

## REGLAMENTO DE REGISTRO DE PERITOS VALUADORES

**Artículo 1. (Objeto)** El presente reglamento tiene por objeto normar el Registro de Peritos Valuadores y determinar las directrices generales de las valuaciones que realicen estos profesionales de los bienes inmuebles y muebles de las Entidades Aseguradoras, Entidades de Prepago de índole similar al Seguro e intermediarios, sujetos a la fiscalización de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

**Artículo 2. (Obligatoriedad)** Toda persona natural o jurídica que preste servicios de valuación de bienes inmuebles, maquinaria o equipo a Entidades Aseguradoras, Entidades de Prepago de índole similar al Seguro o a intermediarios, deberán registrarse previamente en la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, cumpliendo todos los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Los servicios de valuación de estos profesionales deberán cumplir mínimamente los requerimientos previstos en el presente reglamento y la normativa vigente específica emitida por la SPVS.

**Artículo 3. (Registro por especialidad)** El Registro de Peritos Valuadores para Entidades Aseguradoras, Entidades de Prepago de índole similar al Seguro e intermediarios contemplará mínimamente una diferenciación de especialidades, entre valuación de bienes inmuebles y valuación de maquinaria, equipo y bienes muebles.

El registro de peritos valuadores en maquinaria y equipo estará subdividido en sub-especialidades de acuerdo a la experiencia que acredite cada solicitante en uno o varios rubros sean estos de equipo médico, maquinaria y equipo de mecánica automotriz, maquinaria agrícola, de construcción u otros.

Solo las personas jurídicas que soliciten registro ante la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros para prestar servicios de valuación a las Entidades Aseguradoras, a las Entidades de Prepago de índole similar al Seguro o a los intermediarios podrán inscribirse simultáneamente a ambas especialidades cuando así lo requieran.

Los peritos valuadores solo podrán efectuar avalúos relativos a su profesión o especialidad.

**Artículo 4. (Registro de personas naturales)** Las personas naturales que soliciten su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros deberán presentar su solicitud indicando la especialidad de valuación y en el caso de peritos valuadores de maquinaria y equipo, el rubro o sub-especialidad de valuación, acompañando Curriculum Vitae documentado, en el que conste:

- a. Datos personales completos.
- b. Domicilio legal y comercial.
- c. Fotocopia legalizada de la cédula de identidad.
- d. Documentos que acrediten su formación académica.
- e. Documentos que acrediten su experiencia como perito valuador en la especialidad y sub-especialidad, en caso de peritos valuadores de maquinaria o equipo.
- f. Certificaciones emitidas por las Asociaciones de Profesionales Nacionales e Internacionales en las que se encuentre afiliado, si estuviere afiliado.
- g. Fotocopia legalizada de los documentos que acrediten su relación con firmas nacionales o internacionales, especificando la naturaleza de la relación, a saber: asociación, corresponsalía o representación, si correspondiere.
- h. Certificado de Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes o del Número de Identificación Tributaria (NIT).

- i. Certificado de Solvencia Fiscal.
- j. Relación de servicios prestados en los últimos 3 años.

**Artículo 5. (Registro de personas jurídicas)** Las personas jurídicas que soliciten su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros deberán presentar su solicitud indicando la(s) especialidad(es) de valuación en la(s) que presenten su inscripción y a tal efecto acompañarán la siguiente documentación:

- a. Nombre y Razón Social.
- b. Domicilio Legal.
- c. Testimonio de la Escritura de Constitución de la sociedad.
- d. Matrícula de la inscripción de la sociedad en el Registro de Comercio y en el Gobierno Municipal correspondiente.
- e. Poderes de los representantes legales, inscritos en el Registro de Comercio.
- f. Nómina de los socios y porcentaje de participación en la sociedad.
- g. Certificado de Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes o del Número de Identificación Tributaria.
- h. Certificado de Solvencia Fiscal.
- i. Documentos que acrediten la experiencia de la firma en avalúos.
- j. Documentos que acrediten la afiliación de la firma a asociaciones profesionales nacionales e internacionales en las que esté afiliado, si estuviere afiliado.
- k. Documentos que acrediten la relación de la firma con empresas nacionales o internacionales, especificando la naturaleza de la relación a saber: Asociación, corresponsalía o representación, etc., si la firma avaluadora tuviera la citada relación.
- l. Relación de servicios prestados en los últimos 3 años.
- m. Detalle del personal profesional (nombre y especialidad) permanente con que cuenta la empresa, especificando los nombres de los profesionales encargados de efectuar peritajes.
- n. Currículum Vitae documentado de los socios, representantes y de las personas que desarrollarán las labores de peritaje.
- o. Estados Financieros de la última gestión terminada o Balance de Apertura en caso de entidades nuevas.

**Artículo 6. (Impedimento)** Los peritos valuadores (personas naturales o jurídicas) inhabilitados por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, no podrán registrarse o mantener su registro en la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, como perito valuador.

La restricción precedentemente señalada es aplicable al personal permanente y/o eventual de la empresa avaluadora, que se encuentre inhabilitado como perito valuador por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

**Artículo 7. (Revocatoria de registro)** Independientemente de lo establecido en el Artículo Sexto del presente Reglamento, la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros podrá revocar el registro de perito valuador (persona natural o jurídica) al evidenciar, mediante prueba expresa, una conducta profesional irregular, que establezcan que la valuación de los bienes efectuada por el perito valuador, incurre en lo siguiente:

- a. Contiene información falsa u ostensiblemente diferente a la que debería constar en su informe.
- b. Cuando su trabajo no demuestre la diligencia y seriedad profesional requerida.
- c. Cuando se haya vulnerado el principio de independencia del perito valuador, de acuerdo a lo establecido en la presente norma.
- d. Cuando exista inhabilitación para ejercer el comercio en cumplimiento a lo dispuesto por el Código de Comercio, la Ley de Seguros y sus reglamentos.
- e. Cuando se incumpla las normas establecidas por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros y lo dispuesto en la presente resolución.

La conducta señalada podrá ser denunciada por las Entidades Aseguradoras, Entidades Prepago de índole similar al seguro, auditores externos, terceras personas o verificada a través de procesos de fiscalización por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

La revocatoria de registro procederá, independientemente de las acciones civiles o penales que se interpongan por la Entidad Aseguradora, la Entidad de Prepago de índole similar al seguro o los intermediarios, sus accionistas, directorio, ejecutivos o por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

**Artículo 8. (Independencia)** Los peritos valuadores (personas naturales o jurídicas) registrados en la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, deberán observar fielmente el principio de independencia en los peritajes que efectúen.

Los peritos valuadores registrados en la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros deberán excusarse de efectuar la valuación de bienes inmuebles, maquinarias o equipos de una Entidad Aseguradora o de una Entidad de Prepago de índole similar al Seguro, cuando exista un vínculo económico, familiar o de control de gestión con la mencionada Entidad Aseguradora o de Prepago.

Se entiende que existe un vínculo económico entre la Entidad Aseguradora, la Entidad de Prepago de índole similar al Seguro e intermediarios y el perito valuador (persona natural o jurídica) cuando se presentan las siguientes circunstancias:

- Cuando exista una relación laboral o contractual vigente o que hubiere finalizado antes de los 3 años calendario anteriores a la fecha de valuación. Se incluye dentro este criterio los seguros contratados con la Entidad Aseguradora o la Entidad de Prepago de índole similar al seguro.
- Cuando el perito valuador (persona natural o jurídica) tenga participación accionaria en la Entidad Aseguradora o de Prepago.

Se entiende que existe un vínculo de control de gestión cuando se evidencia la participación del perito valuador “persona natural o jurídica”, bajo cualquier calidad o grado, en el directorio o planta ejecutiva o funcional de la Entidad Aseguradora, de Prepago de índole similar al Seguro, intermediarios y auxiliares del seguro, para la que se realiza el avalúo.

Se entiende que existe vínculo familiar cuando se evidencia la relación de parentesco hasta el 4to grado de consanguinidad y 2do de afinidad, entre los miembros del directorio y la planta ejecutiva de la Entidad Aseguradora o de la Entidad de Prepago de índole similar al seguro y los empleados y planta ejecutiva de la persona natural o jurídica registrada como perito valuador en la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

**Artículo 9. (Valuación de bienes inmuebles)** A efecto de ejecutar la valuación de los bienes inmuebles, se establece lo siguiente

**a. Perfil del perito valuador:**

- Profesión: Ingeniero o Arquitecto.
- Registro: Colegio profesional respectivo.
- Especialidad: Perito Valuador de bienes inmuebles.
- Experiencia: Tres años en valuación de bienes inmuebles de instituciones estatales o empresas privadas.

**b. Contenido Mínimo del Informe:**

- Fecha del Avalúo.
- Derecho propietario del bien inmueble avaluarse: indicando el número de registro de inscripción en Derechos Reales y el número de Testimonio de la Escritura Pública de Transferencia (Matrícula y Testimonio de Propiedad), debe adjuntarse fotocopias legalizadas del Testimonio de Propiedad del Inmueble y Matrícula de Registro en Derechos Reales, en original o fotocopia legalizada.
- Sub-inscripciones que posee el bien inmueble.
- Gravámenes que posee el bien inmueble.
- Ubicación documentada del bien inmueble.
- Descripción del bien inmueble, incluyendo especificaciones técnicas, fotografías y detalle de cualquier discrepancia con la información inicialmente proporcionada por la compañía y el grado de mantenimiento o conservación del mismo.
- Vida útil restante del bien expresada en meses.
- El valor comercial del bien inmueble estimado por el perito valuador, sin tornar en cuenta la transacción mediante la cual la Entidad Aseguradora, de Pre pago de índole similar al seguro o intermediario adquirió el bien inmueble, si ésta se realizó.
- El valor de reposición del bien inmueble.
- Cualquier especificación adicional que requiera la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

A tal efecto la Entidad Aseguradora, la Entidad de Pre pago de índole similar al seguro y el intermediario que requiera el avalúo deberá proporcionar la documentación necesaria y el correspondiente acceso y facilidades para que la valuación se efectúe.

**c. Operativa de Contratación:**

La contratación de peritos valuadores estará a cargo de la Entidad Aseguradora, Entidad Pre pago de índole similar al seguro o intermediario del seguro de acuerdo a los siguientes pasos:

1. La Entidad Aseguradora remitirá a la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, mediante nota, al menos tres nombres de peritos valuadores, adjuntando las cotizaciones correspondientes.
2. En la fecha, lugar y hora dispuesta por la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros – APS, se llevará adelante el sorteo del perito valuador en presencia de los correspondientes servidores públicos de la Dirección de Seguros y el representante de la Entidad Aseguradora, acreditado expresamente para el efecto.

3. Llevado adelante el sorteo del o los perito(s) valuador(es) y elegido(s) que fuera(n), la APS elevará Acta Circunstanciada del acto de sorteo.
4. En el plazo de cinco días administrativos posteriores al sorteo, la Entidad Aseguradora deberá remitir a la APS, el contrato suscrito con el o los peritos valuadores elegido(s) para su correspondiente registro.

Los peritos valuadores debidamente registrados ante la APS podrán realizar más de un avalúo para una Entidad Aseguradora, Entidad Pre pago de índole similar al seguro e intermediario de seguro.

De acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Inversiones, el valor a asignarse al bien inmueble en los Estados Financieros será el mínimo que resulte de:

- El precio de compra declarado por la Entidad Aseguradora, de Pre pago de índole similar al seguro o el intermediario del seguro.
- El resultado del avalúo: El valor mínimo entre los siguientes valores:
  - Comercial.
  - Reposición.

Asimismo, efectuada la valuación, procederá su actualización anual respecto al dólar estadounidense y no podrá efectuarse un nuevo avalúo salvo que existan razones que determinen la posible sobrevaluación del bien inmueble o se hubiera llegado al 10% del valor residual del bien.

Para la valuación de bienes inmuebles que no formen parte de los recursos de inversión se seguirá el procedimiento señalado precedentemente.

El perito valuador deberá presentar el Informe de Avalúo, que se sujetará expresamente a lo determinado en el inciso b) del presente Artículo, a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, para su registro y a la Entidad Aseguradora, Entidad Pre pago de índole similar al seguro o al intermediario del seguro, que solicitó la ejecución del peritaje, los que podrán recurrir administrativamente.

La Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros dentro de la sustanciación del procedimiento recursivo contratará nuevamente un perito valuador para que proceda a la revisión del peritaje registrado, objeto de recurso. El perito valuador será remunerado por la Entidad Aseguradora, de Pre pago de índole similar al Seguro o el intermediario.

**Artículo 10. (Valuación de maquinaria y equipo)** La valuación de maquinaria o equipo de las Entidades Pre pago de índole similar al seguro se sujetará al reglamento que emita la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.