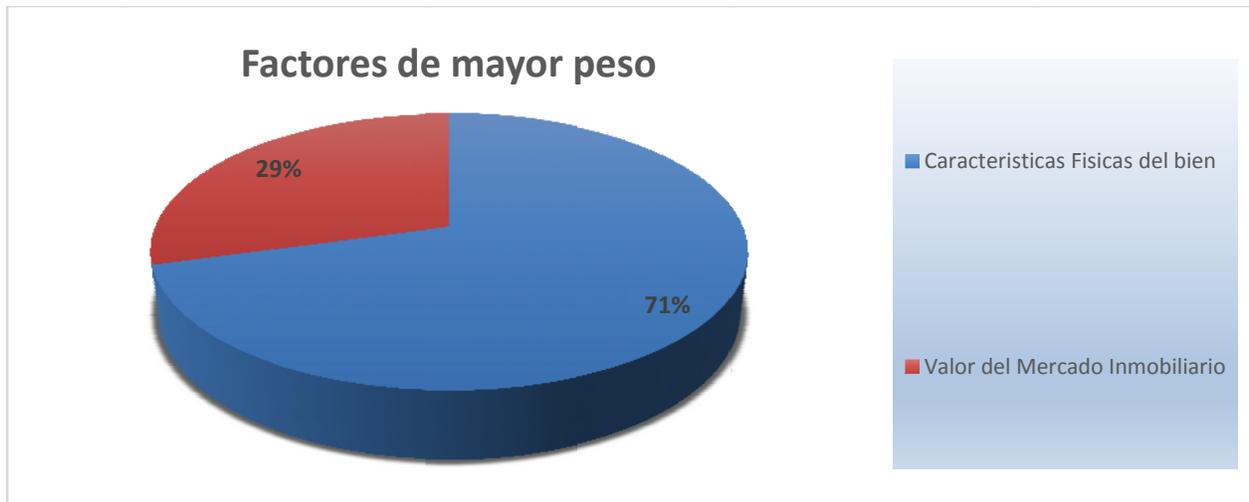


Gráfico 4 Factor de mayor peso para dar valor a un inmueble

Debería de ser el valor de mercado inmobiliario según opinan algunos de nuestros encuestados el factor de mayor peso al momento de dar valor a un inmueble, o al menos así lo establecen las normas internacionales de valorización pero en casos típicos y estándar en mercados conocidos, pero en nuestro país es diferente ya que en la mayoría de los casos son Activos Atípicos en Monto de Inversión, Uso, Tamaño y Ubicación. En estos casos se toma de base los Valores de Mercado de cada componente pero difícilmente el Valor Final estará dentro de un Mercado Inmobiliario conocido. Por eso se hacen recomendaciones y los Analistas de Riesgo deben saber interpretar estos Avalúos, por esta razón las características físicas del bien y tomando en cuenta factores como la ubicación y riesgo social es el factor que más peso tiene al momento de dar valor a un bien inmueble por tal razón un 71% de los encuestados compaganan con esta declaración.

Tabla de frecuencia 5 Factores más influyentes para dar valor a un inmueble

Factores más Influyentes	%	Totales
Ubicación General	29%	6
Accesos	19%	4
Zonas Aledañas	14%	3
Tipo de lote (esquinero, medianero etc.)	5%	1
Topografía	10%	2
Servicios Públicos	24%	5
Totales	100%	21

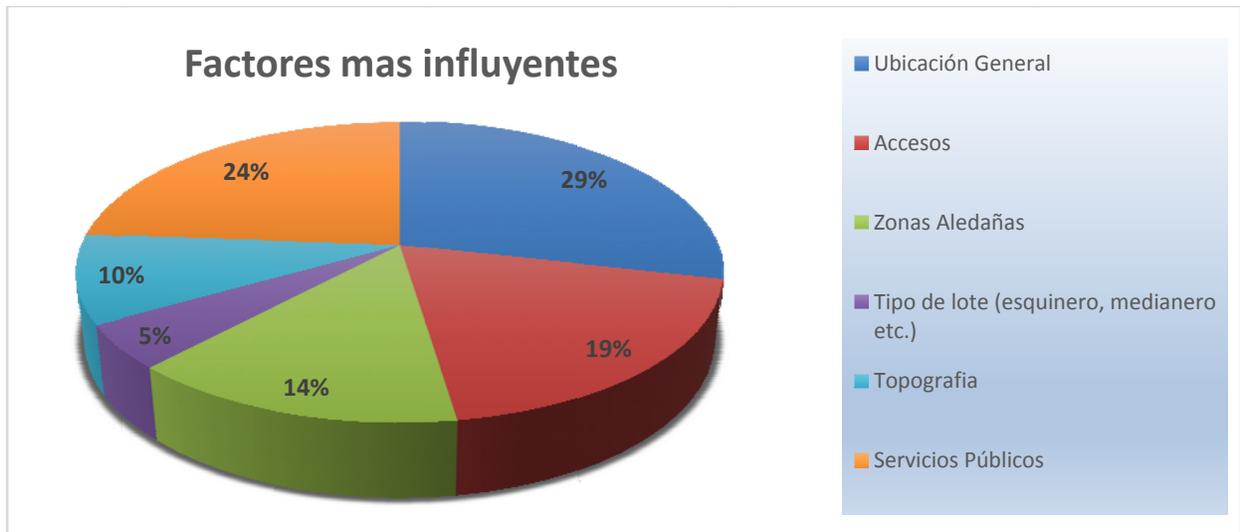


Gráfico 5 Factores más influyentes para darle valor a un inmueble

En un mercado de bienes atípico como el de nuestro país, con una topografía tan irregular como la de Tegucigalpa específicamente hablando, y en relación con la respuesta de la tabla 4, el 29% de los valuadores profesionales concordaron que; la ubicación del inmueble es el principal factor a considerar al momento de valorizar el mismo, seguido de un aspecto fundamental en las necesidades de in inmueble como ser la existencia permanente de servicios públicos (24%), y con accesos definidos que permitan su comunicación con diferentes sectores de igual o mayor posición equitativa de mercado, otro factor importante que influye en el valor del inmueble es la cercanía que esta pueda tener con zonas de alto riesgo social, o con zonas propensas a deslaves o fallas geológicas que incrementan el riesgo de pérdida del inmueble.

Tabla de frecuencia 6 Factores para no aceptar un inmueble como garantía hipotecaria

Factores de Rechazo	%	Totales
Zona de riesgo estructural/social	36%	16
Uso no definido del inmueble	2%	1
Baja Reventa de inmuebles similares	7%	3
Inexistencia de servicios públicos	7%	3
Ubicación Remota de centros poblacionales	7%	3
Estado físico del Inmueble	11%	5
Acceso Restringido a Vías Publicas	9%	4
Construcción sin Refuerzos Estructurales	7%	3
Inconsistencias Topográficas/Litigios	16%	7
Totales	100%	45

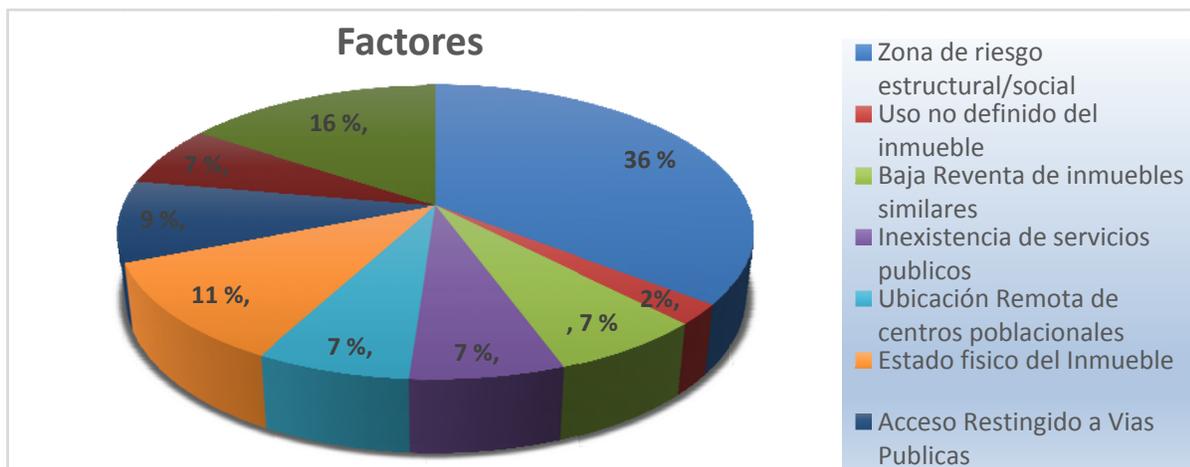


Gráfico 6 Factores para no aceptar un inmueble como garantía hipotecaria

La mayoría (36%) de Valuadores coincide que si el inmueble está ubicado o a inmediaciones de una zona de riesgo social o cerca de donde pasa una falla geológica o en terreno propenso a deslave, denegaría la aceptación del inmueble como garantía hipotecaria por el riesgo de pérdida que este involucra, además de que ante una situación de incumplimiento de pago sería muy difícil buscarle un cliente a este tipo de inmueble por esta misma razón y con mucha más razón por el tipo de ambiente que actualmente impera en las ciudades más importantes de nuestro país, el estado físico del inmueble también puede influir en la aceptación o no de la propiedad, vías de acceso y ubicación remota así como posibles irregularidades topográficas o casos de propiedades de más de un dueño declarado como tal que encierra al inmueble en una situación legal de litigio y que pudiera colocar al banco en una situación de aparente riesgo de pérdida son factores serios a considerar en este caso.

Tabla de frecuencia 7 Limitantes que impiden la medición de un terreno

Limitantes	%	Totales
Falta de acceso a la propiedad	16%	8
Tiempo/Medición de Lotes demasiado grandes	12%	6
Terrenos Con Maleza Alta	10%	5
Tiempo/Medición de Lotes con topografía inclinada	24%	12
Falta de señalización y demarcación	18%	9
Ubicación del Inmueble/zona de criminalidad	2%	1
Falta de documentación/colindantes	6%	3
Zonas de Invasiones y litigios	6%	3
Documentación Errónea	2%	1
Clima/mediciones Rurales	2%	1
Totales	100%	49

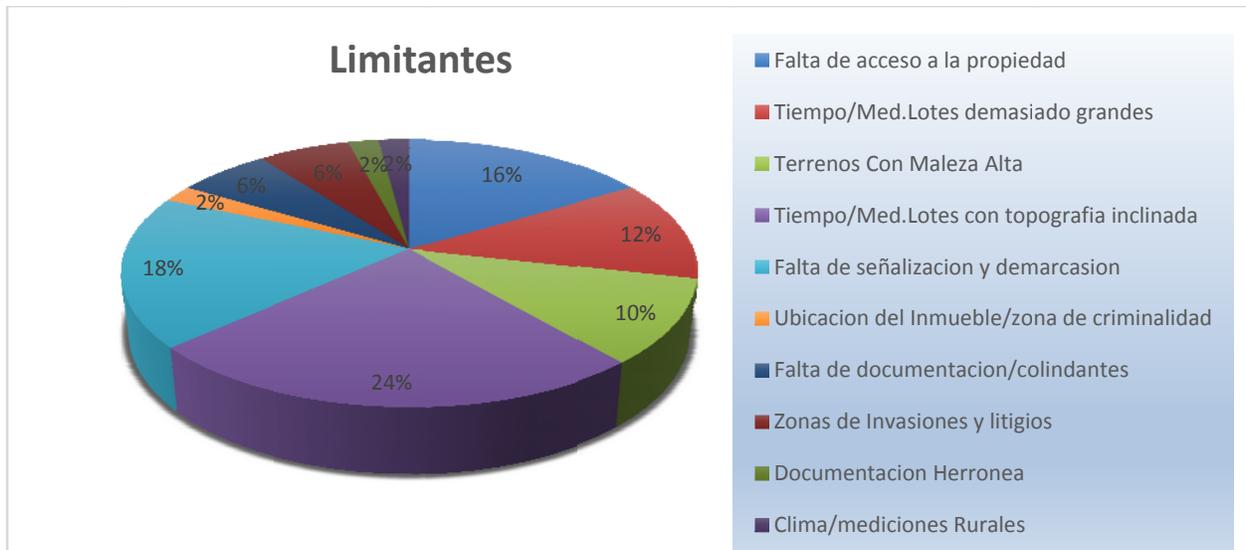


Gráfico 7 Limitantes que impiden la medición de un terreno.

Podemos observar que las mayores causas o limitantes que impiden la medición correcta y oportuna de un terreno son características relacionadas con la topografía del terreno, ya que terrenos con topografía muy inclinada son difíciles de medir, así como también aquellos cuya extensión territorial son muy grandes, necesitan un estudio topográfico mayor a la de una pequeña evaluación de un terreno de dimensiones lotificable, por lo que consideran la institución financiera debe de tomar en consideración este aspecto al exigir el cumplimiento del avalúo a una fecha determinada sin tomar en consideración este tipo de factores que a fin de cuentas pueden afectar también al banco como tal por consiguiente debe de dársele la importancia necesaria para una correcta valorización de los terrenos, zonas de litigio y de difícil acceso o terrenos sin demarcación o señalización del predio también son de los importantes obstáculos a los que se enfrentan los valuadores al momento de realizar su labor de campo.

Tabla de frecuencia 8 actividades en la construcción de una vivienda que involucran un mayor costo?

Actividades	%	Totales
Acabados	29%	15
Mano de Obra	2%	1
Ganancia de Intermediarios	2%	1
Elementos Estructurales	27%	14
Cimentación	24%	12
Techo	6%	3
Topografía y tipo de Suelo	10%	5
Totales	100%	51

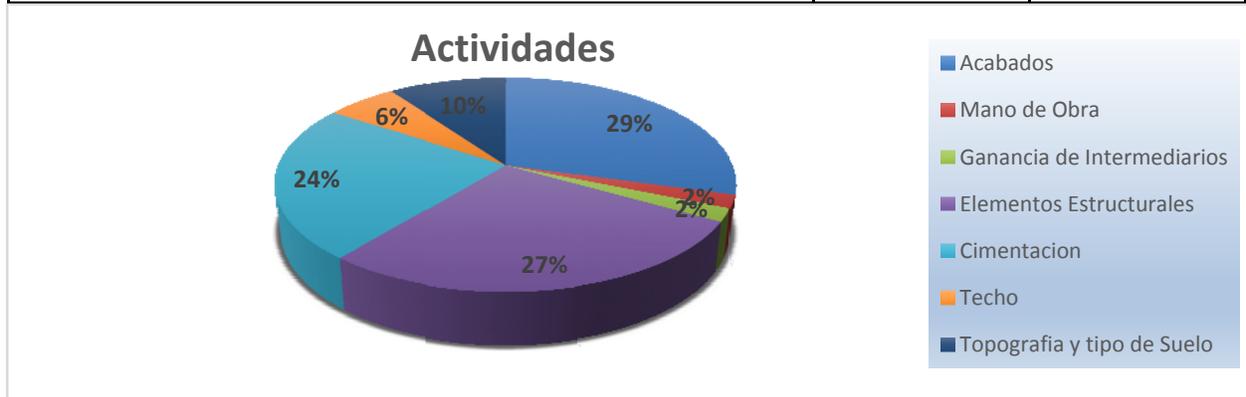


Gráfico 8 Actividades en la construcción de una vivienda que involucran mayor costo.

El 29% de los encuestados concuerdan que los detalles en la vivienda como ser los acabados, pisos, cielo falso, detalles arquitectónicos, vistas, etc. Dan un valor agregado a la vivienda ya que este es el indicador de toque arquitectónico y del tipo de mano de obra utilizada en la edificación de la misma por consiguiente se interpreta como un indicador de los gastos más grandes en la realización de dicha obra, los elementos estructurales, como ser paredes, soleras, castillos, bigas, losas, muros de retención etc., de igual manera la cimentación dependiendo del terreno en donde se ubica la construcción y todas la mejoras y mantenimiento que a estas se han realizado contribuyen al momento de realizar la Valorización y Son factores básicos que tienen un impacto representativo al momento de realizar el avalúo y la valorización del inmueble.

9. Aspectos generales que quiere mencionar

La mayoría de los valuadores declararon que, incluso en la C.N.B.S. apenas están comenzando a interpretar los Avalúos (Para Fines de Riesgo Crediticio) y este es un factor que preocupa que tengan un énfasis en creer que todos los Avalúos y Riegos inclusive en Formato que han

impuesto es para fines de Vivienda, Cuándo la mayor incidencia debe de ser impulsada para establecer Valores de Mercado.

La C.N.B.S. también sometió a un examen de conocimientos en el primer semestre del 2013 tratando de hacer ver bajo las Normas Internacionales de Valoración que un Valuador no solo es aquel que mide y cuantifica el Valor de un Mueble o Inmueble (a esos normalmente se le llama tasadores) El Valuador Registrado en la C.N.B.S. debe prever Riesgos y Problemas a los Bancos. El Mayor pecado que se ha encontrado en los Bancos, es que están aprendiendo a leer los Avalúos, no retroalimentan a los Valuadores, no conocen la zonas, los Oficiales de Negocios presionan para que el avalúo salga satisfactorio para el cliente y a sus metas, los Valuadores mandan a parientes o asistentes (delegan la Inspección) a realizar el avalúo, violando el articulo 26 numeral B, sobre las responsabilidades y obligaciones de los valuadores los cuales Solo firman no analizan, no saben documentar y soportar el Avalúo, por lo que valores éticos también deben de ser reforzados por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros como lo menciona en el capítulo VII, artículo 26 inciso D, a manera de evitar un desorden en los sistemas de avalúos implementados desde las instituciones financieras para evitar un incremento crediticio desmedido que finalmente pueda desembocar en una crisis inmobiliaria coma las sucedidas en estados unidos, y España entre otras.

Tabla de frecuencia 10 procedimientos que se realizan al efectuar una visita para generar un informe de avalúo.

Procedimiento Básico	%	Totales
Revisión de información legal	11%	10
Fotografías /Frontal , acceso y alrededores	13%	12
Inspección de mejoras	7%	7
toma de medidas en terreno y mejoras	15%	14
Revisión de fallas estructurales	7%	7
Revisión de infraestructura/muros, cisternas etc.	5%	5
comparación de medidas/valuador vs Escritura	5%	5
Descripción de acceso y servicios(presente y cercana)	4%	4
Verificación de información/ ayuda tecnológica	3%	3
Verificación de riesgo social, estructural	7%	7
Evaluación del desarrollo de la zona	5%	5
Definición de valor de mercado/de ser posible	7%	7
Elaboración de Informe	9%	8
Totales	100%	94



Gráfico 10. Procedimiento básico a efectuar al realizar una visita para generar un informe de Avalúo

El proceso inicia desde la oficina, según relatan los encuestados, ya que previo a la visita se debe realizar una revisión de la documentación brindada por el banco o por el cliente que solicita la valuación, una vez en el lugar actividades como la toma de las medidas del terreno y las mejoras realizadas al mismo son de las más importantes y donde el valuador debe de prestar mayor atención ya que de estas se desprende el mayor valor otorgado a la propiedad o al inmueble, posteriormente se realiza toma de fotografías que sustenten la existencia de las mejoras y la calidad del terreno y del entorno y se compara la información con la suministrada por el cliente con apoyo de aspectos tecnológicos como sistema de ubicación GPS, o toma de Imagen satelitales para comprobar el avance de dicha obra en dicho terreno desde años anteriores, también debe de desarrollarse un estudio de riesgo de la zona, accesibilidad, determinación de valor de mercado todo esto previo a la elaboración del informe de avalúo.

4.2 COMPARATIVOS DE PRECIOS POR VARA CUADRADA

UBICACION ZONA CENTRO	Valoración por vara cuadrada de Valuadores				
	Ing. Hanz	Ing. Ardon	Ing. Aleyda	Ing. Pineda	Ing. Zuniga
Km 34 Salida al Sur			L. 150.00		
Residencial Santa Cruz	L. 2,350.00			L. 2,350.00	
El Espinal Tamara				L. 165.00	
Brisas de Jacaleapa		L. 2,000.00		L. 2,750.00	

Colonia Hato de Enmedio				L. 1,800.00	
Llano del Potrero				L. 2,600.00	
Colonia LA Cascada				L. 2,800.00	
Colonia Centro América O	L. 1,680.00				
Colonia Lomas de Toncontin		L. 2,350.00			
Residencial Las Casitas	L.2500 - 2350			L. 2,450.00	
Santa Lucia		L. 600.00			
Villas Rosalía / Sta. Lucia	L. 1,500.00				
Residencial El Sauce		L. 3,100.00			
Cerro Grande / Valle de Ángeles	L. 350.00				
Cerro Grande / Valle de Ángeles(CR)		L. 600.00			
Colonia América				L. 3,500.00	
Villa Centroamericana/ Comayagüela	L. 2,500.00	L. 400.00			
Colonia Lomas del Guijarro	L. 5,500.00				
Residencial San José / Comayagüela	L. 1,500.00				
Residencial Altos de las Hadas	L. 3,200.00				
La Colmena / Tatumbla		L. 290.00			
Residencial Las Uvas				L. 2,800.00	
Residencial Villas del Real	L. 2,700.00				
Residencial Villas Los Laureles	L. 2,900.00				
	Valoración por vara cuadrada de Valuadores				
UBICACION ZONA CENTRO	Ing. Hanz	Ing. Ardon	Ing. Aleyda	Ing. Pineda	Ing. Zuniga
Altos de Miraflores Sur	L. 3,500.00	3,000.00			
Residencial Los Robles				L. 2,700.00	
Ladrilleras / Aeropuerto		L. 450.00			
Ampliación de las Hadas	L. 2,900.00				
Residencial Palma Real	L. 2,800.00				
Ampliación Residencial Plaza				L. 3,000.00	
Colonia Cerro Grande					L. 700.00
Urbanización Las Hadas		L. 3,500.00			

Residencial Centro América Este				L. 2,300.00	
Residencial Roble Oeste		L. 3,000.00			
Colonia Kennedy				L. 1,800.00	
Mirador de los Ángeles					
Colonia El Portal (Comayagua)	L. 1,320.00				
Colonia Nueva Esperanza (Comayagua)	L. 1,320.00				
San Antonio / La paz	L. 1,000.00				

UBICACION ZONA NORTE	Valoración por vara cuadrada de Valuadores		
	Ing. Crespo	Ingetisa	Pio Alvarez
Residencial Oro Verde	L. 1,200.00		L. 150.00
Residencial Sta. Isabel III Etapa	L.2200-2250-2100	L. 2,210.00	L. 2,180.00
Residencial Campisa	L. 3,050.00		
Zona Americana- Lima	L. 2,100.00		L. 1,075.00
Colonia Fesitranh		L. 1,500.00	
Proyecto San Carlos		L. 1,000.00	
Altos de la Victoria - Choloma		L. 1,000.00	
Colonia Luisiana	L. 1,000.00	L. 1,000.00	
Residencial Los Jícaros	L. 1,175.00		L. 800.00
Colonia La Paz - Lima			L. 450.00
Jardines del Valle II Etapa	L. 4,000.00		
Residencial Costa Mar II Etapa	L. 1,650.00		
Proyecto Santa Marta	L. 1,500.00	L. 1,050.00	L. 1,150.00
Aldea Calpules - Cortes		L. 500.00	
UBICACION ZONA NORTE	Ing. Crespo	Ingetisa	Pio Alvarez
Residencial Costa Verde		L. 1,850.00	L.1625 - 1800
Col. Satélite III Etapa		1450/1150	
Colonia Villas del Rio		L. 850.00	
El Barrial I Etapa		L. 4,000.00	
Residencial Villas Monserrat		L. 2,000.00	
Colonia Universidad		L. 3,000.00	
Urbanización Villa de San Antonio		L. 3,400.00	
Residencial Bosque Real	L. 7,500.00		
Residencial Palos Verdes		L. 1,650.00	
Residencial Villas del Bosque	L. 1,300.00		
Residencial Villa Valencia	L. 1,950.00		
Residencial La Granja			L. 1,200.00
Residencial Bosques de San Pedro			L. 2,100.00
Col. San Roberto de Sula			L. 1,750.00

4.3 OBSERVACION Y ANALISIS DE CASOS

En esta sección se mostraran algunos casos que se han presentado en la institución financiera los cuales muestran las diferencias de precios en relación a terrenos y construcción de viviendas, también se mostrarán los valores a los que los clientes tienen acceso de acuerdo a la valoración.

Caso 1

Inmuebles ubicados en la Urbanización Villa Valencia II, San Pedro Sula						
Valuador/Caso	Dimensión del terreno vrs2	Valor por vara cuadrada	Valor total de terreno	Valor construcción futura	Total	Valor crediticio
Crespo (cliente 1)	363.79	L. 1,900.00	L. 691,201.00	L. 689,065.00	L. 1380,266.00	L. 1242,239.40
INGETISA (cliente 2)	363.79	L. 2,050.00	L. 745,769.50	L. 689,065.00	L. 1434,834.50	L. 1291,351.05
Diferencias			-L. 54,568.50	L. 0.00	-L. 54,568.50	-L. 49,111.65

Nota: el valor crediticio se obtiene del 90% del valor que el Valuador le otorga al inmueble según política de BANHPROVI.

Valor de venta inmueble Lps.1,440,000.00

Al cliente que se le realizo el análisis del préstamo del cliente 1 tendrá acceso a Lps.1,242,239.40 y tendrá que aportar de prima el valor de Lps.197,760.60.

Al cliente que se le realizo el análisis del préstamo del cliente 2 tendrá acceso a Lps.1,291,351.05 y tendrá que aportar de prima el valor de Lps.148,648.95

Caso 2

Inmuebles ubicados en Residencial Santa Cruz						
Valuador/Caso	Dimensión del terreno vrs2	Valor por vara cuadrada Crespo	Valor total de terreno	Valor construcción	Total	Valor crediticio
Unruh (cliente 3)	183.58	L. 2,500.00	L. 458,950.00	L. 1500,000.00	L. 1958,950.00	L. 1763,055.00
Ing. Ardon (cliente)	183.58	L. 2,450.00	L. 449,771.00	L. 1550,000.00	L. 1999,771.00	L. 1799,793.90
Diferencias			L. 9,179.00	-L. 50,000.00	-L. 40,821.00	-L. 36,738.90

Valor de venta inmueble Lps.2, 050,000.00

Al cliente que se le realizo el análisis del préstamo del cliente 3 tendrá acceso a Lps.1,763,055.00 y tendrá que aportar de prima el valor de Lps.286,945.00.

Al cliente que se le realizo el análisis del préstamo del cliente 4 tendrá acceso a Lps.1,799,771.00 y tendrá que aportar de prima el valor de Lps.250,229.00.

Caso 3

Inmuebles ubicados en Residencial Villas del Real						
Valuador	Dimensión del terreno vrs2	Valor por vara cuadrada Crespo	Valor total de terreno	Valor construcción futura	Total	Valor crediticio
Ing. Unruh (cliente 5)	215.14	L. 2,700.00	L. 580,878.00	L. 1500,000.00	L. 2080,878.00	L. 1872,790.20
Ing. Pineda (cliente 6)	215.14	L. 3,200.00	L. 688,448.00	L. 1500,000.00	L. 2188,448.00	L. 1969,603.20
Diferencias			-L. 107,570.00	L. 0.00	-L. 107,570.00	-L. 96,813.00

Valor de venta inmueble Lps.2, 200,000.00

Al cliente que se le realizo el análisis del préstamo del cliente 5 tendrá acceso a Lps.1,763,055.00 y tendrá que aportar de prima el valor de Lps.327,209.80

Al cliente que se le realizo el análisis del préstamo del cliente 6 tendrá acceso a Lps.1,969,603.20 y tendrá que aportar de prima el valor de Lps.230,396.80.

Caso 4

Inmuebles ubicados en Edificio de Apartamentos Eco vivienda				
Valuador	Dimensión Metros cuadrados de construcción	Valor por Metros de Construcción	Valor total de Apartamento	Valor crediticio
Ing. Unruh (cliente 7)	70	L. 23,500.00	L. 1645,000.00	L. 1480,500.00
Ing. Pineda (cliente 8)	70	L. 26,804.00	L. 1876,280.00	L. 1688,652.00
Diferencias			-L. 231,280.00	-L. 208,152.00

Es apartamento similar, con las mismas medidas y los mismos acabados, mas sin embargo la valorización que se les dio por parte expertos es diferente.

Valor de venta inmueble Lps.1, 700,000.00

Al cliente que se le realizo el análisis del préstamo del cliente 7 tendrá acceso a Lps.1,480,500.00 y tendrá que aportar de prima el valor de Lps.219, 500.00

Al cliente que se le realizo el análisis del préstamo del cliente 8 tendrá acceso a Lps.1,688,652.00 y tendrá que aportar el valor mínimo de prima que es el 10% para este caso Lps.170,000.00

4.4 ESTRUCTURA DE LOS RESULTADOS

4.4.1 POR CRUCE DE VARIABLES

Referente a cruce de variables en cada instrumento definido, se puntualizaron diferentes variables estructuradas de manera que fueran fáciles de identificar de manera rápida y simple logrando medir lo necesario en la investigación para poder hacer el análisis de los resultados obtenidos.

4.4.2 INSTRUMENTOS APLICADOS

Se diseñó un instrumento encuesta, dirigidos a todos los valuadores de inmuebles que prestan sus servicios a la Institución Financiera, esto para obtener la información de la población total, la encuesta se estructuro de manera sencilla, un encabezado, una breve introducción una serie de 10 preguntas .

4.4.3 PRUEBA DE ACEPTACIÓN O RECHAZO DE LAS HIPOTESIS

El método de valorización utilizado para determinar el valor de la propiedad, no influye en la sobrevaloración de garantía Inmobiliarias.

La falta de una política de avalúos, aumenta la adquisición de garantías Inmobiliarias de difícil comercialización.

4.4.4 PRINCIPALES HALLAZGOS ENCONTRADOS

Es importante mencionar que los valuadores tienen bastante experiencia en el rubro, sin embargo no todos dan el mismo valor a un inmueble.

- Es evidente que es necesario crear lineamientos en los cuales los valuadores usen los mismos métodos de valuación ya que no todos coinciden en el uso de los mismos.
- El conocimiento en general de los materiales de construcción a utilizar en una vivienda coincide en los criterios de los Valuadores de las actividades que llevan mayor costo.
- Los aspectos éticos deben de ser reforzados entre el equipo de valuadores para que no sigan presentándose hechos como el de enviar a alguien más a medir.

- Los oficiales de negocios de la institución bancaria no debería de presionar a los valuadores para que los resultados de los mismos salgan favorables a sus intereses, se ve respetar en todo tiempo la independencia y profesionalismo del valuador

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- Una vez analizados los métodos de valuación utilizados por los profesionales valuadores podemos concluir, aceptando a hipótesis nula H_0 , la cual nos dice que el método de valuación como tal no influye en la sobre valoración de una garantía inmobiliaria ya que lo que en verdad si tiene un factor de peso en la valorización es la apreciación del valuador y los montos que este pueda otorgar a los distintos aspectos a tomar en cuenta en la valuación y los cuales son determinado por la normativa de la Comisión Nacional De Bancos Y Seguros en el Capítulo VII(trabajo de valuación), Artículo 28 sobre el informe de valuación sobre bienes Inmuebles, el cual especifica claramente la información mínima que el informe como tal debe contener, pero que la interpretación de dichos renglones queda a disposición, conocimiento y Experiencia del valuador como tal,
- La Comisión Nacional de Bancos y Seguros es el ente encargado de regular todos los procesos, permisos, registros y sanciones en lo referente al área de los avalúos y valorizaciones de activos y esta es la base para la creación de una política que involucre los deberes, derechos y procedimientos tanto de los valuadores como de la institución financiera, mas sin embargo esta última debe fijar los lineamientos necesarios para llevar a cabo un proceso adecuado para disminuir el riesgo de obtención de activos tóxicos o de difícil comercialización que a la larga pudieran ocasionar pérdida de valores para la institución misma.
- El simple hecho de la existencia de garantía que permita cubrir el riesgo en caso de no realizarse la liquidación de una operación crediticia conforme a lo pactado

contractualmente, no es suficiente para decidir la concesión de la misma, puesto que la ejecución de garantías implica cuando menos una merma de la liquidez por el tiempo que tardan en cumplirse y, por supuesto, inciden en la rentabilidad, pero, además, la morosidad da lugar a la necesidad de realizar dotaciones de provisiones, en tanto no se liquide o normalice la operación.

- Un avalúo con un dictamen de aceptación de la garantía inmobiliaria podría ser en un futuro un activo eventual, el cual podría ser de difícil comercialización y convertirse en una carga financiera para la institución bancaria.
- La ética profesional es necesaria e importante debido a que en el rubro de la valuación existe una serie de intereses monetarios que incluyen a vendedores inmobiliarios, constructores, clientes entre otros

5.2 RECOMENDACIONES

- Nos parece apropiado recomendar a la Institución financiera como institución suscrita y regulada por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, solicitar a esta última, una capacitación que para los dieciséis valuadores con los cuales cuenta la institución con el propósito de unificar criterios y apreciaciones y valorizaciones de los aspectos mencionados al momento de llenar un informe de avalúo y de esta forma obtener de los mismo valores más uniformes y estándar en valorizaciones futuras sin mucha variación de uno a otro valuador.
- Se recomienda a la institución financiera crear una política interna destinada a orientar a los valuadores a unificar criterios de valuación para la generación de informes de avalúos más estandarizados y fáciles de interpretar por los asesores de créditos hipotecarios, así

como definir los porcentajes idóneos para el otorgamiento del crédito previniendo un porcentaje de apalancamiento de riesgo financiero ante alguna posibilidad de impago por parte del cliente, razón por la cual el banco pueda proceder a su recuperación y comercialización a precio de mercado manteniendo la ganancia respectiva en dicha transacción, y respetando en todo tiempo los lineamientos y políticas establecidas por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.

- Sociabilizar política interna con Valuadores, Ejecutivos de Vivienda, Funcionarios con el propósito de que las garantías inmobiliarias de créditos en proceso sean confiables y que las mismas sean comercializables si se llegan a ejecutar.
- Se sugiere que el Valuador adicionalmente al importe que le otorga a un inmueble, incluya un rango menor y un rango mayor por ejemplo:

Inmueble ubicado en Residencial Roble Oeste

Valor de vara cuadrada Lps.3,000.00

Rango menor Lps.2,800.00, Rango mayor Lps.3,100.00

- Se sugiere realizar un código para el sector de la construcción mediante en el cual se regule desde el tipo de terreno o zona, materiales a utilizar, la culminación de la construcción entre otros.
- Se recomienda a los Valuadores De forma general, que a las garantías crediticias se les ha de exigir el cumplimiento de una serie de requisitos básicos como ser:
 - a) Realizables: en el sentido de que debe existir un mercado potencial en el que vender y realizar dichas garantías.
 - b) Valorables: las garantías han de ser fáciles de valorar en todo momento.
 - c) Estables: su valor efectivo no debe estar sujeto a importantes fluctuaciones.
 - d) transferibles: la transmisión de las mismas ha de ser fácil y con bajo costo.

CAPÍTULO VI. APLICABILIDAD

6.1 INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se presenta el plan de acción a realizarse en la institución bancaria para implementar la política de valoración de inmuebles que comprende la propuesta de documentos a indispensables a solicitar, la propuesta de valoración basada en políticas valoración inmobiliaria internacionales como nacionales dichos lineamientos fueron elaborados en base a la información que se recabo de los instrumentos aplicados para el desarrollo de esta investigación. La propuesta será entregada al Funcionario de la Institución Bancaria para su evaluación y aprobación, misma que servirá de guía para el mejoramiento continuo de los procesos que debe implementar día con día el área de avalúos.

6.2 ANALISIS COSTO - BENEFICIO

Clasificación de los créditos por categoría en los años 2013 y 2014					
Descripcion	Total de prestamos		Categoría	Reserva	% Reserva Vivienda
	2013	2014			
Creditos buenos	L. 30230169,873.00	L. 36761684,120.00	I		0.75%
Creditos Especialmente Mencionados	L. 1790733,778.00	L. 1370886,973.00	II		4%
Creditos Bajo Norma	L. 263188,079.00	L. 465730,162.00	III		15%
Creditos de Dudosa Recuperacion	L. 174667,138.00	L. 197040,089.00	IV	105352,297.00	50%
Creditos en Perdida	L. 417145,923.00	L. 374924,789.00	V	352143,005.00	70%
TOTALES	L. 32875904,791.00	L. 39170266,133.00	L. 44152261,476.00		2015
Prestamos de Vivienda	5301423,416.00	5588671,242.00			
% de Prestamos Totales	16.13%	14.27%			
Activos Eventuales/Prestamos vivienda	4.30%	5.0%			

activos Eventuales y Reservas para creditos dudosos, de la institucion
financiera en periodo 2013-2015

Concepto	2013	2014	2015(30/6/15)	Relacion	Relacion
				2014/2013	2015/2014
Activos Eventuales	L. 227716,381.00	L. 278361,321.00	L. 271003,413.00	22%	97%
Reserva /creditos /dudosa recuperacion	L. 848104,605.00	L. 921067,608.00	L. 1294011,556.00	9%	40%

Se estima que un 28.32% del saldo de los activos eventuales al 2015, mantienen una antigüedad superior a los años por lo que son considerados de difícil comercialización por factores como los ya definidos en el desarrollo de la investigación, esto repercute no solo en el hecho de que es dinero que permanece ocioso sino también en que después de dos años de mantenerse en existencia este se debe amortizar en un 33% anual según resolución 180/06-02-2012 emitida por la C.N.B.S. incrementando el valor de perdida por dicho activo.

Concepto	2015(30/6/15)	% activo Difícil Comercialización	Impacto
Activos Eventuales	L. 271003,413.00	28.32%	L. 76748,166.56

Si tomamos cifras reales podríamos concluir que a través de la aplicación de una correcta política de valorización de inmuebles que evite la adquisición de este tipo de activos de difícil comercialización el banco podría ahorrarse directamente unos L.76,748,166.56 en activos que no le van a generar rendimientos productivos, sino por el contrario incremental perdida a medida sigue avanzando el tiempo de tenencia de los mismos, sacrificando un valioso costo de oportunidad de inversión de dicho capital en otras actividades financieras más productivas para la institución.

6.3DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN

Plan de acción para la implementación de la política de avalúos en el departamento de avalúos de la Institución bancaria.

Antes de empezar a ejecutar la serie de pasos sugeridos para la presente política es fundamental que los Valuadores, la Subgerencia del área estén comprometidos en apoyar a apoyar a la Jefatura de Avalúos ejecución exitosa de este plan, procurando enseñarle de la mejor manera lineamientos y detalles que este plan.

6.4 PLAN DE ACCIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICA DE AVALUOS

OBJETIVO

Describir los lineamientos a tomar en cuenta para la realización de un avalúo de bien inmueble.

ALCANCE

Esta política pretende ser utilizada por todas las áreas que tengan relación con el proceso de realización de avalúos, con el propósito de que al aplicarla se garantice una operación rápida, eficaz, eficiente y segura.

AVALUOS

DEFINICION DE AVALUO

Es una opinión emitida por un valuador inscrito consistente en valorar un bien, a efecto de determinar su precio actual de mercado (valor de realización), analizando detalladamente las condiciones legales, físicas y económicas que le son propias y las externas que puedan influir en su precio de venta.

TIPOS DE AVALUOS

- Terreno
- Vivienda
- Terreno y Construcción de vivienda
- Construcción de Vivienda
- Mejoras de Vivienda
- Vivienda y mejoras

DOCUMENTACION REQUERIDA PARA CADA TIPO DE AVALUO

Terreno: Para solicitar avalúo de adquisición de terreno se necesita la siguiente documentación:

- Copia de Escritura pública del inmueble.
- Croquis de Ubicación
- Copia del Contrato de Promesa de venta
- Copia de Plano de desmembramiento (si fuere el caso.)
- Número celular o Teléfono fijo del Contacto.

Vivienda: Para solicitar avalúo de adquisición de vivienda se necesita la siguiente documentación:

- Copia de Escritura pública del inmueble.
- Croquis de Ubicación
- Copia de Contrato de Promesa de Venta
- Numero de celular o Teléfono fijo del contacto.

Terreno y Construcción de Vivienda: Para solicitar avalúo de adquisición de terreno y construcción de vivienda se necesita la siguiente documentación:

- Copia de Escritura pública del terreno.
- Copia de Contrato de Promesa de Venta.
- Copia de planos de construcción, firmados, sellados y timbrados por un Ingeniero o Arquitecto. (al menos planos de distribución y planos constructivos).
- Copia de presupuesto de construcción desglosado en actividades, firmado, sellado y timbrado por un Ingeniero o Arquitecto. (No listado de materiales ni mano de obra.)

- Copia de Contrato privado de construcción entre cliente e Ingeniero o Arquitecto responsable de la obra.
- Permiso de Construcción emitido por la Alcaldía Municipal del Distrito Central.(no indispensable)
- Croquis de Ubicación
- Numero de celular o Teléfono fijo del contacto.

Construcción de Vivienda: Para solicitar avalúo de construcción de vivienda se necesita la siguiente documentación:

- Copia de escritura pública del Terreno.
- Copia de planos de construcción, firmados, sellados y timbrados por un Ingeniero o Arquitecto. (al menos planos de distribución y planos constructivos.
- Copia de presupuesto de construcción desglosado en actividades, firmado, sellado y timbrado por un Ingeniero o Arquitecto. (No listado de materiales ni mano de obra.)
- Copia de Contrato privado de construcción entre cliente e Ingeniero o Arquitecto responsable de la obra.
- Permiso de Construcción emitido por la Alcaldía Municipal del Distrito Central.
- Croquis de Ubicación
- Numero de celular o Teléfono fijo del contacto.

Mejoras de Vivienda: Para solicitar avalúo de realización de mejoras de vivienda se necesita la siguiente documentación:

- Copia de Presupuesto de mejoras desglosado en actividades, firmado, sellado y timbrado por un ingeniero o Arquitecto. (No listado de materiales ni mano de obra).

- Copia de plano de construcción firmado, sellado y timbrado por un ingeniero o Arquitecto.
- Copia de Contrato privado de realización de mejoras entre cliente e Ingeniero o Arquitecto responsable de la obra.
- Croquis de Ubicación
- Numero de celular o Teléfono fijo del contacto.

Vivienda y Mejoras: Para solicitar avalúo de Adquisición de vivienda y realización de mejoras se necesita la Siguiete documentación:

- Copia de Escritura pública del inmueble.
- Croquis de Ubicación
- Copia de Contrato de Promesa de Venta
- Numero de celular o Teléfono fijo del contacto.
- Copia de Presupuesto de mejoras desglosado en actividades, firmado, sellado y timbrado por un ingeniero o Arquitecto. (No listado de materiales ni mano de obra).
- Copia de plano de construcción firmado, sellado y timbrado por un ingeniero o Arquitecto.
- Copia de Contrato privado de realización de mejoras entre cliente e Ingeniero o Arquitecto responsable de la obra.

MÉTODOS DE VALORACIÓN DE INMUEBLES:

Para la valoración de inmuebles en la institución bancaria se utilizaran dos métodos de acuerdo a su tipo de valuación.

Enfoque de Mercado: el cual consiste en estimar el valor por comparación entre el activo en estudio y los precios de activos idénticos o similares. Este método será utilizado para valuar terreno, vivienda construida y vivienda por construir.

Ross Heidecken o de depreciación: que consiste en la valorización de la construcción de acuerdo a factores porcentuales de su antigüedad, mantenimiento y ubicación, este método se utilizara para construcciones ya realizadas el cual con una combinación del enfoque de mercado.

PROCEDIMIENTOS BASICOS PARA REALIZAR AVALUO

DEL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS

1. Revisar los documentos enviados por el analista o ejecutivo.
2. Si los documentos están correctos se envía solicitud al valuador.
3. Si documentos están incorrectos se remiten nuevamente al analista o ejecutivo, para que realice la subsanación del reproceso.

DEL VALUADOR

1. Contactar al cliente el mismo día de envió de la solicitud.
2. Revisar y analizar los documentos legales del inmueble y realizar las mediciones del terreno de acuerdo a los mismos.
3. Si la solicitud es para avalúo de vivienda se debe de medir las áreas encontradas.
4. Si la solicitud es para valuar terreno y construcción de vivienda se debe revisar de forma detallada el presupuesto y planos de construcción.
5. Realizar las investigaciones y revisiones pertinentes en el sitio y sus alrededores para constatar que el inmueble contara con todos los elementos necesarios para ser habitable, tomando en cuenta servicios públicos, accesos, tipos de construcción y vida útil de inmueble.
6. Realizar informe de avalúo de acuerdo al formato proporcionado por la Institución Bancaria.

7. Entrega del informe al departamento de avalúos.

8.

PROCESO DE REVISIÓN

Se revisa informe de avalúo de acuerdo a la documentación proporcionada.

Si el informe presenta errores se reprocessa la solicitud de acuerdo a los siguientes casos:

Error del Valuador: se remite al mismo para realizar las correcciones solicitadas.

Información inconsistente: se remite al analista o ejecutivo para que gestione las correcciones del caso. Por ejemplo:

- Presupuesto de construcción.
- Planos de desmembramiento y agrupamiento.
- Planos constructivos.
- Áreas encontradas no coinciden con las Escrituras.

Si el informe esta correcto o se han subsanado las correcciones solicitadas, se procede a realizar el análisis de garantía, para ser entregado al analista o ejecutivo.

PERIODO DE ACTUALIZACION DE LOS TRABAJOS DE VALUACION

Las instituciones supervisadas deberán actualizar cada 4 años, los trabajos de valuación realizados sobre garantías hipotecarias diferentes a viviendas, estas últimas no requerirán actualización, excepto en casos extraordinarios

BIBLIOGRAFÍAS

- Aznar Bellver, J., González Mora, R., Guijarro Martínez, F., & Lopez Perales, A. (2012). *Valoración inmobiliaria: métodos y aplicaciones*. Editorial de la Universidad Politécnica de Valencia.
- Aznar Bellver, J., & Guijarro Martínez, F. (2012). *Nuevos modelos de valoración modelos multicriterio* (2da Edición).
- Caballero, S. M. (2002). LA IMPORTANCIA DE LOS AVALÚOS - Archivo Digital de Noticias de Colombia y el Mundo desde 1.990. Recuperado 30 de agosto de 2015, a partir de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1315707>
- Campo Verde velez, F. (2014, junio 16). El Riesgo Crediticio. Recuperado 24 de septiembre de 2015, a partir de <http://www.zonaeconomica.com/riesgo-crediticio>
- CNBS. (2012). Normas para el registro de Valuadores de Activos muebles e inmuebles, otros activos y Garantías de créditos de las Instituciones Supervisadas.
- CODEM. (2007). Plan Municipal de Emergencias.
- Consejo Internacional de Normas de Valuación. (2010). International Valuation Standards Council.
- Ecured.(2015). Avalúos - EcuRed. Recuperado 29 de agosto de 2015, a partir de <http://www.ecured.cu/index.php/Aval%C3%BAos>
- editorial metros cubicos. (2012). Qué es una valuación inmobiliaria. Recuperado 3 de agosto de 2015, a partir de <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2012/12/10/que-es-una-valuacion-inmobiliaria>
- El Economista. (2013). FMI pide acotar burbujas en sector de la vivienda. *Economista*. Mexico City, United States. Recuperado a partir de

<http://search.proquest.com/docview/1432958338/CDA5A0948EEA4177PQ/6?accountid=35325>

El Economista S.A. (2007). Garantías para emisiones de deuda permiten más rendimientos.

Economista. Mexico City, United States. Recuperado a partir de

<http://search.proquest.com/docview/336490603/C8F67E05E9EA4FC5PQ/3?accountid=35325>

INDAABIN. (2013). Glosario de Terminos, Direccion General de Avaluos. Direccion General de Avaluos.

Medina, M. (2009). *Manual De Valuacion Urvana* (primera). Honduras.

Montalvo, J. G. (2011). *FINANCIACIÓN INMOBILIARIA, BURBUJA CREDITICIA Y CRISIS FINANCIERA: LECCIONES A PARTIR DE LA RECESIÓN DE 2008-09* (p. 37).

Barcelona, España: Universitat Pompeu Fabra IVIE.

Nationwide Bank. (2015). ¿Qué es un Préstamo con Garantía Hipotecaria? - Nationwide.

Recuperado 29 de agosto de 2015, a partir de <http://espanol.nationwide.com/what-is-home-equity.jsp>

Reinhart, C. (2013). De los inmuebles y las burbujas: [Source: NoticiasFinancieras].

NoticiasFinancieras. Miami, United States. Recuperado a partir de

<http://search.proquest.com/docview/1445749604/CDA5A0948EEA4177PQ/5?accountid=35325>

Rosales, A. (2010). DE LA CRISIS ASIÁTICA A LA CRISIS INMOBILIARIA: LOS

DEBATES ACTUALES SOBRE LA ARQUITECTURA FINANCIERA

INTERNACIONAL. (Spanish). *Problemas del Desarrollo. Revista Latinoamericana de Economía*, 41(163), 31-51.

Rural Finance.org. (2009). Elaboración de políticas - Centro de Aprendizaje en Finanzas Rurales (RFLC). Recuperado 30 de agosto de 2015, a partir de

<http://www.ruralfinance.org/biblioteca/elaboracion-de-politicas/es/>

Stamps, D. C., & Wesley, A. (1993). *Biblia de Estudio de la Vida Plena*. Miami, Florida. E.U.A.: Editorial Vida.

Torres Cotto, J. (2011). *Normas Internacionales de Valuacion*. Londres, Reino Unido: 2010 International Valuation Standards Council.

Zuniga, M. (2002). *Valuacion: Determine el valor de su propiedad*.

Zuniga, M. (2012). *Determine el valor de su propiedad*.

ANEXOS

Nombre:

Fecha:

Para contribuir con la mejora de nuestra área, eficientar los procesos y funciones del departamento de avalúos, así como de Garantías de Banco xxxx se le solicita su colaboración para llenar la siguiente entrevista.

Instrucciones: Favor conteste de forma breve las siguientes preguntas:

1. ¿Cuántos años de experiencia posee realizando avalúos?

2. Mencione que métodos de valoración son los que usted más utiliza para la realización de los avalúos asignados (ya sea terreno, vivienda o edificaciones).

3. Describa de forma breve el procedimiento que usted realiza cuando efectúa una visita para generar un informe de avance de obra.

4. Al momento de elaborar un avalúo y brindar un valor del bien ,que factor considera usted de mayor peso (marque con una x):
 - a. Características Físicas del bien _____
 - b. Valor del Mercado Inmobiliario _____

5. De la lista de factores que a continuación se muestran enumere del 1 al 6 siendo 1 el más importante, los que usted considere que influyen de manera más directa sobre el valor de un bien inmueble.

Ubicación General _____ Accesos _____

Zonas Aledañas _____ Tipo de lote (esquinero, medianero etc.) _____

Topografía _____ Servicios Públicos _____

6. Enumere tres factores que usted considere importantes para no aceptar un inmueble como garantía hipotecaria.

7. Enumere las limitantes que usted considera que impiden realizar la medición de un terreno.

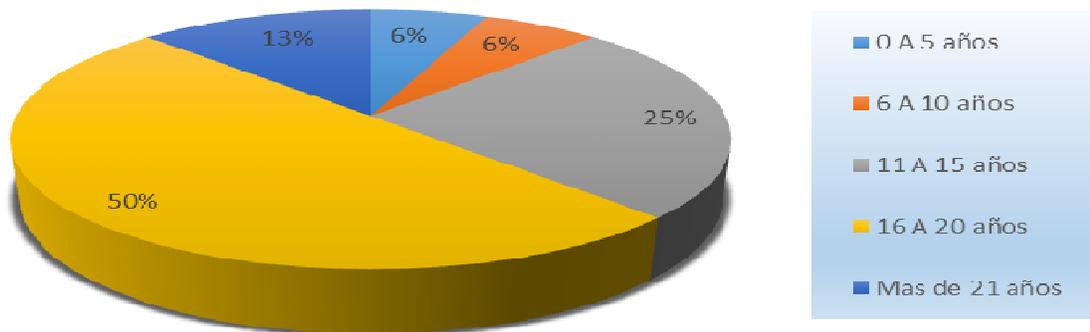
8. Que actividades en la construcción de una vivienda usted considera que son de más alto costo?

9. Describa de forma breve el procedimiento que usted realiza cuando efectúa una visita para generar un informe de avalúo.

10. Con libertad indique aspectos generales que quiere mencionar.

1. ¿Cuántos años de experiencia posee realizando avalúos?

# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
# de Años de Experiencia	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC	RL	PA	CZ
0 A 5 años	6%	1										1						
6 A 10 años	6%	1		1														
11 A 15 años	25%	4			1	1		1								1		
16 A 20 años	50%	8	1				1		1				1	1	1		1	1
Mas de 21 años	13%	2								1	1							
Totales	100%	16																

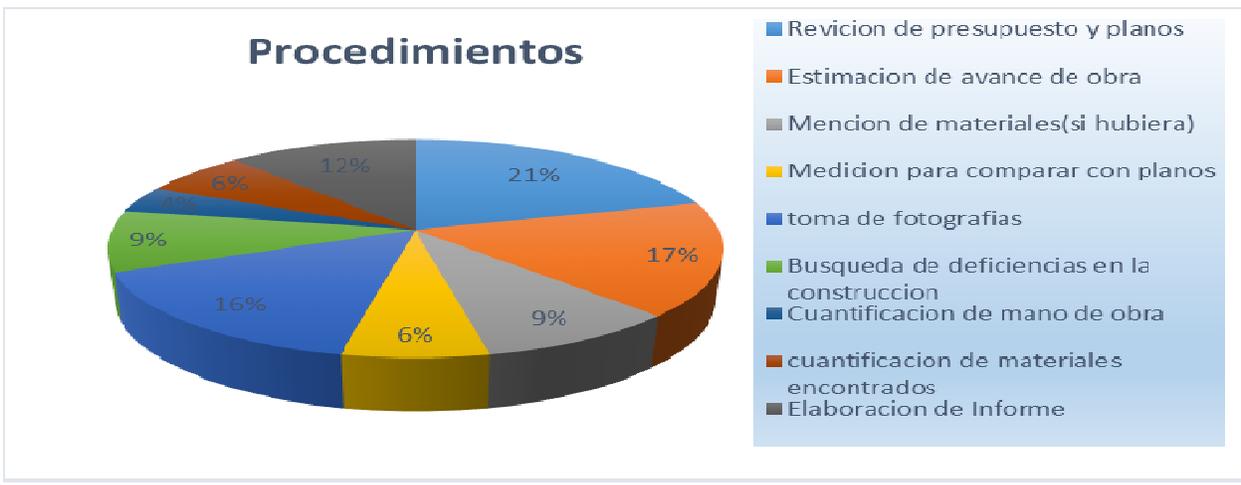
Años de experiencia

2. Mencione que métodos de valoración son los que usted más utiliza para la realización de los avalúos asignados (ya sea terreno, vivienda o edificaciones).

# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
metodos	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC			
Valor recidual	3%	1													1			
Capitalizacion de Rentas	19%	7	1			1			1	1	1		1				1	
Valor Catastral	6%	2													1	1		
Comparacion/valor de Mercado	31%	11	1	1		1	1	1	1	1	1		1	1				1
Enfoque de costos	11%	4			1					1	1	1						
Reposicion/Depreciacion,Ross Heidecken	31%	11		1		1	1	1	1				1	1	1	1	1	1
Totales	100%	36																



3. Describa de forma breve el procedimiento que usted realiza cuando efectúa una visita para generar un informe de avance de obra.

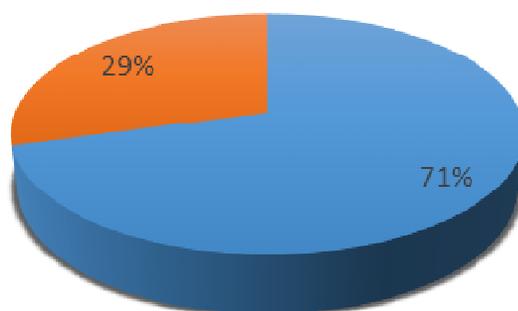
# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Procedimientos	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC	RL	PA	CZ
Revisión de presupuesto y planos	21%	16	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Estimación de avance de obra	17%	13	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1		1	
Mención de materiales(si hubiera)	9%	7	1						1		1			1	1	1		1
Medición para comparar con planos	6%	5						1			1	1	1		1			
toma de fotografías	16%	12		1	1		1	1	1			1	1	1	1	1	1	1
Busqueda de deficiencias en la construcción	9%	7			1	1				1	1	1					1	1
Cuantificación de mano de obra	4%	3				1										1		1
cuantificación de materiales encontrados	6%	5		1	1	1											1	1
Elaboración de Informe	12%	9			1		1	1					1	1	1	1	1	1
Totales	100%	77																



4. Al momento de elaborar un avalúo y brindar un valor del bien ,que factor considera usted de mayor peso (marque con una x):

# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Factor de Mayor Peso	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC	RL	PA	CZ
Características Físicas del bien	71%	12	1	1	1	1		1			1	1	1	1	1		1	1
Valor del Mercado Inmobiliario	29%	5					1		1	1			1			1		
Totales	100%	17																

Factor de mayor Peso

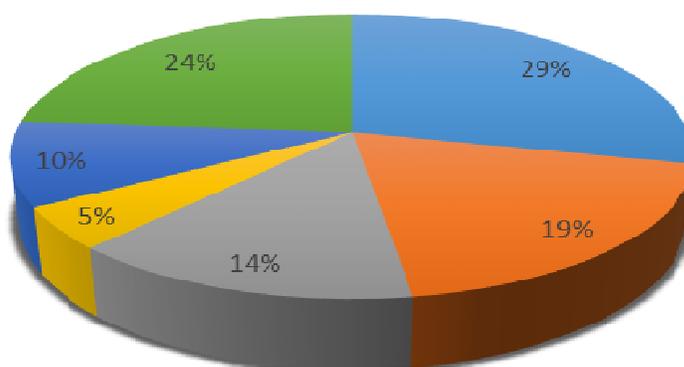


- Características Físicas del bien
- Valor del Mercado Inmobiliario

5. De la lista de factores que a continuación se muestran enumere del 1 al 6 siendo 1 el más importante, los que usted considere que influyen de manera más directa sobre el valor de un bien inmueble.

# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Factores mas Influyentes	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC	RL	PA	CZ
Ubicación General	29%	6	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Accesos	19%	4	2	4	3	3	3	2	2	2	2	4	4	3	3	3	2	3
Zonas Aledañas	14%	3	3	5	6	4	4	5	3	5	5	6	3	4	4	4	5	4
Tipo de lote (esquinero, medianero etc.)	5%	1	5	6	5	6	6	6	6	6	4	5	6	6	5	5	6	6
Topografía	10%	2	6	3	4	5	5	4	5	3	6	3	5	5	5	6	4	3
Servicios Públicos	24%	5	4	2	2	1	2	3	4	4	3	2	2	2	2	2	3	2
Totales	100%	21																

Factores mas influyentes

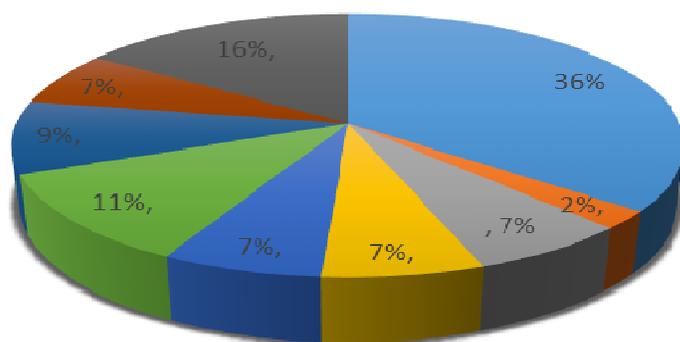


- Ubicación General
- Accesos
- Zonas Aledañas
- Tipo de lote (esquinero, medianero etc.)
- Topografía
- Servicios Públicos

6. Enumere tres factores que usted considere importantes para no aceptar un inmueble como garantía hipotecaria.

# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Factores de Rechazo	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC	RL	PA	CZ
Zona de riesgo estructural/social	36%	16	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Uso no definido del inmueble	2%	1							1									
Baja Reventa de inmuebles similares	7%	3							1		1							1
Inexistencia de servicios publicos	7%	3									1			1				1
Ubicación Remota de centros poblacionales	7%	3	1					1		1								
Estado fisico del Inmueble	11%	5					1						1		1	1	1	
Acceso Restingido a Vías Publicas	9%	4	1	1									1	1				
Construccion sin Resfuerzos Estructurales	7%	3		1	1	1												
Inconsistencias Topograficas/Litigios	16%	7				1	1	1		1			1			1		1
Totales	100%	45																

Factores de Rechazo



- Zona de riesgo estructural/social
- Uso no definido del inmueble
- Baja Reventa de inmuebles similares
- Inexistencia de servicios publicos
- Ubicación Remota de centros poblacionales
- Estado fisico del Inmueble
- Acceso Restingido a Vías Publicas
- Construccion sin Resfuerzos Estructurales
- Inconsistencias Topograficas/Litigios

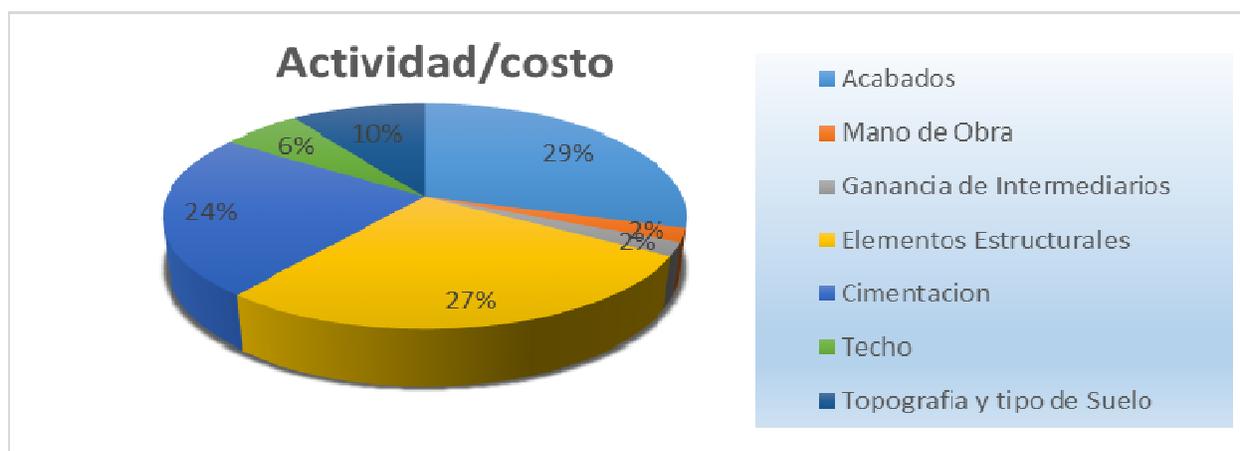
7. Enumere las limitantes que usted considera que impiden realizar la medición de un terreno.

# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Limitantes	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC	RL	PA	CZ
Falta de acceso a la propiedad	16%	8	1		1			1				1	1		1	1		1
Tiempo/Med.Lotes demasiado grandes	12%	6		1	1			1	1		1		1					
Terrenos Con Maleza Alta	10%	5						1				1	1	1	1			
Tiempo/Med.Lotes con topografia inclinada	24%	12		1	1	1	1		1		1	1		1	1	1	1	1
Falta de señalizacion y demarcacion	18%	9			1	1	1				1	1		1	1	1		1
Ubicacion del Inmueble/zona de criminalidad	2%	1								1								
Falta de documentacion/colindantes	6%	3			1						1						1	
Zonas de Invasiones y litigios	6%	3			1		1					1						
Documentacion Herronea	2%	1			1													
Clima/mediciones Rurales	2%	1				1												
Totales	100%	49																



8. Que actividades en la construcción de una vivienda usted considera que son de más alto costo?

# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Actividades	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC	RL	PA	CZ
Acabados	29%	15	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mano de Obra	2%	1							1									
Ganancia de Intermediarios	2%	1							1									
Elementos Estructurales	27%	14	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
Cimentación	24%	12	1	1	1	1	1				1	1	1	1	1	1	1	1
Techo	6%	3	1	1										1				
Topografía y tipo de Suelo	10%	5				1	1	1									1	1
Totales	100%	51																



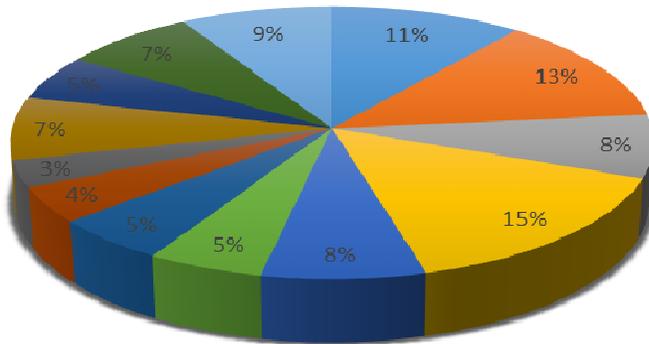
9. Con libertad indique aspectos generales que quiere mencionar.

# de Encuesta		Totales	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ASPECTOS	%		JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC			
	0%	0																
Pregunta con respuestas Abiertas	0%	0																
Orientada a interpretaciones y	0%	0																
Recomendaciones del proceso actual	0%	0																
	0%	0																
Totales	0%	0																

10. Describa de forma breve el procedimiento que usted realiza cuando efectúa una visita para generar un informe de avalúo.

# de Encuesta			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Procedimiento Basico	%	Totales	JR	LO	MA	RM	SC	WB	MN	CA	AM	IT	FP	DM	CC	RL	PA	CZ
Revision de informacion legal	11%	10	0		1	1	1	1	0		1	1			1	1	1	1
Fotografias /Frontal , accesoY alrededores	13%	12	0	1	1		1	1	0		1	1	1	1	1	1	1	1
Inspeccion de mejoras	7%	7	0	1	1	1			0	1	1			1	1			
toma de medidas en terreno y mejoras	15%	14	0	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Revision de fallas estructurales	7%	7	0	1		1	1		0	1	1				1		1	
Revision de infraestructura/muros,cisternas etc	5%	5	0	1	1	1			0	1	1							
comparacion de medidas/valuador vs Escritura	5%	5	0	1		1			0	1	1		1					
Descripcion de acceso y servicios(pres.y cercan)	4%	4	0			1		1	0						1	1		
Verificacion de informacion/ ayuda tecnologica	3%	3	0		1				0			1			1			
Verificacion de riesgo social, estructural	7%	7	0		1	1		1	0						1	1	1	1
Evaluacion del desarrollo de la zona	5%	5	0			1	1		0		1				1			1
Definicion de valor de mercado/de ser posible	7%	7	0			1	1	1	0		1		1			1		1
Elaboracion de Informe	9%	8	0			1	1	1	0				1	1		1	1	1
Totales	100%	94																

Procedimiento Basico



- Revision de informacion legal
- Fotografias /Frontal , accesoY alrededores
- Inspeccion de mejoras
- toma de medidas en terreno y mejoras
- Revision de fallas estructurales
- Revision de infraestructura/muros,cisternas etc
- comparacion de medidas/valuador vs Escritura
- Descripcion de acceso y servicios(pres.y cercan)
- Verificacion de informacion/ ayuda tecnologica
- Verificacion de riesgo social, estructural
- Evaluacion del desarrollo de la zona
- Definicion de valor de mercado/de ser posible
- Elaboracion de Informe

SIMBOLOGIA

SIMBOLO	DESCRIPCION
JR	JACOBO REYES
LO	LORENA ORDOÑEZ
MA	MARIO ARDON
RM	ROBERTO MORALES
SC	SONIA CONTRERAS
WB	WILMA BORDDEN
MN	MARCO NUÑEZ
CA	CRESPO Y ASOCIADOS
AM	ALEYDA MENDOZA
IT	INGENIERIA TOTAL INTEGRADA
FP	FRANCISCO PINEDA
DM	DAVID ALONZO MORAN
CC	CARLOS ALONZO CHACON
RL	ROBERTO LOPEZ
PA	PIO ALVAREZ
CZ	ARLOS ZUNIGA
16	TOTAL ENCUESTADOS

11 de diciembre de 2012

INSTITUCIONES SUPERVISADAS

COLEGIO DE PROFESIONALES DE LAS CIENCIAS AGRÍCOLAS COLEGIO DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE HONDURAS,

COLEGIO DE INGENIEROS MECÁNICOS, ELECTRICISTAS Y

QUÍMICOS DE HONDURAS,

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DE HONDURAS; y,

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE HONDURAS

Toda la República

CIRCULAR CNBS No.148/2012

Señores:

El infrascrito Secretario General de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, transcribe a ustedes la Resolución GE No.1922/11-12-2012 de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, que literalmente dice:

“RESOLUCIÓN GE No.1922/11-12-2012.- La Comisión Nacional de Bancos y Seguros,

CONSIDERANDO (1): Que de conformidad con las facultades legales concedidas a la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, respecto a las instituciones del sistema financiero y

demás instituciones supervisadas, ésta emitirá las normas prudenciales que deberán cumplir las mismas, basándose en la legislación vigente y en los acuerdos y prácticas internacionales.

CONSIDERANDO (2): Que la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, mediante Resolución SV No.067/13-01-2011 reformó las “NORMAS PARA EL REGISTRO DE VALUADORES DE ACTIVOS MUEBLES E INMUEBLES, OTROS ACTIVOS Y GARANTÍAS DE CRÉDITOS DE LAS INSTITUCIONES SUPERVISADAS”.

CONSIDERANDO (3): Que las referidas Normas requieren de algunas reformas para ampliar y clarificar determinados criterios, que permitan un manejo eficiente de dicho Registro.

CONSIDERANDO (4): Que la Comisión Nacional de Bancos y Seguros a efecto de dar cumplimiento al Artículo 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo, remitió mediante Resolución GE No.1720/05-11-2012, de fecha 5 de noviembre de 2012 a la Procuraduría General de la República, el proyecto de reformas a las “NORMAS PARA EL REGISTRO DE VALUADORES DE ACTIVOS MUEBLES E INMUEBLES, OTROS ACTIVOS Y GARANTÍAS DE CRÉDITO DE LAS INSTITUCIONES SUPERVISADAS” a efecto de que dicha Entidad emita el dictamen correspondiente.

CONSIDERANDO (5): Que la Procuraduría General de la República, mediante Certificación de fecha 3 de diciembre de 2012, comunicó a la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, el Dictamen PGR-DNC-029-2012, pronunciándose en forma favorable sobre la aprobación de las reformas a las “NORMAS PARA EL REGISTRO DE VALUADORES DE ACTIVOS MUEBLES E INMUEBLES, OTROS ACTIVOS Y GARANTÍAS DE CRÉDITOS DE LAS INSTITUCIONES SUPERVISADAS”.

POR TANTO: Con fundamento en los artículos 221 y 255 de la Constitución de la República, 6 y 13, numerales 1) y 2) de la Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros; y, 41 de la Ley de Procedimiento Administrativo, en sesión del 11 de diciembre de 2012;

RESUELVE:

1. Reformar las Normas para el Registro de Valuadores de Activos Muebles e Inmuebles, Otros Activos y Garantías de Créditos de las Instituciones Supervisadas, las cuales deberán leerse así:

NORMAS PARA EL REGISTRO DE VALUADORES DE ACTIVOS MUEBLES E INMUEBLES, OTROS ACTIVOS Y GARANTÍAS DE CRÉDITOS DE LAS INSTITUCIONES SUPERVISADAS

Artículo 1.- Objeto

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Las presentes Normas tienen por objeto regular:

1. La inscripción, la renovación, suspensión y cancelación de personas naturales y jurídicas en el Registro de Valuadores de Activos Muebles e Inmuebles, Otros Activos y Garantías de Créditos de las Instituciones Supervisadas;
2. Que las instituciones supervisadas contraten los servicios profesionales de valuación ofrecidos por las personas naturales y jurídicas inscritas en dicho Registro y conforme a los ramos autorizados por la Comisión; y,
3. El contenido de los informes de avalúos realizados por los valuadores.

Artículo 2.- Alcance

Las presentes Normas son aplicables para la valuación de activos muebles e inmuebles, otros activos y garantías otorgadas por un deudor o solicitante de crédito a favor de las instituciones supervisadas por la Comisión, así como para respaldo de las emisiones de títulos valores y garantías de créditos concedidos por dichas entidades.

Las instituciones supervisadas están obligadas a requerir los trabajos de valuación cuando el valor del activo declarado como respaldo por el deudor o solicitante del crédito, resulte mayor al equivalente de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000.00).

Dichas garantías de créditos deberán valorarse como parte de las políticas de crédito de cada institución supervisada; así como, a efectos de mantener información actualizada de los bienes recibidos para propósitos de valuación y clasificación de cartera crediticia de acuerdo con las normas que sobre esta materia emita la Comisión.

Se exceptúan de la obligación señalada en este Artículo, los créditos cuya garantía sea un inmueble para vivienda construida en proyectos habitacionales. En el caso de Préstamos otorgados para compra de viviendas nuevas en proyectos completamente terminadas por el promotor, se tomará el valor de venta o mercado, el que sea el menor, del bien inmueble para los efectos de valoración del mismo.

Artículo 3.- Definiciones

Para los efectos de las presentes Normas, se entenderá por:

- a) **Avalúo:** Opinión emitida por un valuador inscrito consistente en valorar un bien, a efecto de determinar su precio actual de mercado (valor de realización), analizando detalladamente las condiciones legales, físicas y económicas que le son propias y las externas que puedan influir en su precio de venta.
- b) **Bienes Agropecuarios:** Aquellos derivados de la actividad agrícola y ganadera.
- c) **Bienes y Servicios Intangibles:** Valores agregados que no tienen presencia material.
- d) **Comisión:** La Comisión Nacional de Bancos y Seguros.
- e) **Construcciones Industriales:** Obras de alto contenido técnico para la industria manufacturera y para la producción o procesamiento de insumos. Bajo este concepto se incluyen las refinerías, las plantas procesadoras de alimentos, las que elaboran productos químicos, las que producen equipos de comunicación y computación entre otros.
- f) **Construcciones Rurales:** Comprende obras de construcción, como ser viviendas, bodegas, galeras, corrales, pilas, sistema de irrigación y construcciones similares, realizadas en áreas rurales.
- g) **Construcciones Urbanas:** Son obras de construcción, como ser edificios, viviendas, bodegas, apartamentos y construcciones similares, realizadas en centros urbanos, estos últimos reúnen las características descritas en el término de predios urbanos.
- h) **Equipo Industrial:** Comprende la maquinaria empleada en actividades industriales como ser frezeers, cuartos fríos, elevadores, procesadoras industriales de materia prima y cualquier otra maquinaria que contribuya a las actividades industriales y demás equipo similar.
- i) **Equipo Liviano:** Comprende vehículos automotores de transporte de personas, cuatrimotos, casas rodantes, motocicletas, microbuses, y demás equipo liviano similar.
- j) **Equipo Pesado:** Se refiere a la maquinaria empleada para proyectos de construcción y agricultura; así como, para el transporte de carga y de personas como ser tractores, motoniveladoras, volquetas, grúas, montacargas, retroexcavadoras, buldócer, buses urbanos e interurbanos, tractores agrícolas, cisternas móviles, arados agrícolas, sembradoras agrícolas y demás equipo pesado similar.
- k) **Garantías de Créditos:** Son los bienes muebles e inmuebles y otros activos gravados a favor de las instituciones supervisadas recibidos con el objeto de amparar el pago de los recursos que estas han concedido.

l) Predios Rústicos: Terrenos ubicados en zona rural, dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal, zonas protegidas y a los terrenos con aptitud agropecuaria pero susceptible de destinarse a dicho uso, que no hayan sido habilitados como urbanos ni estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana. Forman parte del predio rústico, la tierra, el agua y su ecosistema, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes que existan en ellas. Los terrenos rústicos ubicados en zonas de expansión urbana se valorarán tomando como referencia el valor de los terrenos urbanos en las zonas adyacentes.

m) Predios Urbanos: Aquellos que están situados en centros poblados y que se destine a vivienda, comercio, industria o cualquier otro fin urbano; así como, los terrenos sin edificar, siempre que cuenten con los servicios básicos generales propios del centro poblado, y los que tengan terminadas y recibidas sus obras de habilitación urbana, estén o no habilitadas legalmente.

n) Registro: El Registro de Valuadores de Activos Muebles e Inmuebles, Otros Activos y Garantías de Créditos de las Instituciones Supervisadas.

o) Valor Comercial: Es el monto de dinero que se espera obtener en el caso de que el bien mueble o inmueble u otros activos dados en garantía de crédito sean vendidos, considerando las compras/ventas de bienes similares, así como las características de los bienes valuados.

p) Valor de Reposición: Es el importe necesario para reponer un bien mueble o inmueble u otros activos dados en garantías, si estos fuesen dañados parcialmente o destruidos por causas naturales o por decisión de los propietarios.

q) Valuador: Profesional colegiado que en razón de sus estudios superiores y su experiencia está debidamente capacitado para efectuar la valuación de bienes otorgados por un deudor o solicitante de crédito a favor de las instituciones supervisadas; así como personas jurídicas que cuenten con personal que cumplan las características antes citadas, inscritos en el Registro que para tal efecto lleva la Comisión.

CAPÍTULO II. LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 4.- Requisitos para la Calificación de Personas Naturales previo a su Inscripción en el Registro.

Las personas naturales interesadas en ser inscritas en el Registro deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Estar en el pleno ejercicio de sus derechos civiles.

2. Contar con formación universitaria o técnica, acreditando a su vez una experiencia mínima de tres (3) años en el conocimiento para la valoración del tipo de bienes para los cuales desea ser calificado, previos a la fecha de inscripción.
3. Contar con el equipo y otros recursos materiales necesarios para efectuar la valuación del tipo de activos para los cuales desea ser calificado.
4. No ser deudor directo o aval de créditos otorgados por las instituciones supervisadas calificados en las categorías III, IV ó V, de acuerdo con las Normas para la Evaluación y Clasificación de la Cartera Crediticia, o cuyos créditos hayan sido castigados contra reservas, al momento de la inscripción.
5. No haber sido condenado por delitos que impliquen falta de probidad; así como, no haber sido suspendido o cancelada su inscripción en el colegio profesional al cual pertenece.
6. Aprobar con una nota mínima de setenta por ciento (70%) el examen de conocimientos sobre las disposiciones legales, reglamentarias y normativas que regulan la prestación de servicios de avalúos para las instituciones supervisadas, a ser aplicado por la Comisión. Este requisito deberá ser previo a la presentación de la solicitud para la inscripción en el Registro. Este requisito no aplicará en los casos de solicitudes de renovaciones.

Artículo 5.- Requisitos para la Calificación de Personas Jurídicas previo a la Inscripción en el Registro

Las personas jurídicas interesadas en ser inscritas en el Registro deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que el Gerente General o Representante Legal y el personal especializado responsable de efectuar trabajos de valuación en la empresa, cuenten con formación universitaria o técnica, acreditando a su vez experiencia mínima de tres(3) años en el conocimiento para la valoración del tipo de bienes para los cuales desea ser calificado, previos a la fecha de inscripción.
2. Contar con el equipo y otros recursos materiales necesarios para efectuar la valuación del tipo de activos para los cuales desea ser calificado.
3. La persona jurídica, sus socios cuya participación sea igual o superior al veinte por ciento (20%) de su capital social; así como, su gerente general o representante legal, no deben ser deudores directos o avales de créditos otorgados por las instituciones supervisadas calificado en las categorías III, IV o V, de acuerdo con las Normas para la Evaluación y Clasificación de la Cartera Crediticia o cuyos créditos hayan sido castigados contra reservas.

4. Que los funcionarios y el personal especializado responsable de efectuar trabajos de valuación en la empresa, no hayan sido condenados por delitos que impliquen falta de probidad.
5. Que el Gerente General o Representante Legal y personal técnico de la empresa, aprueben con una nota mínima de setenta por ciento (70%) el examen de conocimientos sobre las disposiciones legales, reglamentarias y normativas que regulan la prestación de servicios de avalúos para las instituciones supervisadas, a ser aplicado por la Comisión. Este requisito deberá ser previo a la presentación de la solicitud para la inscripción en el Registro. Este requisito no aplicará en los casos de solicitudes de renovaciones.

Artículo 6.- Documentación Requerida para la Inscripción de Personas Naturales

Las personas naturales interesadas en ser inscritas en el Registro, deberán presentar ante la Comisión:

1. Solicitud formal, por intermedio de su apoderado legal, manifestando el tipo de activos que desea valorar.
2. Declaración Jurada, de conformidad con el contenido descrito en el Anexo 1 de las presentes Normas, debidamente autenticada por notario.
3. Copia de tarjeta de identidad y del Registro Tributario Nacional (RTN).
4. Boleta de la Tesorería General de la República (Forma TGR-1).
5. Descripción del equipo, vehículo y otros recursos de apoyo con que cuenta para la realización de los trabajos de valuación.
6. Constancia o certificación de:
 - 6.1.1 No tener antecedentes penales, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de seis (6) meses previos a la presentación de la solicitud.
 - 6.1.2 Solvencia emitida por el colegio profesional respectivo, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de dos (2) meses previos a la presentación de la solicitud.
 - 6.1.3 Las instituciones o personas a las que se les hayan realizado trabajos de valuación, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de seis (6) meses previos a la presentación de la solicitud.
7. Currículum vitae del solicitante, el cual deberá contener entre otros, copia del título universitario o en su defecto carta de egresado, de títulos de postgrado (si aplica) y de los diplomas por cursos o seminarios recibidos sobre avalúos.

8. Cuadro resumen de los activos valuados en los últimos tres (3) años de conformidad con el Anexo 3 de las presentes Normas.

Artículo 7.- Documentación Requerida para la Inscripción de Personas Jurídicas

Las personas jurídicas interesadas en ser inscritas en el Registro, deberán presentar ante la Comisión:

1. Solicitud por intermedio de su apoderado legal, manifestando el tipo de activos que desea valorar.
2. Declaración Jurada firmada por el representante legal de la empresa, de conformidad con el Anexo 2 de las presentes Normas, autenticada por notario.
3. Declaración jurada que la empresa no tiene juicios y/o litigios pendientes de resolución, debidamente firmada por el representante legal de la sociedad.
4. Copia de la escritura de constitución y estatutos de la sociedad, y sus reformas, si hubieren.
5. Copia de la tarjeta de identidad de los socios y de su representante legal; así como, del Registro Tributario Nacional (RTN) de la empresa.
6. Boleta de la Tesorería General de la República (Forma TGR-1).
7. Descripción del equipo, vehículo y otros recursos de apoyo con que cuenta la empresa para la valuación.
8. Constancia o certificación de:
 - 8.1 Antecedentes penales de los socios y principales funcionarios, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de seis (6) meses previos a la presentación de la solicitud.
 - 8.2 Solvencia emitida por el colegio respectivo del personal técnico encargado de elaborar los trabajos de valuación, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de dos (2) meses previos a la presentación de la solicitud.
 - 8.3 Las instituciones o personas a las que se les haya realizado trabajos de valuación, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de seis (6) meses previos a la presentación de la solicitud.
9. Currículum vitae de los socios y del representante legal de la empresa, el cual deberá contener entre otros, copia del título universitario o en su defecto carta de egresado; copia de los títulos de post-grado (si aplica) y de los diplomas obtenidos por cursos o seminarios recibidos sobre avalúos.

10. Nómina del personal técnico de la empresa, adjuntando currículum vitae de cada profesional que formará parte del equipo de evaluadores; este deberá contener:

Copia de los títulos académicos obtenidos, del RTN, de la tarjeta de identidad y del carnet de afiliación de los colegios respectivos.

11. Cuadro resumen de los activos valuados en los últimos tres (3) años de conformidad con el Anexo 3 de las presentes Normas.

12. En el caso de sociedades constituidas en el extranjero, en adición a la documentación descrita en los numerales precedentes, adjuntar copia de la autorización de la Secretaría de Industria y Comercio, para celebrar actos de comercio en la República de Honduras.

Artículo 8.- Plazo para la Subsanación de Información

Las personas naturales o jurídicas que soliciten la inscripción o renovación en el Registro, una vez requeridos, dispondrán de un plazo máximo de diez (10) días hábiles, para subsanar información incompleta. Si al vencer dicho plazo no se ha recibido respuesta; la Comisión procederá al archivo del expediente respectivo, sin más trámite.

Artículo 9.- Requerimiento de Información Adicional

La Comisión podrá requerir a las personas naturales y jurídicas interesadas en ser inscritas en el Registro, información adicional a la enunciada en los Artículos 6 y 7 de las presentes Normas; y a su vez, está facultada para verificar en cualquier momento la veracidad de esta información.

Artículo 10.- Criterios de Evaluación

La evaluación de las solicitudes de inscripción en el Registro se hará con base en los criterios y ponderaciones siguientes:

La calificación mínima requerida para inscripciones y renovaciones en el Registro será de setenta por ciento (70%).

Artículo 11.- Ponderación de los Criterios de Evaluación

Los criterios descritos en el Artículo anterior se ponderarán con base en lo que a continuación se describe:

1. Examen de Conocimiento (30 puntos): El evaluador como persona natural y en el

caso de personas jurídicas, el Gerente General o Represente Legal y su Personal Técnico, deberán realizar una prueba de conocimientos por escrito, el cual será diferente para cada ramo de valuación a la que pretende inscribirse, cuya calificación mínima a obtener deberá ser de setenta por ciento (70%), de no obtenerse la calificación mínima no procederá la solicitud de inscripción en el Registro. El examen se aplicará en las instalaciones de la Comisión e incluirá conocimientos sobre las disposiciones legales, reglamentarias y normativas que regulan la prestación de servicios de avalúos para las instituciones supervisadas, para tales efectos se proporcionará el temario respectivo.

2. Formación Académica (25 puntos): Estos puntos se asignarán de la siguiente forma:

- Veinticinco (25) puntos al valuador con título académico a nivel de post grado en una especialidad afín, emitido por una institución de educación superior, debidamente acreditado en el país.
- Veinte (20) puntos al valuador con título académico a nivel de pregrado en una especialidad afín al ramo de valuación que pretenda valorar, emitido por una institución de educación superior, debidamente acreditado en el país.
- Diez (10) puntos al valuador con título académico a nivel de carrera técnica, emitido por una institución de educación superior, debidamente acreditado en el país; y,
- Cinco (5) puntos al valuador que presente título de bachiller, perito u otro equivalente en el área especializada en la que desea inscribirse, emitido por una institución de educación superior, debidamente acreditado en el país.

En el caso de la persona jurídica, el puntaje será asignado al Gerente General o Representante Legal.

3. Experiencia de Trabajo (20 puntos): Se otorgará al valuador un (1) punto por cada avalúo detallado en el cuadro resumen que se adjunta a la solicitud de inscripción; hasta un máximo de veinte (20) puntos, los cuales deben estar relacionados con el ramo de valuación para el cual desea ser inscrito. En el caso de la persona jurídica, será el Gerente General o Representante Legal quién deberá cumplir con este requisito.

4. Tipo de Empresas Valuadas (5 puntos): Se asignarán dos (2) puntos para los avalúos realizados al sector financiero, uno (1) puntos para el sector industrial, uno (1) puntos para el sector comercio, y uno (1) para avalúos realizados a particulares.

Estos avalúos deben estar relacionados con el ramo de valuación en que se desee la inscripción.

5. Capacitación en avalúos de Bienes (20 puntos): Por cada capacitación recibida y comprobada en materia de técnicas de valuación mediante fotocopia de diploma respectivo, al valuador se le asignará dos (2) puntos, y un (1) punto por cada Capacitación en temas afines de

valuación, la suma total otorgada por este criterio Alcanzará hasta un máximo de veinte (20) puntos.

Artículo 12.- Requisitos de Inscripción por Categorías

Las personas naturales o jurídicas que califiquen para ser inscritas en el Registro, serán categorizadas, de conformidad con los siguientes criterios:

Categorías Requisitos de Inscripción por Categoría

1. Valuador Grado académico a nivel técnico más una experiencia mínima de tres (3) años en los ramos de valuación para los cuales desea ser inscrito.
2. Valuador Junior Grado académico a nivel de pre-grado más una experiencia mínima de cinco (5) años en los ramos de valuación para los cuales desea ser inscrito y contar con cursos afines en materia de valuación.
3. Valuador Sénior Grado académico a nivel de pre-grado y post-grado más una experiencia mínima de diez (10) años en los ramos de valuación para los cuales desea ser inscrito y contar con cursos de valuación.

Artículo 13.- Plazo para Resolver la Inscripción en el Registro

Presentada la solicitud con la documentación a la que se refieren los artículos 6 y 7 precedentes, la Comisión, dentro de un plazo que no exceda de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha que se haya recibido toda la documentación requerida, otorgará o denegará la solicitud de inscripción en el Registro.

Artículo 14.- Habilitación y Vigencia de la Inscripción en el Registro

Las personas naturales y jurídicas inscritas en el Registro, estarán habilitadas para valorar activos muebles e inmuebles, otros activos y garantías de créditos de las instituciones supervisadas por la Comisión.

La inscripción en el Registro tendrá una vigencia de tres (3) años, la cual podrá ser renovada, por períodos iguales, previa solicitud del valuador interesado, la cual deberá presentarse dentro de un plazo de treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la inscripción. En caso de que la Comisión, no reciba la solicitud de renovación, cancelará de oficio la inscripción del valuador en el Registro.

Artículo 15.- Publicación Oficial.

La Comisión podrá informar al público por medio de su página Web (www.cnbs.gov.hn) u otro medio de comunicación que ésta seleccione, los valuadores inscritos en el Registro.

CAPÍTULO III. DE LOS RAMOS AUTORIZADOS PARA VALUACIÓN

Artículo 16.- Ramos Autorizados para Valuación

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 6 y 7 de las presentes Normas, las personas naturales o jurídicas interesadas en ser inscritas en el Registro, deberán manifestar en su solicitud de inscripción los ramos de valuación para los cuales requieren autorización, entre los que se detallan a continuación:

1. Ramos para Bienes Inmuebles:

A. Valuación Inmobiliaria:

i. Predios Urbanos.

ii. Predios Rústicos.

iii. Construcciones Industriales.

iv. Construcciones Urbanas. V Construcciones Rurales.

2. Ramos para Bienes Muebles en General:

A. Industriales.

B. Maquinaria y Equipo:

C. Maquinaria y Equipo Liviano. ii. Maquinaria y Equipo Pesado. C. Aeronaves.

D. Embarcaciones.

3. Ramos Bienes Agropecuarios:

A. Construcciones Rurales.

B. Predios Rurales.

C. Silos.

D. Obras de Infraestructura para Irrigación.

E. Derivados de la Actividad Agrícola y Ganadera.

4. Ramos para Bienes y Servicios Intangibles:

A. Marcas de Fábrica.

B. Patentes.

C. Franquicias y contratos de derechos de servicios.

D. Concesiones.

E. Derechos de Propiedad Intelectual.

F. Crédito Mercantil o Derecho de Llave.

5. Ramos para Bienes constituidos como Garantía Mobiliaria no considerados en los numerales precedentes:

A. Títulos valores y participaciones de capital social.

B. Depósitos en cuentas bancarias y cuentas de inversión.

C. Repuestos y partes.

D. Productos intermedios.

E. Otros bienes que puedan ser constituidos como garantía mobiliaria de conformidad al Artículo 3 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

Artículo 17.- Autorización de la Comisión de los Ramos de Valuación

Queda a discreción de la Comisión, autorizar la inscripción de las personas naturales o jurídicas en el Registro bajo los ramos solicitados, ya que para ello se analizará el perfil profesional, la especialización y experiencia de estas personas; asimismo, se considerarán las disposiciones que sobre la materia establezcan los marcos legales de los colegios profesionales respectivos.

Artículo 18.- Autorización Especial para Valuación de Bienes no Contemplados dentro de los Ramos Autorizados

Cuando una institución supervisada requiera valorar un bien que no se encuentra contemplado dentro de los ramos autorizados y descritos en el Artículo 16 de las presentes Normas, deberá solicitar autorización a esta Comisión para realizar dicha valuación con otro profesional, para lo cual deberá adjuntar a la solicitud la documentación que evidencie el conocimiento y experiencia del valuador seleccionado, a efecto de verificar que la persona reúne las condiciones necesarias para poder realizar la valuación.

CAPÍTULO IV. DE LA RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

Artículo 19.- Renovación de la Inscripción de Personas Naturales.

Las personas naturales, para renovar su inscripción en el Registro, deberán presentar ante la Comisión, solicitud adjuntando la siguiente documentación:

1. Declaración Jurada autenticada por notario de conformidad con el Anexo 1 de las presentes Normas.
2. Boleta de la Tesorería General de la República (Forma TGR-1).
3. Constancia o certificación de:
 - 3.1 No tener antecedentes penales, cuya fecha de emisión no debe ser mayor de seis (6) meses previos a la presentación de la solicitud de renovación.
 - 3.2 Estar solvente con el colegio respectivo, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de dos (2) meses previos a la presentación de la solicitud de renovación.
4. Informar si han ocurrido cambios en su domicilio, teléfonos, contratación de personal técnico y modificaciones en el equipo, vehículo y otros recursos para la realización de los trabajos de valuación.
5. Copia de currículum vitae con las últimas actualizaciones (si aplica) y copia del currículum vitae de las nuevas contrataciones de personal técnico (si aplica).
6. Cuadro resumen de los activos valuados y valores estimados, detallando los nombres y teléfonos de las personas o empresas a las que se ha brindado sus servicios como valuador, de conformidad con el Anexo 3 de las presentes Normas y que no se han presentado en el informe anual.

Artículo 20.- Renovación de la Inscripción de Personas Jurídicas.

Las personas jurídicas, para renovar su inscripción en el Registro, deberán presentar ante la Comisión, solicitud adjuntando la siguiente documentación:

1. Declaración Jurada firmada por el representante legal de la empresa, de conformidad con el Anexo 2 de las presentes Normas, y autenticada por notario.

2. Declaración Jurada que la empresa no tiene juicios y/o litigios pendientes de resolución, debidamente firmada por el representante legal de la sociedad.
3. Boleta de la Tesorería General de la República (Forma TGR-1).
4. Constancia o certificación de:
 - 4.1 Antecedentes penales a favor del representante legal, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de seis (6) meses previos a la presentación de la solicitud de renovación.
 - 4.2 Solvencia emitida por el colegio respectivo del personal técnico encargado de elaborar los trabajos de valuación, cuya fecha de emisión no deberá ser mayor de dos (2) meses previos a la presentación de la solicitud.
5. Informar si han ocurrido cambios en su domicilio, teléfonos, escritura de constitución, estatutos, socios, contratación de personal técnico y modificaciones en el equipo, vehículo y otros recursos de apoyo para la valuación.
6. Copia de currículum vitae de los socios o representante legal con las últimas actualizaciones y si corresponde copia del currículum vitae de las nuevas contrataciones de personal técnico.
7. Cuadro resumen de los activos valuados en los últimos tres (3) años de conformidad con el Anexo 3 de las presentes Normas.

CAPÍTULO V. DE LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE VALUACIÓN

Artículo 21.- Contratación de Servicios de Valuación

Las instituciones supervisadas, los deudores, los solicitantes de crédito o emisores de títulos valores, para la contratación de servicios de valuación sobre bienes muebles e inmuebles y otros activos, deberán seleccionar entre los valuadores inscritos en el Registro que para tal efecto lleva la Comisión, consultando su página Web (www.cnbs.gov.hn); debiendo acatar para estos efectos los ramos para los cuales el valuador está autorizado.

Artículo 22.- Servicios de Valuación sobre las Garantías de Crédito Otorgadas a las Instituciones Supervisadas por sus Partes Relacionadas

Las instituciones supervisadas no podrán seleccionar para valuar sus activos y las garantías de créditos concedidas por préstamos otorgados a partes relacionadas, valuadores que sean

personas naturales o jurídicas relacionadas por propiedad o gestión con la institución prestamista o con la empresa relacionada, aunque estén inscritos en el Registro. Asimismo, los deudores no podrán contratar como valuadores a las personas con las cuales mantengan comunidad de intereses. La Comisión, a efecto de determinar dichas relaciones, aplicará los criterios que sobre la materia de otorgamiento de créditos a partes relacionadas emita el Banco Central de Honduras (BCH).

Artículo 23.- Incompatibilidad para contratos de valuación

Cuando sean requeridos los servicios de valuación de bienes, otros activos y garantías de crédito, la institución supervisada deberá asegurarse que el valuador no se encuentra en las siguientes situaciones:

- a) Tener relación laboral con el propietario del bien, con quien lo represente o con el solicitante del crédito;
- b) Que el valuador sea el solicitante del crédito;
- c) Tener relación de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, con el titular del bien a valorar o con el solicitante del crédito; y,
- d) Que el cónyuge o parientes comprendidos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, del Representante Legal, de los miembros de la junta directiva u órgano equivalente o del gerente general o el que haga sus veces, sea director o gerente de la entidad supervisada a la cual prestará los servicios de valuación.

Artículo 24.- Honorarios por Servicios

Los honorarios por servicios prestados serán pactados entre las partes interesadas.

CAPÍTULO VI. DE LAS RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LAS INSTITUCIONES SUPERVISADAS Y DE LOS VALUADORES

Artículo 25.- Obligaciones de las Instituciones Supervisadas

Con relación a los trabajos de valuación que realizan los valuadores, las instituciones supervisadas deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Proporcionar a los valuadores toda la información, documentación e instrucciones que resulten pertinentes para la valuación de los activos, bienes muebles e inmuebles, otros activos y garantías de créditos sujetas a valuación de conformidad con las presentes Normas;
- b) Mantener los informes de los trabajos de valuación efectuados, en los correspondientes expedientes de los deudores, de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 de la Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros;
- c) Informar a la Comisión, sobre el incumplimiento parcial o total de los contratos de valuación, por causales atribuibles a los valuadores; y sobre cualquier hecho que haya afectado o pudiera afectar la confiabilidad en el valuador, debiendo remitir, además de sus comentarios, los documentos pertinentes, así también cuando tengan conocimiento que un valuador está infringiendo las disposiciones contenidas en las presentes Normas;
- d) Aceptar los trabajos de valuación de cualquier profesional que esté debidamente inscrito en el Registro que para tal efecto lleva la Comisión de conformidad a los ramos autorizados; y,
- e) Cualquier otra que determine la Comisión.

Artículo 26.- Responsabilidades y Obligaciones de los Valuadores

Los valuadores asumen la responsabilidad de los trabajos de valuación realizados, debiendo cumplir con lo siguiente:

- a) Elaborar los informes de valuación de conformidad con lo expuesto en el Capítulo VII de las presentes Normas, la Comisión podrá requerir a los valuadores la documentación e información que sustente los trabajos realizados.
- b) Realizar personalmente los trabajos de valuación, y en el caso de las personas jurídicas el personal técnico especializado que labore para estas, mismos que deberán realizarse con independencia de criterio, sin conflicto de intereses y metodológicamente sustentados.
- c) Informar a la Comisión en forma inmediata, cuando las instituciones supervisadas proporcionen información insuficiente o se nieguen a proporcionar la información necesaria, así como la ocurrencia de cualquier otro tipo de hechos que limiten o condicionen su trabajo de valuación.
- d) Observar en cada uno de sus trabajos de valuación un nivel de ética y de capacidad técnica.

- e) No discutir públicamente los trabajos de valuación sin contar con la expresa autorización del contratante.
- f) Llevar un control de los informes de valuación que emita, creando un expediente para cada uno de ellos, el cual deberá contener, al menos, los papeles de trabajo, los informes de valuación y sus anexos.
- g) Señalar en el informe de avalúo las discrepancias y deficiencias que encuentre durante la realización del trabajo y en su visita de inspección.
- h) Reflejar a una fecha dada, las condiciones y la situación actual del bien, de acuerdo con los parámetros vigentes, sin incluir factores de incrementos o disminuciones artificiales o de expectativas de lo que en el futuro incierto podrían valer.
- i) Conservar la información de sus trabajos de valuación que hayan realizado por un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su realización, de forma tal que permita su identificación, localización y consulta.
- j) En el caso que el valuador sea una persona jurídica se deberá incluir en los informes de los avalúos la firma de su representante legal.
- k) Remitir semestralmente a la Comisión el detalle de los avalúos efectuados según anexo 3 de las Normas, durante los primeros quince (15) días hábiles del mes siguiente finalizado el semestre respectivo.
- l) Informar a la Comisión por los medios que correspondan, en el caso de personas jurídicas, la sustitución, remoción, o fallecimiento del Gerente General o Representante Legal.
- m) Cualquier otra que determine la Comisión.

CAPÍTULO VII. DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

Artículo 27.- Informe de Valuación sobre Activos y Garantías de Crédito

Los valuadores deberán emitir un informe de valuación para cada uno de los trabajos realizados; los que, en función de la naturaleza del bien valuado, deberán contener como mínimo la información enumerada en los Artículos subsiguientes.

Artículo 28.- Informe de Valuación sobre Bienes Inmuebles

El informe de valuación sobre bienes inmuebles, deberá contener como mínimo la información siguiente:

1. Información general:
 - 1.1 Identificación del(os) propietario(s) del bien y, cuando sea conocida, la del solicitante del crédito;
 - 1.2 Fecha del avalúo; y,
 - 1.3 Valor en libros, cuando proceda.
2. Descripción del entorno, croquis, ubicación exacta y distancias a vías fluviales, playas y centros urbanos más próximos, colindancias, detalle de las distancias y las condiciones de las vías de acceso, servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, teléfono y otros) existentes y accesibles al inmueble, proximidad a centros comerciales, centros de enseñanza, establecimientos de salud, otros negocios y demás aspectos que se consideren relevantes.
3. Descripción del terreno, indicando:
 - 3.1 Si es rural o urbano;
 - 3.2 Áreas totales;
 - 3.3 Vocación;
 - 3.4 Uso actual;
 - 3.5 Mejor uso;
 - 3.6 Servicios básicos con que cuenta;
 - 3.7 Apariencia y descripción de la composición y topografía, estimando porcentajes de áreas planas, onduladas y quebradas;
 - 3.8 Descripción de la vegetación existente;
 - 3.9 Áreas de terreno segmentada según medición; y,
 - 3.10 Cualquier otro aspecto que se considere de relevancia.
4. Descripción de la infraestructura física existente en el inmueble, como ser:
 - 4.1 Cercos y tapias, detallando materiales y longitudes;
 - 4.2 Tipo de ocupación, si es casa de habitación, comercial u otras;
 - 4.3 Estacionamiento, detallando áreas y el tipo de recubrimiento de la superficie de rodaje;

- 4.4 Edificaciones, diferenciando los distintos cuerpos existentes y detallando áreas, permanencia, materiales que conforman la estructura principal, secundaria (si es posible), niveles y otras; tipo de acabados como: Pisos, techos, paredes, puertas, ventanas, cielos falsos, artefactos sanitarios;
- 4.5 Otras instalaciones existentes, detallando usos actuales;
- 4.6 Instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, condiciones de descarga y/o tratamiento de aguas negras, servidas, pluviales o residuos industriales; y,
- 4.7 Cualquier otra infraestructura existente en el inmueble.
5. Situación legal del inmueble, detallando:
 - 5.1 Inscripción en el Registro correspondiente;
 - 5.2 Mejoras;
 - 5.3 Áreas de terreno;
 - 5.4 Servidumbres;
 - 5.5 Gravámenes;
 - 5.6 Nombres de los arrendatarios y vigencia de compromisos existentes; y,
 - 5.7 Cualquier otro aspecto relevante.
6. Valor comercial del terreno y de la construcción y descripción del procedimiento utilizado para estimarlos. En el caso de inmuebles, no deberá incluirse como parte del valor del bien, los posibles efectos de futuros proyectos de desarrollo;
7. Valor estimado de reposición del inmueble, detallando los diferentes componentes del inmueble, si fuese posible individualizarlos, cálculo y procedimientos utilizados para llegar a establecer el valor estimado.

Artículo 29.- Informe de Valuación sobre Bienes Muebles

El informe de valuación sobre bienes muebles, deberá contener como mínimo la información siguiente:

1. Información general:
 - 1.1 Identificación del(os) propietario(s) del bien y, cuando sea conocida, la del solicitante del crédito;

- 1.2 Fecha del avalúo; y,
- 1.3 Valor en libros, cuando proceda.
2. Descripción de tipo del bien, indicando:
 - 2.1 Persona que lo custodia;
 - 2.2 Ubicación;
 - 2.3 Estado físico;
 - 2.4 Condiciones de seguridad; y,
 - 2.5 Demás aspectos que se consideren relevantes.
3. Situación legal del bien, detallando:
 - 3.1 Inscripción en el Registro correspondiente;
 - 3.2 Mejoras;
 - 3.3 Gravámenes;
 - 3.4 Nombres de los arrendatarios y vigencia de compromisos existentes; y,
 - 3.5 Cualquier otro aspecto relevante que hacer notar.
4. Valor comercial y descripción del procedimiento utilizado para estimarlo.
5. Valor estimado de reposición del bien, detallando los diferentes componentes del bien, si fuese posible individualizarlos, cálculo y procedimientos utilizados para llegar a establecer el valor estimado.
6. Método de depreciación utilizado, depreciación acumulada y vida útil estimada.
7. Para maquinaria y equipo
 - 1.1 Especificaciones técnicas;
 - 1.2 Año de fabricación y modelo;
 - 1.3 Condiciones físicas actuales; Informe de pruebas mecánicas de ser el caso;
 - 1.4 Investigación de precios, respaldada con cotizaciones recientes no mayores de 30 días;
 - 1.5 Disponibilidad de piezas mecánicas de repuesto en el mercado; y,
 - 1.6 Disponibilidad **del bien en el mercado.**

Artículo 30.- Informe de Valuación sobre Bienes Agropecuarios

El informe de valuación sobre bienes agropecuarios deberá contener como mínimo la información siguiente:

1. Información general:
 - 1.1 Identificación del(os) propietario(s) del bien y, cuando sea conocida, la del solicitante del crédito;
 - 1.2 Ubicación del bien a valorar;
 - 1.3 Fecha del avalúo; y,
 - 1.4 Valor en libros, cuando proceda.
2. Objeto de la valuación y metodología empleada;
3. Naturaleza y clasificación de las tierras y sus áreas respectivas;
4. Colindancias, área total y planos;
5. Producción dominante en la región agrícola;
6. Plantaciones;
7. Recursos de agua y derechos de riego;
8. Factores ecológicos (clima, vientos, flora y fauna);
9. Forma de explotación y su mejor uso;
10. Beneficios e industrialización de los productos;
11. Construcciones y áreas que ocupan: edificios, instalaciones para el beneficio de productos industriales, obras de bienestar social y servicios generales;
12. Maquinaria, equipos, herramientas y enseres;
13. Semillas y otros productos en almacén;
14. Animales: ganado, aves, peces etc.
15. Riesgos que amenazan el predio o sus capitales, o pueden perjudicarlo en el futuro;
16. Rendimiento y producción bruta;

17. Gastos de explotación y administración;
18. Situación legal del bien, detallando:
 - 18.1 Inscripción en el Registro correspondiente;
 - 18.2 Mejoras;
 - 18.3 Gravámenes;
 - 18.4 Servidumbres;
 - 18.5 Nombres de los arrendatarios y vigencia de compromisos existentes; y,
 - 18.6 Cualquier otro aspecto relevante que hacer notar.
19. Valor comercial y descripción del procedimiento utilizado para estimarlo.
20. Valor estimado de reposición del bien, detallando los diferentes componentes del bien, si fuese posible individualizarlos, cálculo y procedimientos utilizados para llegar a establecer el valor estimado.
21. Método de depreciación utilizado, depreciación acumulada y vida útil estimada.

Artículo 31.- Informe de Valuación sobre Bienes y Servicios Intangibles y Bienes constituidos como Garantías Mobiliarias

El informe de valuación sobre bienes y servicios intangibles y sobre bienes constituidos como garantías mobiliarias, deberá contener como mínimo la información siguiente:

1. Información general:
 - 1.1 Identificación del(os) propietario(s) del bien y, cuando sea conocida, la del solicitante del crédito;
 - 1.2 Fecha del avalúo; y,
 - 1.3 Valor en libros, cuando proceda.
2. Descripción de tipo del bien, indicando:
 - 2.1 Persona que lo custodia;
 - 2.2 Ubicación, cuando proceda;
 - 2.3 Estado físico, cuando proceda;
 - 2.4 Condiciones de seguridad; y,

- 2.5 Demás aspectos que se consideren relevantes.
3. Situación legal del bien
4. Valor comercial y descripción del procedimiento utilizado para estimarlo.
5. Vigencia de compromisos existentes; y.
6. Cualquier otro aspecto relevante.

Artículo 32.- Firma y Sello de los Informes de Valuación

Los informes de valuación realizados deberán contener el nombre, firma, sello y número de Registro del valuador responsable del avalúo. Asimismo, deberá agregarse al final de los mismos lo siguiente: “El suscrito valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para el Registro de Valuadores de Activos Muebles e Inmuebles, Otros Activos y Garantías de Créditos de las Instituciones Supervisadas; en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Artículo 23 de las referidas normas, que impida emitir el presente informe del avalúo”.

En el caso de los informes de valuación practicados por una persona jurídica, estos deberán ser refrendados por el Gerente General o Representante Legal.

Artículo 33.- Período de Actualización de los Trabajos de Valuación

Las instituciones supervisadas deberán actualizar cada cuatro (4) años, los trabajos de valuación realizados sobre garantías hipotecarias diferentes a viviendas; estas últimas no requerirán actualización, excepto en casos extraordinarios determinados por las instituciones supervisadas o la Comisión y, cada dos (2) años sobre garantías prendarías.

Artículo 34.- Criterios, Prácticas y Procedimientos de Valuación

Los valuadores deberán contar con criterios, prácticas y procedimientos de valuación que contribuyan a que sus trabajos estén estandarizados con los principios de valuación aceptados en el ámbito nacional e internacional, generando así un mayor nivel ético y de competencia en protección de los usuarios de sus servicios.

CAPÍTULO VIII

DE LA REVISIÓN DE LOS TRABAJOS DE VALUACIÓN

Artículo 35.- Práctica de Nueva Valuación

La Comisión, cuando lo considere necesario, podrá contratar, por cuenta de la institución supervisada, a uno de los valuadores inscritos en el Registro para que practique un nuevo avalúo sobre un bien específico, quien deberá emitir el informe respectivo de conformidad con las disposiciones contenidas en las presentes Normas.

Artículo 36.- Informe de Nueva Valuación

Si derivado del nuevo trabajo de valuación se determinan diferencias entre el valor de la valuación presentado por la institución supervisada y el determinado por el nuevo trabajo realizado, el valuador deberá incluir en el nuevo informe una explicación de las diferencias encontradas; para lo cual, la institución supervisada deberá proporcionar a la Comisión o al valuador designado por esta, la información que se considere necesaria.

Artículo 37.- Diferencias Significativas en el Valor de la Valuación

En el caso de que la nueva valuación presentada por la institución supervisada sea superior en más del diez por ciento (10%), al establecido por el valuador contratado por la Comisión, se le comunicará a la entidad supervisada para que decida sobre alguna de las acciones siguientes:

1. Aceptar el trabajo de valuación determinado por el valuador contratado por la Comisión; o,
2. Contratar otro valuador, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas, para que practique una nueva valuación. Este nuevo trabajo de valuación sustituirá al presentado anteriormente por la institución supervisada si fuere menor o lo ratificará si fuere mayor. La Comisión notificará a la institución supervisada su decisión sobre el nuevo trabajo de valuación.

CAPÍTULO IX

DE LA SUSPENSIÓN O CANCELACIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 38.- Suspensión o Cancelación en el Registro

La Comisión podrá suspender o cancelar la inscripción de un valuador en el Registro, por encontrar hechos que afecten la confiabilidad de los trabajos de valuación realizados.

Artículo 39.- Suspensión en el Registro

La Comisión está facultada para suspender la inscripción de un valuador en el Registro, cuando:

1. Los créditos concedidos al valuador por las instituciones supervisadas, así como en su condición de aval, hayan sido calificados en categoría III, según las Normas para la Evaluación y Clasificación de la Cartera Crediticia emitidas por la Comisión.
2. La inscripción en el colegio profesional respectivo le haya sido suspendida.

Artículo 40.- Cancelación en el Registro

La Comisión está facultada para cancelar la inscripción de un valuador en el Registro, cuando:

1. Haya sido inhabilitado por 2 meses en el colegio profesional respectivo.
2. Hubiesen transcurrido cuatro (4) meses de haber sido suspendido de conformidad con lo establecido en el Artículo 39, numeral 1.
3. Los créditos concedidos al valuador por las instituciones supervisadas, así como en su condición de aval, calificados en categoría IV ó V; o bien, cuando dichos créditos hayan sido refinanciados, así como, aquellos que hayan sido castigados contra reservas, según las Normas para la Evaluación y Clasificación de la Cartera Crediticia emitidas por la Comisión.
4. La inscripción en el colegio profesional respectivo le haya sido cancelada.
5. El valuador lo solicite en forma voluntaria.
6. El valuador fallezca.

Artículo 41.- Procedimiento para la Suspensión o Cancelación de la Inscripción en el Registro

Cuando un valuador incurra en las causales enumeradas en los Artículos 39 y 40 de las presentes Normas, la Comisión mediante Resolución motivada ordenará la suspensión o cancelación de su inscripción en el Registro; el valuador podrá ejercer el derecho de Defensa que le asiste.

Artículo 42.- Plazo para el Desvanecimiento de Hechos

Previa a la suspensión o cancelación en el Registro, la Comisión notificará al valuador los hechos que la justifiquen, para lo cual el valuador dispondrá de un plazo de hasta diez (10) días hábiles para desvanecerlos. Transcurrido este plazo sin que el valuador hubiese aportado documentación que demuestre lo contrario a los hechos apuntados, la Comisión procederá conforme lo

establecido en el Artículo precedente. La habilitación del valuador en el Registro se hará una vez que los hechos que la motivaron sean subsanados debiendo efectuarse una petición por parte del interesado.

CAPÍTULO X

DE LAS INFRACCIONES

Artículo 43.- Infracciones de los Valuadores

Los valuadores serán sancionados de conformidad al siguiente cuadro:

Normas Graves

Suspensión de la inscripción en el Registro hasta por el período de un año.

1. Incumplir con las disposiciones establecidas en las presentes Normas y demás instrucciones emitidas por la Comisión.
2. Practiquen valuaciones en ramos no autorizados.
3. Efectuar avalúos hechos sin inspección y actualizaciones inconsistentes.
4. Efectuar avalúos sobre expectativas de lo que podrían valer los Bienes en un futuro
5. Reincidir en la comisión de infracciones leves.
6. Otras que, a juicio razonado de la Comisión, constituyan causa Suficiente para aplicar las sanciones previstas en las presentes Normas.

Muy Graves

Cancelación de la inscripción en el Registro

1. Hacer uso de un nombre diferente al que aparece en el Carnet de Registro. 2. Proporcionen información falsa o inexacta a la Comisión en la inscripción, renovación o actualización de información.
3. Autoricen informes de valuación elaborados por terceras personas.
4. Emitir informes en términos falsos, maliciosos, inexactos o de forma que promuevan confusión.

5. No guarden independencia de criterio respecto a la institución

Supervisada o a la que prestan sus servicios; incurra en incumplimiento de las leyes aplicables; muestre malicia, o incurran en reiterada negligencia profesional.

6. Efectuar valuaciones a proyectos y obras que no respetan leyes y normas específicas, ingresando de esta manera criterios discutibles.

7. Reincidir en la comisión de infracciones graves.

8. Otras que, a juicio razonado de la Comisión, constituyan causa suficiente para aplicar las sanciones previstas en las presentes Normas.

Artículo 44.- Sanciones Aplicables a las Instituciones Supervisadas

Cuando las instituciones supervisadas incumplan con las responsabilidades y obligaciones contenidas en las presentes Normas, dará lugar a la aplicación de las sanciones contenidas en las leyes, reglamentos, normativa prudencial u otras disposiciones legales que emita la Comisión, sobre la materia.

CAPÍTULO XI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 45.- Requerimiento de Actualización de Información

La Comisión podrá solicitar a las personas inscritas en el Registro, actualizar sus datos cuando lo considere conveniente. Dicha solicitud se podrá hacer a través de dos (2) diarios de circulación nacional u otro medio de comunicación.

Artículo 46.- Prohibición relativa a la Adquisición de Bienes Muebles e Inmuebles. Los valuadores no podrán adquirir por sí o por medio de terceras personas, muebles e inmuebles y otros activos de las instituciones supervisadas a los cuales haya efectuado trabajos de valuación, cuya fecha de realización sea menor a cuatro (4) años.

Artículo 47.- Casos no Previstos

La Comisión, mediante Resolución, resolverá los casos no previstos en las presentes Normas.

Artículo 48.- Derogatoria

A partir de la entrada en vigencia de las presentes Normas, quedarán sin valor y efecto la Resolución SV No.067/13-01-2011 emitida por la Comisión; así como, cualquier otra disposición que se le oponga.

2. Instruir a todos los evaluadores inscritos en el Registro, que deberán someterse al examen de conocimientos a que hace referencia el presente Reglamento, observando las instrucciones que posteriormente les serán comunicadas por este Ente Supervisor.

3. Comunicar la presente Resolución a las Instituciones Supervisadas, al Colegio de Profesionales de las Ciencias Agrícolas (COLPROCAH), Colegio de Ingenieros Agrónomos de Honduras (CINAH), Colegio de Ingenieros Mecánicos, Electricistas y Químicos de Honduras (CIMEQH) y Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras (CICH) y al Colegio de Arquitectos de Honduras (CAH).

4. La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, mientras tanto se mantiene vigente la Resolución SV No.067/13-01-2011. F) VILMA C. MORALES M., Presidenta, CARLOS ROBERTO ORTEGA MEDINA, Secretario General”.

El presente ejemplar es una impresión de documento firmado electrónicamente de conformidad a la normativa vigente sobre Infraestructura de Firma Electrónica de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.

Y para los fines correspondientes se extiende la presente en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, en la misma fecha de su firma electrónica cuyos efectos jurídicos se encuentran consignados en el Artículo 51, párrafo primero de la Ley del Sistema Financiero.

CARLOS ROBERTO ORTEGA MEDINA

Secretario General

Normas Internacionales de Valuación

2011

International ValuationStandards Council

Copyright © 2010 International Valuation Standards Council.

All rights reserved.

No part of this document may be translated, reprinted or reproduced or utilised in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without permission in writing from the International Valuation Standards Council.

Please address publication and copyright matters to the International Valuation Standards Council

41 Moorgate, LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, Tel: +44 (0)20 7374 5585

Email: ivsc@ivsc.org

ISBN: 978-0-09569313-0-6

El Consejo Internacional de Normas de Valuación, los autores y editores no aceptan responsabilidad por pérdida debida a cualquier persona que actúe o se abstenga de actuar apoyándose en el material de esta publicación, sea que tal pérdida sea debida a negligencia u otra causa.

Responsable de la traducción

Julio E. Torres Coto M.

Contenido

Introducción

Cambios con respecto a Ediciones Anteriores

Definiciones en la NIV

Marco de las NIV

Normas Generales

NIV 101 Alcance del Trabajo

NIV 102 Implementación

NIV 103 Informes de Valuación

Normas sobre Activos

NIV 200 Empresas e Intereses Empresariales

NIV 210 Activos Intangibles (Incorpóreos)

NIV 220 Planta y Equipo

NIV 230 Derechos Inmobiliarios

Anexo: Inmuebles Históricos

NIV 233 Inmuebles de Inversión en Proceso de Construcción

NIV 250 Instrumentos Financieros

Aplicaciones de Valuación

NIV 300 Valuaciones para Informes Financieros

Anexo: - Valuación de Inmuebles, Planta y Equipo en el Sector Público

NIV 310 Valuaciones de Derechos Inmobiliarios para Crédito Garantizado

Índice

Normas Internacionales de Valuación

Introducción

Las valuaciones son utilizadas y se depende de ellas ampliamente en los mercados financieros y de otra índole, sea para inclusión en estados financieros, cumplimiento regulatorio o respaldo para crédito garantizado y actividades de traslación de dominio. El Consejo Internacional de Normas de Valuación (IVSC) es una organización, independiente, sin fines de lucro, del sector privado y que tiene la misión de servir al interés público. El objetivo del IVSC es fomentar la confianza y fiabilidad en el proceso de valuación creando un marco para la entrega de opiniones de valuación creíbles por profesionales de la valuación apropiadamente entrenados que actúan de manera ética.

El IVSC consigue este objetivo:

- creando y manteniendo las Normas Internacionales de Valuación (NIV),
- emitiendo orientación de carácter técnico para valuadores profesionales, y
- promoviendo el desarrollo de la profesión de valuación y las prácticas éticas de manera global.

El principal objetivo del IVSC es incrementar la confianza de los usuarios de servicios de valuación en las valuaciones de las que dependen. En búsqueda de esto las NIV:

- (a) promueven consistencia y auxilian en el entendimiento de todos los tipos de valuaciones identificando y desarrollando principios de valuación y definiciones aceptadas globalmente,
- (b) identifica y promulga principios comunes para el emprendimiento de asignaciones de valuación y la información de las valuaciones,
- (c) identifica cuestiones específicas que requieren consideración y métodos comúnmente usados al valorar diferentes tipos de activos o pasivos,

- (d) identifica los procesos de valuación y las revelaciones de información apropiadas para los principales propósitos para los cuales se requieren valuaciones,
- (e) reduce la diversidad de ejercicio permitiendo la convergencia de diferentes normas de valuación usadas en sectores y estados específicos.

Aún cuando las normas han sido diseñadas para aplicarse por profesionales de valuación, se pretende que sean para beneficio de los usuarios de los servicios de valuación y para la operación y regulación de los mercados en general. Las normas identifican métodos de valuación que son comúnmente usados pero no explican en detalle su aplicación. Se provee algún comentario explicativo para auxiliar en el entendimiento de los requisitos de cada norma en contexto pero no se incluye orientación técnica sobre las técnicas de valuación. El IVSC publica por separado metodología de valuación y otra orientación técnica, pero esta no forma parte de estas normas.

La Junta Internacional de Normas de Valuación (IVSB) es el cuerpo del IVSC responsable de redactar y establecer las normas. Los miembros del IVSB son nombrados por la Junta de Fiduciarios del IVSC tomando en cuenta los criterios establecidos en el estatuto de la organización y el IVSB goza de autonomía en el desarrollo y aprobación de las NIV.

Al desarrollar las NIV, el IVSB:

- (a) siguen un debido proceso en el desarrollo de cualquier norma nueva que involucra consulta con proveedores y usuarios de servicios de valuación y exposición pública de todas las normas nuevas y modificaciones sustantivas a las normas existentes,
- (b) mantienen enlace con otros cuerpo que tienen función de fijar normas para valuación dentro de un área geográfica definida o para un sector definido,
- (c) llevan a cabo actividades de extensión incluyendo discusiones de mesa redonda con mandantes invitados y discusiones enfocadas con usuarios o grupos de usuarios específicos.

Estructura

Las NIV consisten de lo siguiente:

Definiciones de la NIV

Esto contiene aquellas palabras o frase que tienen un significado especial en el contexto de las normas y que aparecen en más de una norma. Las definiciones que se usan en una sola norma se definen en esa norma

Marco de las NIV

El Marco de las NIV contiene los conceptos y principios de valuación generalmente aceptados en los cuales se basan las Normas Internacionales de Valuación y que han de considerarse y aplicarse cuando se siguen las normas.

Normas Generales

Las tres Normas Generales tienen aplicación para todos los fines de la valuación, únicamente sujeto a las variaciones o requisitos adicionales especificados en las Normas sobre Activos o las Normas de Aplicaciones. Las Normas Generales son NIV 101 *Alcance del Trabajo*, NIV 102 *Implementación*, y NIV 102 *Informes de Valuación*.

Normas sobre Activos

Las Normas sobre Activos consisten de una norma y comentario. La norma presenta los requerimientos que o modifican o son adicionales a los de las Normas Generales e incluyen ilustración sobre cómo los principios de la Normas Generales se aplican a la clase particular de activos. El comentario proporciona información adicional de antecedentes que describe las características de cada tipo de activo que influyen en el valor e identifica los enfoques y métodos comunes de valuación empleados.

Aplicaciones a la Valuación

Las Aplicaciones a la Valuación se producen para propósitos comunes para los cuales se requieren valuaciones. Cada aplicación contiene una norma y orientación. La norma incluye cualesquiera adiciones o modificaciones de los requisitos establecidos en las Normas Generales e ilustraciones de cómo los principios en las Normas Generales y en las Normas sobre Activos se aplican cuando se llevan a cabo valuaciones para ese propósito. La sección de guía u orientación, provee información sobre:

- (a) los requisitos de valuación de reglamentación internacionalmente aplicable o normas emitidas por otros cuerpos que pudieran ser aplicables, v. g., Normas Internacionales de Información Financiera,
- (b) otros requisitos comúnmente aceptados para valuaciones para ese propósito,
- (c) procedimientos de valuación apropiados para cumplir con esos requisitos.

Aplicación de estas Normas

En donde se hace una declaración de que la valuación se hará o ha sido llevada a cabo de conformidad con las NIV, queda implícito que se ha cumplido con todas las normas pertinentes. En donde haya sido necesaria una desviación para cumplir con cualesquiera requisitos legales o reglamentarios, tal cosa deberá explicarse claramente.

Activo y Pasivos

Esta normas sea aplican tanto a la valuación de activos como de pasivos (obligaciones). Para auxiliar en la legibilidad de estas normas, se considera los vocablos activo o activos incluyen pasivo pasivos, excepto en donde de manera expresa se estipule en otro sentido, o quede claro por el contexto que se excluyen los pasivos.

Fechas de Vigencia

Esta publicación incluye aquellas normas aprobadas por el IVSB hasta el 1 de junio de 2011. La fecha de vigencia para cada norma se muestra en la norma. Aún cuando por conveniencia, copias impresas y encuadernadas de las normas se publican en una fecha dada con intervalos regulares, pueden hacerse cambios a las normas existentes o introducirse nuevas normas en cualquier momento, siempre que el IVSB cumpla con el debido procedimiento. Cualesquiera normas enmendadas o nuevas estarán disponible en el sitio del IVSC en la red www.ivsc.org.

Normas 2007

Las normas, aplicaciones y notas de guía de la octava edición publicada en 2007 no serán aplicables a partir del 31 de diciembre de 2011

Cambios Principales

Recomendaciones de la Revisión Crítica

El IVSC es el organismo sucesor del International Valuation Standards Committee, el cual desde principios de los años 1980 hasta 2007 desarrolló y publicó las NIV. En 2006, el anterior Comité estableció un Grupo de Revisión Crítica con la misión de considerar como podrían mejorarse las normas para satisfacer los requerimientos del mercado de valuación en evolución. El informe del Grupo de Revisión Crítica se publicó en 2007 y se solicitaron comentarios sobre sus recomendaciones. Al desarrollar estas nuevas normas el IVSB ha tomado en consideración la mayor parte de las principales recomendaciones hechas en esta revisión y también la retroalimentación recibida durante el proceso de consulta.

Como resultado de ellos ha habido cambios sustanciales en el estilo y presentación de las normas revisadas en comparación con versiones anteriores. Por este resulta impráctico hacer un listado de cada cambio que se ha hecho. Entre los cambios más significativos están:

Eliminación de la Repetición

A fin de hacer las normas más accesibles hubo necesidad de reducir su longitud y aparente complejidad. La fusión de material que con anterioridad aparecía en diferentes partes de la NIV 2007 reveló significativa repetición de los mismos conceptos.

Eliminación de Metodología

Dos Notas de Guía en las NIV 2007 sobre el Enfoque de Costo (GN8) y Flujo de Caja Descontado (GN9) son discusiones sobre el uso y aplicación específica de técnicas de valuación que caen fuera del criterio para inclusión en las normas. En las nuevas normas los enfoques y métodos se definen y explican a nivel alto pero no se provee detalle sobre su aplicación. En el futuro el IVSC habrá de publicar documentos técnicos sobre metodología en forma separada de las normas. Las antiguas GN8 y GN9 están siendo revisadas por la Junta Profesional del IVSC y se publicaron borradores de Documentos de Información Técnica (Technical Information Papers o TIPS) sobre estos temas en 2011 y se tienen planes para otros TIPS. Los detalles del plan de trabajo actual del IVSC pueden encontrarse www.ivsc.org.

Eliminación del Código de Ética

El IVSC es un fijador de normas. El comportamiento ético es un componente vital del ejercicio profesional pero acreditar y regular los valuadores individuales es materia de aquellos que adoptan estas normas. La regulación del valuador también asume muchas formas en diferentes sectores y Estados. La inclusión de un Código de Ética en normas que se pretende sean susceptibles de aplicación obligatoria creo un obstáculo para su adopción debido a que el

código de manera inevitable difería en detalle de aquellos usados por otros. Por tanto, el Código de Ética que aparecía en anteriores ediciones ha sido retirado, aún cuando la Junta Profesional del IVSC tiene el proyecto de desarrollar un Código de Ética modelo que sirva como punto de referencia para otros códigos y auxilie en el desarrollo de la profesión en economías en desarrollo.

Glosario

La edición 2007 de las NIV incluía un extenso glosario. Éste incluía muchos términos que no se usan en las normas y definiciones superfluas en las que la definición provista no difería del significado de esa palabra o palabras en el diccionario común. Las normas revisadas no incluyen un glosario, sólo una corta lista de definiciones usadas en las normas en sí para auxiliar en su interpretación. Esto se reduce a palabras y términos que se usan con un significado particular que no es necesariamente claro a partir de su uso cotidiano o común. Un glosario comprensivo de términos de valuación comunes está siendo desarrollado por la Junta Profesional pero no será parte de las normas.

Mayor Enfoque en Principios

En las normas anteriores había habido una tendencia a fijar requisitos prescriptivos que eran demasiado detallados para su aplicación práctica a lo largo de amplio campo global de ejercicio de la valuación. Las nuevas normas se enfocan en los principios requeridos, ilustrados cuando necesario con ejemplos, a fin de permitir que sean aplicados de manera lo más amplia posible.

Cambios por Sección.

Aún cuando no pueden hacerse referencias individuales a cambios detallados de texto, los cambios de mayor significación con respecto a las NIV 2007, sección por sección se resumen adelante:

NIV 2007

Normas Revisadas

Conceptos Fundamentales para los Principios de Valuación Generalmente Aceptados (PVGA).

Los principios genéricos de valuación se han conservado llevándolas al *Marco* de las NIV. Otro material que discute *valor de mercado* y suelo y propiedad se ha incorporado a la NIV 230 *Derechos Inmobiliarios*.

Código de Conducta

Se ha retirado – véase el comentario atrás.

Tipos de Propiedad.

No se reproduce directamente. Algunos elementos se

incluyen en las normas de activos individuales.

Introducción a las NIV 1, 2 y 3. No se repite directamente. Algunos elementos se incluyen en el *Marco* de las NIV y en la NIV 103 *Informes de Valuación*.

NIV 1 *Valor de Mercado*
y NIV 2 *Otras Bases de Valor*.

Integradas al *Marco* de las NIV.

NIV 2007

Normas Revisadas

NIV 3 *Informes de Valuación*.

Los principios se llevan a la NIV 103 *Informes de Valuación*.

IVA 1 *Valuación para Informes Financieros*.

Ahora se incluye en la NIV 300 *Valuaciones para Informes Financieros*. El material se ha actualizado y se hace una clara distinción entre la norma de valuación y la orientación sobre las valuaciones que se requieren para satisfacer requisitos específicos de contabilidad.

IVA 2 *Valuación para Préstamos Garantizado*.

Formulada específicamente para bienes inmuebles y llevada a la NIV 310 *Valuación de Derechos Inmobiliarios para Préstamos Garantizados*. La distinción entre la norma de valuación y la orientación se ha dejado clara y se han hecho otros cambios mínimos.

Ahora forma el anexo a la NIV 300 *Valuación para Información Financiera*.

IVA 3 *Valuación de Activos del Sector Público para Información Financiera.*

Los elementos se han traído e integrado en la NIV 230 *Derechos Inmobiliarios.*

GN 1 *Valuación de Inmuebles* y GN 2 *Intereses de Arrendamiento.*

Actualizada y llevada a la NIV 220 *Planta y Equipo.*

GN 3 *Valuación de Planta y Equipo.*

GN 4 *Valuación de Activos Intangibles.*

Esta fue sustituida por una GN 4 revisada y ampliada en febrero de 2010. Esta contenía orientación comprensiva sobre *activos intangibles*. La nueva norma NIV 210 *Activos Intangibles* se basa en la GN 4 revisada, pero se ha omitido la orientación más detallada. Esta se incorporará a un Documento de Información Técnica separado.

No hay equivalente en las nuevas normas. La definición de propiedad personal de las normas anteriores era muy amplia y comprendía muchas clases de activos que ahora son objeto de normas más específicas.

GN 5 *Valuación de Bienes Personales.*

Las normas actualizadas de valuación de empresas están en la NIV 200 *Empresas e Intereses Empresariales.*

GN 6 *Valuación de Empresas.*

Este es solamente una de muchas cuestiones que potencialmente afectan el valor de un activo. Ninguna de las otras se ha destacado en previas NIV. No se trajo a esta edición.

