



# Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

## CIRCULAR DS-IB-0827-03-2023/LAME

**A** : **Peritos Valuadores**  
Inscritos en el REPEV.

**De** : **Lic. Luis Ángel Montenegro E.**  
Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

**Ref.** : Recordatorio sobre el cumplimiento de la *"Norma sobre Peritos Valuadores que presten servicios a las Instituciones del Sistema Financiero"*.

**Fecha** : 22 de marzo de 2023



En seguimiento y revisión de los informes de valuación que efectúan los peritos valuadores, inscritos en el REPEV, mediante inspección in situ y extra situ, se han encontrado en los avalúos, infracciones y falta de apego al contenido mínimo establecido en los Anexos N° 5, 6 y 7 de la *"Norma sobre Peritos Valuadores que presten servicios a las Instituciones del Sistema Financiero"*; por consiguiente, se adjunta recordatorio sobre el cumplimiento de la norma antes referida.

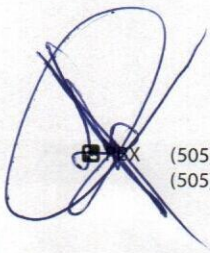
Se aclara, que dicho recordatorio no exime a los peritos valuadores de posibles sanciones sobre incumplimientos normativos que se encuentren en las valuaciones realizadas antes o posterior a la presente circular.

No omito manifestarles, que deberán tener presente que las instituciones financieras tienen la responsabilidad de revisar y aceptar los informes de valuación que cumplen integralmente con lo establecido en la Norma antes referida (artículo 19).

Atentamente,

Cc:

Gerentes Generales de Bancos, Financieras, Compañías de Seguros y Almacenes Generales de Depósitos  
Arq. Albino R. González Zambrana, Presidente CANIV  
Lic. Marta Mayela Díaz Ortiz., Vice Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras  
Lic. Rafael Ángel Avellán Rivas, Director Legal  
Ing. Leónidas Martín Jiménez, Intendente de Bancos  
Lic. Guillermo José Jiménez Martínez, Intendente de Seguros  
Lic. Javier Tellería Gutiérrez, Intendente de Almacenes  
Directores de supervisión de la Intendencia de Bancos  
Archivo/cronológico



(505) 2298 2100 c  
(505) 7826 2900 m

✉ correo@siboif.gob.ni  
[www.siboif.gob.ni](http://www.siboif.gob.ni)

📍 Km 7 carretera Sur, Managua, Nicaragua.  
Apartado Postal 788





**RECORDATORIO**  
**(DS-IB-0827-03-2023/LAME)**

Por este medio se le hace un recordatorio sobre el cumplimiento a las disposiciones establecidas en la "Norma sobre Peritos Valuadores que presten servicios a las Instituciones del Sistema Financiero" en adelante "la Norma"; por consiguiente, con el propósito de que usted fortalezca la realización de sus avalúos y evite cometer infracciones, se enumeran algunas infracciones observadas, mediante inspección in situ y extra situ, a las valuaciones efectuadas a las Instituciones Financieras, de acuerdo al cuadro siguiente:

I. **Requerimiento mínimo para la realización de las valuaciones:**

	<b>Infracciones observadas</b>
1. Información General	a) Falta de orden de la información general. <sup>/1</sup>
	b) No presenta la información general requerida por la Norma, como por ejemplo: i). el llenado del campo "Solicitante" debe ser el nombre de la institución financiera (contratante) que requirió el servicio; ii). El propósito del avalúo debe ser proporcionado por la institución financiera solicitante. Caso contrario, el perito no estaría cumpliendo con otros aspectos que requiere la Norma y/o instrucciones emitidas por el Superintendente de Bancos. Todo lo anterior, conforme lo establecido en los artículos 25 y 19 inciso a) (respecto a la obligación del contratante) de la Norma <sup>/1</sup>
	c) Información general diferente a la requerida por la Norma. <sup>/1</sup>
	d) Información general incompleta <sup>/1</sup>
	e) Falta de información de los datos generales de la escritura pública y/o de los datos registrales para los bienes valuados. <sup>/1</sup>
2. Valor de Mercado	a) Uso de enfoque de valuación distinto al enfoque de Mercado. <sup>/2 y /3</sup>
	b) Falta de información confiable relacionada a la identificación de los comparables, por ejemplo: origen o fuente de la información sobre el estudio de mercado realizado, código, fecha o fechas de publicación. <sup>/2, /3, /4 y /5</sup>
	c) Falta de investigación de campo a los inmuebles/muebles seleccionados como comparables utilizados en los procesos de homologación; con el propósito de obtener información que permita distinguir las características que hagan diferentes entre sí al bien valuado de los comparables. Lo anterior, que garantice la confiabilidad de la información utilizada que conlleve a una mejor apreciación del avalúo. <sup>/4 y /5</sup>
	d) Uso de información desactualizada en la selección de los inmuebles/muebles utilizados como comparables en los procesos de homologación, sin considerar las condiciones





## Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

	<b>Infracciones observadas</b>
	adversas del mercado, caídas de precios, desastres naturales, entre otros, que afecten al bien. <sup>/3, /4 y /5</sup>
	e) Falta de memoria de cálculo para la determinación del valor de mercado. <sup>/2, /3, /4 y /5</sup>
	f) Falta de información de los factores utilizados en el proceso de homologación para determinar el valor de mercado. <sup>/2, /3, /4 y /5</sup>
	g) Falta de sustento de información para los factores utilizados en el proceso de homologación al determinar el valor de mercado. <sup>/2, /3, /4, y /5</sup>
	h) Inconsistencias en los valores de los coeficientes utilizados en el proceso de homologación para determinar el valor de mercado. <sup>/4 y /6</sup>
3. Valor de Realización	a) Falta de memoria de cálculo para la determinación del valor de realización. <sup>/4, /5 y /7</sup>
	b) Falta del razonamiento utilizado para la aplicación de cada uno de los castigos y cargos por conceptos de tributos en las ventas, comisiones, fletes, entre otros, que se le restan al valor de mercado. <sup>/4, /5 y /7</sup>
4. Valor de Reposición	a) Falta de memoria de cálculo del costo de la infraestructura. Las memorias de cálculos deben contener, al menos, los siguientes campos de información por cada etapa constructiva: unidad de medida, área, costo unitario, costo total y costo total de la suma de cada etapa constructiva, así como, otra información relevante que conlleve a una mejor apreciación del avalúo; con el propósito de sustentar y poder verificar que la información es confiable, suficiente de carácter técnica y está debidamente documentada. <sup>/4, /5 y /8</sup>
	b) Falta de memoria de cálculo de la depreciación de la infraestructura. La presentación de las fórmulas sin los cálculos aritméticos y sin los procedimientos utilizados, no se considera como una memoria de cálculo. <sup>/4, /5 y /8</sup>
	c) Falta de memoria de cálculo para la determinación del valor del terreno. <sup>/4, /5 y /8</sup>
	d) Falta de información de los factores utilizados en el proceso de homologación para determinar el valor del terreno. <sup>/4, /5 y /8</sup>
	e) Inconsistencias en los valores de los coeficientes utilizados en el proceso de homologación para determinar el valor del terreno. <sup>/4 y /6</sup>
	f) Falta de las fuentes de información internas o externas que permitan que las opiniones de los valores de las maquinarias y/o equipos sujetos de valuación sean válidas y estén debidamente soportadas (siendo la fuente de información de donde se obtuvo el valor, entre otros: Catálogos, directorios,





## Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

	Infracciones observadas
	listas y guías de precios, vendedores de maquinaria y equipo nuevo y usado). /4 y /10
	g) Falta de memoria de cálculo del cultivo (Bienes inmuebles Rurales) /4 y /10 (lo correspondiente al Anexo N° 7)
5. Otros	a) Falta de soportes en los expedientes de las valuaciones realizadas, que demuestren y sustenten, con información actualizada, confiable y suficiente de carácter técnica, comercial, económica, legal u otra relevante, la determinación de los valores de Mercado, Realización y Reposición. /13
	b) Criterios del valuador sin justificación técnica. Todo criterio debe tener un análisis, que deberá indicarse en el avalúo, para la conformación del costo y/o valor del bien. /4, /5, /6 y /14
	c) Operaciones aritméticas con errores. /4 y /6
	d) Falta de medidas y linderos en el plano de terreno del bien sujeto a valorar. /4 y /12
	e) Falta de fotografías o fotografías desactualizadas de los exteriores e interiores de las partes más representativas del bien valuado. Por ejemplo: fotografías de infraestructura y/o mejoras del bien inmueble, de maquinarias y/o equipos, de cultivos, de fuentes acuíferas, entre otros; que incidan en los valores determinados en el avalúo. /4, /5 y /11

### II. Otros aspectos a considerar:

1. Evitar incurrir en el impedimento establecido en el literal d) del artículo 12 de la Norma.
2. **El perito valuador inscrito en el REPEV es el responsable de realizar la inspección física del bien sujeto a valorar; lo contrario es una infracción grave. (Literal b, del Arto. 20; numeral III.3.8. del Anexo 5; numeral III.3.1 del Anexo 6, numeral III.5.1. del Anexo 7; de la Norma.)**
3. Cumplir con el artículo 20. Relacionado a las Responsabilidades y obligaciones de los peritos en las valuaciones. Los peritos, quienes poseen la calificación, capacidad y experiencia necesarias para llevar a cabo una valuación de bienes, asumen la responsabilidad de las valuaciones que hubieren realizado. Durante la realización de dichas valuaciones, los peritos deberán cumplir, entre otros, con lo siguiente:
  - a) Elaborar los informes de valuación con base a los enfoques, criterios generales y requerimientos mínimos establecidos en las Guías Metodológicas contenidas en los Anexos N° 5, 6 y 7. (Literal a, del Arto. 20, de la Norma).
  - b) Realizar personalmente el avalúo de los bienes, el cual deberá ser firmado, sellado y rubricado por el perito valuador inscrito en el REPEV. En caso de personas jurídicas, además, deberá





## Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

ser firmado y rubricado por el representante legal de la empresa. (Literal b, del Arto. 20, de la Norma.)

c) Sustentar sus valuaciones en informes que deberán ser entregados a las Instituciones Financieras, los cuales deben contener información actualizada, confiable y suficiente de carácter técnica, comercial, económica, legal u otra relevante para la determinación del valor del bien valuado; adjuntando las memorias de cálculos de los enfoques de valuaciones aplicados. (Literal c, del Arto. 20, la Norma.). Entre ellas:

i. Las memorias de cálculos de los valores siguientes:

- Valor de Reposición
  - Costo de la infraestructura.
  - Valor del terreno baldío.
  - Depreciación de la infraestructura.
- Valor de Mercado. El método comparativo (Homologación) debe contener información completa que sustente los factores de homologación que se esté utilizando, de cada comparable.
- Valor de Realización.

ii. Un índice que liste, de forma ordenada, el contenido de la información.

iii. Todas sus páginas y anexos deben estar foliadas y rubricadas correctamente.

iv. Contar con un número de expediente cronológico que identifique al informe de valuación.

v. Ser legibles y sin manchones.

vi. Contener una copia del Certificado de Inscripción en el REPEV.

d) Observar en cada una de sus valuaciones un elevado nivel de ética y de capacidad técnica; asegurando el profesionalismo, responsabilidad, independencia, honestidad, transparencia, veracidad documentada y compromiso de cumplimiento. (Literal f, del Arto. 20, de la Norma.)

e) Llevar un control de los informes de avalúos que emita, creando un expediente de cada una de las valuaciones realizadas, el cual deberá contener, al menos, los papeles de trabajo, las memorias de cálculos, los informes de avalúos, sus anexos y cualquier otra información de carácter técnica, económica y comercial utilizada para sustentar y enriquecer sus valuaciones. (Literal c, del Arto. 20, la Norma.). Esta información debe permanecer en el expediente por un período mínimo de 5 años, y estar a disposición del Superintendente cuando le sea requerida. (Literal g, del Arto. 20, de la Norma.).

4. Con respecto al Romano I de los Anexos 5, 6 y 7 de la referida norma, en el cual establece que, cuando por alguna circunstancia plenamente fundamentada (es decir que, se debe justificar ampliamente en el avalúo), algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo; por lo tanto, no corresponde registrar cifra para el enfoque de valuación no aplicado.

5. La autorización de renovación de su inscripción en el REPEV, no le exime de posibles amonestaciones sobre incumplimientos normativos que se encuentren en las valuaciones realizadas antes o posterior a la autorización de su renovación.





## Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

6. Con respecto al literal b) del Artículo 31, de la Norma, este no prevé la utilización de otro enfoque de valuación distinto al enfoque de mercado.
7. No es aceptable realizar modificaciones, inclusiones ni alteraciones a los informes de valuación que fueron entregados y aceptados por las Instituciones Financieras supervisadas.
8. Para los avalúos relacionados a los activos no financieros, se les recuerda cumplir, en lo correspondiente, con lo establecido en la circular DS-DA&SC-0203-01-2018/VMUV con fecha 17 de enero de 2018. (publicada en la página web de la SIBOIF en Accesos Rápidos/Marco Contable/Bancos y Financieras/ Circulares).
9. Guardar independencia de criterio respecto a la entidad que presta sus servicios para la realización de las valuaciones.
10. Para las personas jurídicas deben mantener actualizado al menos una vez al año el "Certificado de Declaración del Beneficiario Final", de acuerdo a lo estipulado en las Reformas a la Ley General de los Registros Públicos y al Código de Comercio y Reformas y adiciones a la Ley del Notariado y al Código de Comercio de la República de Nicaragua, a través de las Leyes No. 1035 y 1113, respectivamente.
11. Así mismo, se aclara que el hecho de haber recibido sus metodologías, no significa que sea una aprobación tácita por parte de la Superintendencia, ni que estén completas o que sean adecuadas.
12. Para los cambios de nueva dirección, correos electrónicos, teléfonos, celulares y situación migratoria, así como cualquier proceso judicial/penal que se tramite en su contra, el perito valuador inscrito en el REPEV tiene 15 días para notificar a la SIBOIF tal situación; lo anterior, de no hacerlo, puede ser eliminado de la página web y notificado al Sistema Financiero Nacional como inactivo en el REPEV, hasta su aclaración.
13. Siendo el cálculo del valor de realización el valor neto que la institución financiera espera recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien<sup>7</sup>, es obligación de la institución financiera proporcionar al perito valuador toda la información, documentación e instrucciones que resulten pertinentes para calcular correctamente dicho valor (Literal a, del Arto. 19, la Norma.); por lo tanto, es obligación del perito valuador informar al Superintendente en forma inmediata en caso que la institución financiera proporcione información insuficiente, se niegue a proporcionar la información necesaria o exista cualquier otro tipo de ocurrencia que limite o condicione la realización de su valuación (Literal e, del Arto. 20, la Norma).

### III. Referencias a "la Norma":

- /1 Romano III. 1 de los Anexos N° 5, 6 y 7.
- /2 Romano I.1. de los Anexos N° 5, 6 y 7.
- /3 Romano III. 5.1. de los Anexos N° 5 y 6; Romano III.7.1. del Anexo N° 7.
- /4 Literal c, artículo 20.
- /5 Romano III.7 del Anexo N° 5.
- /6 Literal f, artículo 20.



## Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

- /7 Romano III.5.2 de los Anexos N° 5 y 6; Romano III.7.2 del Anexo N° 7.
- /8 Romano III.5.3 del Anexo N° 5 y Romano III.7.3 del Anexo N° 7.
- /9 Romano III.7.3.3 del Anexo N° 7.
- /10 Romano III.5 del Anexo N° 6 y Romano III.6 del Anexo N° 7.
- /11 Romano II.8 del Anexo N° 5; Romano II.4 y III.3.4 del Anexo N° 6; Romano II.13 y III.5.1 del Anexo N° 7.
- /12 Romano III.3.3 del Anexo N° 5; Romano III.2.2.2 y III.5.1.1 del Anexo N° 7.
- /13 Literal g, artículo 20.
- /14 Literal b, artículo 1.

Nota: Este recordatorio sustituye cualquier otro recordatorio que se le haya comunicado en el pasado.

