



**UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
VICERECTORADO ACADEMICO
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS TECNICOS PARA LA ELABORACION DE
AVALUOS CON FINES BANCARIOS**

**Caso: Banco de Fomento Regional Los Andes San Cristóbal del Estado Táchira
Proyecto de Trabajo de Grado
Para optar al título de Especialista en Avalúos Inmobiliarios**

**Autor: Elizabeth Celis G
Tutor: Ing. José Labrador**

San Cristóbal Octubre de 2005

ACEPTACIÓN DEL TUTOR

Por la presente hago constar que he leído el proyecto de trabajo de Grado presentado por la Arquitecta Elizabeth Celis Gómez, Cedula de Identidad numero V- 5.645.680, para optar al Título de Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles, cuyo titulo tentativo es: Manual de procedimientos técnicos para la Elaboración de Avalúos con fines Bancarios. Caso Banco de Fomento de Fomento Regional Los Andes (Banfoandes) San Cristóbal del Estado Táchira

Así mismo hago constar que acepto asesorar al estudiante, en calidad de Tutor, durante el desarrollo del trabajo hasta su presentación final y evaluación.

En San Cristóbal, a los 30 días del mes de Octubre de 2.005

Ing, José R. Labrador Ramírez
CI: 5.644.823

ÍNDICE

RESUMEN

INTRODUCCION

CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

Planteamiento del Problema

Objetivos

Objetivos General

Objetivos Específico

Justificación e Importación

Aporte del estudio

CAPITULO II MARCO TEORICO

Antecedentes del problema

Reseña histórica de la Institución financiera Banfoandes

Bases Teóricas

Bases Legales

Definición de Términos Básicos

CAPITULO III MARCO METODOLOGICO

Hipótesis

Operacionalidad de las Variables

Tipo de Investigación

Población

Muestra

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Procesamiento de datos

Encuesta

Cuadro técnico metodológico

Análisis de los resultados

CAPITULO IV ESTUDIO MANUAL

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICAS

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS TECNICOS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS CON FINES BANCARIOS

**Caso: Banco de Fomento Regional Los Andes San Cristóbal del Estado Táchira
Proyecto de Trabajo de Grado
Para optar al título de Especialista en Avalúos Inmobiliarios**

**Autor: Elizabeth Celis G
Tutor: Ing. José Labrador**

RESUMEN

El presente investigación se basa en un Manual de procedimientos que contiene las políticas y normativas que maneja la Institución Bancaria Banfoandes, el estudio y análisis de otros Manuales de procedimientos que se obtuvieron de otras bancas y las experiencias de la investigadora como revisora técnica del área de avalúos dentro de Banfoandes.

El estudio presenta las normativas e instrucciones operativas acatando las disposiciones y políticas que rige la Institución Bancaria Banfoandes, que sugieren el proceso de selección de garantías, presentación y revisión de informes de avalúo así como de evaluación de los Avaluadores externos que integran el listado autorizado para realizar informes de avalúo.

El Manual se inicia, unificando criterios en cuanto a enunciados, conceptos condicionantes y limitantes propias del Profesional Avaluador, que llevan a normar, los métodos y procedimientos de orden técnico, que llevan a aplicar formatos de

informes de avalúo estandarizados, acorde con el bien en estudio ofrecido en garantía, hasta llegar a la aprobación y oficialización de aplicación dentro de la Institución como mecanismo de control, después de ser estudiado y aprobado en Junta Directiva

INTRODUCCION

Encontrar la forma de establecer de manera objetiva y precisa el Valor Económico de un bien, ofrecido como garantía hipotecaria que respalde un financiamiento o crédito bancario, ha sido tarea del profesional Avaluador desde hace mucho tiempo.

El avaluador conjuga diversas fuerzas que motivan las actividades del comportamiento humano, ideales y normas sociales (población, actividades educativas y sociales, diseño funcional y arquitectónico, las creencias sociales del hombre), ajustes y cambios económicos (recursos naturales, ingresos, actividades del sector financiero, actividades comerciales e industriales, empleo, precios, tasas de interés, impuestos), actividades y regulaciones gubernamentales (zonificación, regulaciones de la construcción, incendio, alquileres, permisos, créditos, políticas gubernamentales que afecten la construcción, las políticas monetarias que afecten el uso de la tierra) y las fuerzas naturales o del medio ambiente (clima y topografía, recursos minerales, fertilidad del suelo, recursos comunitarios tales como transporte, escuelas etc, avances tecnológicos, estado de conservación, vida útil) hasta llegar a determinar el precio justo del bien

Al realizar una valoración se requiere, además de los puntos anteriores, sintetizar las variables que participen en la definición del precio, resumiendo una formulación matemáticas en todos los casos, ser tratados en iguales condiciones, bajo los mismos parámetros, estandarizando conceptos, normativas, criterios de selección, factibilidad de garantías y formatos de presentación de Informes que agilicen la atención inmediata al

cliente y a la Institución Bancaria dando respuestas rápidas y certeras por parte del evaluador, beneficiándose con todo esto al cliente, Institución y profesional evaluador.

Es así como bajo este enfoque, la presente investigación crece bajo la necesidad de crear un Manual técnico de procedimientos, no existente dentro de la Institución Bancaria Banfoandes para la presente fecha. De allí que el trabajo ha sido estructurado en Capítulos, los cuales exponen aspectos de relevancia

Capítulo I; esta referido al problema de la Investigación, objetivos, Justificación y relimitación. Su aspecto más relevante lo constituye el problema, identificado por la necesidad de crear un Manual de contengan toda la normativa para la selección, realización y revisión de informes de Avalúos y su posterior evaluación.

Capítulo II; el Marco teórico que comprende los antecedentes de la investigación, marco teórico y la definición de términos básicos que sustentan la investigación.

Capítulo III; describe el Marco metodológico de la investigación, tipo de investigación, técnicas de instrumentos para la obtención de datos, población y muestra, las fases de la investigación. Es importante señalar que la población estuvo integrada por el grupo de evaluadores que integran el listado de profesionales autorizados por la Institución Bancaria (69 a nivel nacionales), de la cual se tomo una muestra de 21 personas, empleándose como técnica de recolección de datos la encuesta con sus respectivos análisis.

Capítulo IV; corresponde al análisis y presentación de otros manuales, junto con el respectivo estudio, la fabulación de cada ítem de encuesta y análisis respectivo

Capítulo V: contiene el estudio con sus respectivos soportes y formatos

.

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En Venezuela la competitividad de las Instituciones financieras, junto a un consumidor cada día más culto y exigente, requieren de una mayor atención en todos sus servicios. El Banco de Fomento Regional los Andes (BANFOANDES), como banco del estado venezolano, tiene como misión, apoyar a todos los sectores productivos Regionales y Nacionales, mediante la producción económica, apoyando al comercio, la industria, la agricultura y la ganadería, su objetivo principal, brindar calidad en el servicio, oportuno y eficiente, para satisfacer a clientes, comunidad y personal con visión de líder Nacional de la banca.

Las nuevas estrategias de mercado bancario, están orientadas a mejorar las condiciones del crédito, respondiendo a las necesidades e intereses particulares de los consumidores, ofreciendo tecnologías de avance, atención inmediata y oportuna, dando respuestas rápidas e eficaces, apoyando los programas especiales, que permiten el logro de una relación mas provechosa e interrumpida entre Institución y el cliente.

Con la creciente otorgación de créditos, mediante la colocación de bienes como garantía bancarias, hacen que el Informe del Avaluador, constituya un documento indispensable y necesario dentro de la Institución, ya que este, deberá garantizar seguridad para las partes (banco y acreedor)

De esta manera la responsabilidad del evaluador es compartida con el departamento de crédito (en cuyo caso se encuentra el trámite del acreedor) y con el Departamento Legal, obligando al profesional evaluador a manejar conocimientos de orden legal, conceptual, estadístico, financiero y de contexto en el campo inmobiliario de forma unificada, mediante normativas y procedimientos que sugieren la creación de un manual de procedimientos, se cual se creara según las exigencias y experiencias propias de la Institución.

Este Manual ofrece entre otras, establecer el Valor Económico de un Bien Mueble o Inmueble, enfoca el manejo equilibrado de los componentes: precio, mercado, inversión, usuario y demandantes, sintetiza las variables que participan en la definición del precio e indican la factibilidad o no de la garantía, pasando por una formulación en el manejo de formatos de Avalúos, logrando con todo esto; simplificar la elaboración y estudio del Avalúo y con ello reducir los tiempos de repuestas, unificar concepto, desarrollar resultados con mayor precisión y practicidad, cumpliendo así, con el cliente, Institución y lo establecido por la Superintendencia de Bancos (SUDEBAN).

En atención a la situación planteada, se hace necesario elaborar un Manual de procedimientos que facilite el estudio y el análisis del valor de los inmuebles y las consecuencias que puedan originar dichos cambios en la banca, por lo que se generan las siguientes interrogantes: ¿con la creación de un nuevo formato de presentación de informe de Avalúos, se logra acelerar los tiempos de respuestas y atención tanto de clientes como de institución?, ¿se lograra con la formulación de nuevos parámetros de selección, la toma de mejores bienes por parte del evaluador, representando con ello

mejores condiciones de garantía para la Institución a la hora de ser ejecutadas?, ¿ recibirá el evaluador externo un mayor apoyo y conocimiento personal?

OBJETIVO DE LA INVESTIGACION

Objetivo General:

Elaborar un Manual de procedimientos que contengan todas las normativas y parámetros mínimos de exigencia, que deberán aplicar y acatar todos los evaluadores Externos que laboran para la institución bancaria Banfoandes.

Objetivos Específicos :

1. considerar en estudio de los diferentes Manuales de procedimientos y experiencias de otras bancas a fin de determinar la posible aplicabilidad y adaptabilidad acordes con las políticas y normativas de la Institución
2. Indicar criterios generales y restricciones que debe tomar en cuenta el evaluador en la selección de bienes como garantías para la Institución, con el fin de obtener bienes más apetecibles y de fácil salida al mercado, en una supuesta ejecución, reduciendo así, los riesgos bancarios
3. Elaborar formatos de presentación de informes de avalúos, acordes con el bien a estudiar, que garanticen repuestas rápidas y asertivas por parte del evaluador, un mayor control, revisión y evaluación por parte del revisor o controlador internos de la institución sobre el evaluador.

JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACION

En el presente orden de ideas, el presente estudio se justifica, considerando los siguientes aspectos: (a) no existe ningún trabajo teórico ni operativo respecto al tema dentro de la Institución Bancaria; (b) es necesario lograr que la Institución financiera Banfoandes, sea mas competitiva y permanezca en el tiempo, debido a los continuos cambios económicos y tecnológicos del mercado nacional e internacional y (c) evitar una dispersión operativa que dificulte la realización de las valoraciones y la futura comprobación de las mismas.

Parece oportuno recoger en un solo texto todos los enunciados, desarrollos, normas, metodologías y fundamentos sobre esta materia y así comprender la justificación que origina la necesidad de crear un manual para la elaboración de Avalúo bancarios.

La presente investigación dará un aporte de tipo científico metodológico importante, ya que su aplicación pretende que la Institución, cliente y profesional evaluador logren:

- Transmitir al profesional evaluador, el mayor conocimiento de las políticas de la Institución, que permitan brindar al cliente un mayor asesoramiento en la escogencia de las garantías, de modo que estas resulten ser de fácil salida al mercado, en una supuesta ejecución de garantía, asegurando con esto la disminución de los riesgos bancarios.
- Con la creación de normativas para la elaboración de informes de Avalúo, se sustenta el estudio del bien, se reduce los tiempos de repuestas tanto para el

avaluador como para la institución, logrando la atención rápida y satisfactoria del cliente, trayendo consigo beneficios económico al cliente, profesional avaluador e Institución.

APORTES O ALCANCES DEL ESTUDIO

.Este manual, circunscribe los procesos relacionados a los criterios, normativas, restricciones e información mínima, así como las exigencias de la banca y los requerimientos que exigen la Superintendencia de bancos, necesarias para la selección de garantías, presentación y revisión del informe de avalúo, así como de desarrollo de los procesos de evaluación de dicho evaluadores .

Representa un aporte teórico práctico en el área de la banca, a partir de necesidades y experiencias propias de la Institución, que pretende continuar con su política de agilizar y mejorar los procedimientos internos, a fin de prestar cada día un mejor servicio, ofreciendo repuestas rápidas y acertada a Clientes y publico en general.

Posteriormente la institución bancaria, pretende estudiar y oficializar este Manual, siguiendo los lineamientos establecidos en las resoluciones aprobadas por la Junta Directiva, con la finalidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en este, con ello garantizando a clientes e la Institución Financiera Banfoandes, la mayor calidad y rapidez en la tramitación de las solicitudes realizadas por este.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION

RESEÑA HISTÓRICA DEL BANCO

La Institución Financiera Banco de Fomento Regional Los Andes C.A (BANFOANDES), fue constituida el 21 de Julio de 1951, iniciando actividades el 24 de Septiembre del mismo año, creada con el nombre de Corporación Venezolana de Fomento, transfiere sus acciones al Banco Industrial de Venezuela, pasando a ser esta el accionista mayoritario.

A lo largo de sus 54 años de operatividad, ha mantenido como objeto, apoyar las iniciativas del desarrollo regional, para ella cuenta con 83 sucursales distribuidas a lo largo del país, lo cual solidifica cada día más la imagen de la Institución. Su Misión como Banco del Estado Venezolano, es la de participar activamente en cada etapa de desarrollo de la región y del país, apoyar todos los sectores productivos, manteniendo un estrecho vinculo con el sector oficial, brindando un servicio financiero eficaz para satisfacción de clientes, empleados, accionistas y comunidad.

Su Visión, ser líder nacional para el año 2006, en el apoyo financiero eficaz a los sectores productivos y comercio. Sus objetivos lograr la expansión y consolidación a nivel Nacional, modernizar su tecnología, apoyar al desarrollo del recurso humano y aumentar su capacitación.

La totalidad de la familia Banfoandes, cuenta con una representación en junta directiva, constituida por su Presidente, cinco Directores Principales, cuatro Directores suplentes, cuatro directores laborales, una secretaria de juntas, un representante judicial y dos comisarios, también cuenta con una estructura organizacional basado por nueve Vicepresidencias, dos unidades de staff y mas de mil empleados.

Dentro de los servicios de créditos que ofrece la Institución, se encuentran los del tipo Comercial, Personal, Empleados, Industriales (Banfoindustria, Factoring y Banfoturismo), Agropecuario, Vehículos, Micro créditos, Compras del Estado, Cooperativas y créditos hipotecarios de Vivienda.

Cada uno de estos créditos se da bajo diversas modalidades, destinos, tasas, garantías y plazos según sea el caso, observándose una alta tendencia al préstamo con ofrecimiento de garantías hipotecarias. Fuente: Banfoandes <http://www.banfoandes.com.ve>. 2005

ANTECEDENTES LEGALES

El Banco Universal de Fomento Regional Los Andes, acata en todas sus partes, lo establecido en:

La Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras y Decreto con Fuerza de Ley de Reforma, según Gaceta Oficial de la Republica Bolivariana de Venezuela N° 5.555 Extraordinaria -Fecha 13 de Noviembre de 2001

- En su Titulo I, de los Bancos, Entidades de Ahorro y Prestamos, demás Instituciones Financieras y casa de cambio, Capitulo V, de los Bancos Universales, Sección Primera, parte I, Artículo 74; parte II, Artículo 75 al 79 : parte III, articulo del 80 al 86
- En su Titulo II, de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras, Sección II de la infracciones de los auditores externos y peritos evaluadores Artículos 415
- En su Titulo II, de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras, Capitulo II de las sanciones penales del incumplimiento de los peritos evaluadores Artículos 438, el cual reza: Los peritos evaluadores que suscriban, certifiquen o suministren dictamen mediante el cual no se refleje el valor razonable de realización o de mercado de los bienes, serán penados con prisión de ocho a diez años

La Ley Orgánica de la Contraloría General de la República y del Sistema Nacional de control Fiscal, según Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37.347 de Fecha 17 de Diciembre de 2001, Capítulo II, Artículo 35, 82, 85, 91 y 105

Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 36.433 de Fecha 15 de Abril de 1998, de las normas relativas a la clasificación del riesgo en la Cartera de Créditos y Cálculos de sus Provisiones, Capítulo IV de la Valoración de garantías, Artículo 30 al 39

Artículo 32: “el valor de los bienes afectados por garantías reales será establecido mediante avalúo practicado por un perito evaluador Inscrito en el Registro de Superintendencia de Bancos. Estas garantías constituidas sobre bienes muebles o inmuebles, deberán estar respaldadas por un avalúo practicado en un lapso no mayor de seis meses, respecto a la fecha de otorgamiento del crédito y que exprese el valor asignado al referido bien. Los bienes objeto del avalúo a que se refiere este artículo, deben ser inspeccionado, por lo menos anualmente, por la Institución financiera, durante la vigencia del crédito y producir un informe al respecto. En caso de que se evidencie un deterioro de estos bienes, se deberá ajustar la garantía hasta cubrir el monto de riesgo existente”.

Artículo 39: indica los porcentajes mínimos de descuento a aplicar al valor del avalúo del bien afectado por la garantía respecto a la aplicación de criterios de depreciación y obsolescencia utilizados por el perito evaluador para obtener el valor definitivo del

avaluó señalado en el artículo 32, a fin de resguardar la Instituciones financieras acreedoras de los eventuales gastos de ejecución de las garantías constituidas.

Gaceta Oficial de la Republica Bolivariana de Venezuela N° 36.563 de Fecha 20 de Octubre de 1998, Resolución de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras Numero 19.998 de fecha 25 de Septiembre de 1998, Artículo 1 al 10 en su artículo a fin de establecer los requisitos y condiciones necesarias para obtener la inscripción en el Registro de Peritos Avaluadores que lleva ese organismo sobre las normas relativas al registro de peritos avaluadores.

BASES TEÓRICAS

1. Principio de la practica de la Tasación y el Código de Ética de la Sociedad

Americana de Tasadores: Esta normativa regula la práctica del ejercicio de la valuación a los miembros de la Sociedad Americana de Avaluadores (ASA)

- a. Determinación del valor de la propiedad (verbo “determinar” significa “llegar a una decisión concerniente, como resultado de investigación, razonamiento etc.
- b. Pronosticar el poder de desarrollo económico de la propiedad
- c. Estimar el costo de:
 - Producción de una nueva propiedad cuando producción significa traer a existencia a través del agregado de elementos, fabricación, construcción o manufactura
 - Reposición de una propiedad existente a través de la compra o producción de una propiedad equivalente
 - Reproducción de una propiedad existente a través de la compra o producción de una propiedad idéntica
 - Determinar los beneficios no monetarios o características que contribuyen al valor.
 - emitir juicios en relación a edad, vida remanente, condición, calidad de la propiedad

2. Propósito de los principios de la Tasación y el Código de Ética:

- servir de guía a los miembros, para el logro de ser competentes en la practica de la tasación, adhiriéndose a los cánones de ética

- adelantar la educación de la tasación, mejorando y desarrollando nuevas técnicas, la buena practica profesional

3 Objetivos del trabajo de Tasación: Determinar el valor de la propiedad, pronosticar la renta de una propiedad, formular conclusiones, recomendaciones o alternativas para la acción del cliente.

4. Deberes y obligaciones del tasador:

- determinar y describir la clase de bien pertinente de valor o costo estimado
- determinar resultados numéricos con exactitud cumpliendo con los objetivos de la tasación
- evitar dar un resultado numérico falso
- lograr competencia y ser ético
- mantener buenas de credibilidad con el publico y clientes que solicite de sus servicios
- constituirse como una persona neutral a las partes involucradas, cuya actuación se limita a la ejecución de un informe de avaluó, revisión de un avaluó o servicio de consultaría, desempeñándose con imparcialidad, equidad, objetividad e independencia, sin acomodarse a intereses particulares de ninguna índole

5. Obligaciones del tasador hacia el cliente:

- llegar a conclusiones y resultados numéricos completos cabales y pertinentes sin tomar en consideración el deseo o instrucciones del cliente
- mantener carácter confidencial de una tasación

- ofrecer servicio competente para el cual esta calificado
- prestar testimonio, presentar datos, análisis y valor sin prejuicio en un caso en el evaluador se ve envuelto en una controversia por uno de sus clientes
- obligación del tasador a no prestar servicio a mas de un cliente en el mismo caso
- realizar acuerdos y contratos para el servicio de la tasación entre cliente y tasador

6. Obligaciones del tasador hacia otros tasadores:

- proteger la reputación profesional de otros tasadores
- mantener una competencia ética
- reportar actos de violación de principios de ética realizado por otros profesionales
- cooperar con las sociedades en acciones disciplinarias, investigaciones y otros

7. Métodos y prácticas de la tasación:

- El evaluador describirá con detalle la naturaleza y significado del valor específico que determina
- Selecciona el método de tasación indicado acorde con el propósito de la valoración
- Realizar la tasación de una propiedad considerando todas las relaciones que se vinculen con el resto de la propiedad, evitando una valoración fraccional
- Reportar cualquier condición contingente o limitadora que afecte a la tasación
- No realizar tasaciones hipotéticas, basadas en condiciones que se asumen, las cuales son contraria a los hechos

- Negarse a rendir servicios en la realización de tasación en los casos donde no existe acceso a datos e información pertinente a la valoración
- Realizar una buena practica de valoración donde la inspección, investigación y estudio del tasador sea lo suficientemente detallado, para descubrir las condiciones físicas y todas las características pertinentes
- Estimar variaciones de valor o costo, añadiendo a dichos resultados una nota referente a los grados de confiabilidad aplicable a dichos resultados (expresados en términos de por cientos positivo o negativo)
- Solicitar la participación de otros profesionales cuando sea necesario otro tipo de conocimiento no poseído por el tasador, firmando este también en el informe.

8. Practica Anti-Ética y no Profesional en la Valuación:

Ante el principio de establecer y mantener la confianza en clientes y terceras personas que están interesadas en la validez del resultado de la tasación, la sociedad declara anti-ético y no profesional las siguientes prácticas:

- Cobrar honorarios elevados por la realización de avalúo, cuando el evaluador preenjuicia a la propiedad, adjudicando cantidades elevadas y sobrevaloradas al bien
- Realizar avalúo sobre propiedades que lo involucran, tengan alguna conexión, grado de consaguinidad o interés presente o futuro
- Manejar montos a fin de complacer al cliente, reduciendo impuestos etc
- Aceptar compensación por servicios profesionales en forma de comisión u otro
- Competir por un trabajo a base de subastar sus honorarios previa a la existencia de tablas de cobro establecidas

- Falsificar o añadir firmas de cualquier persona no participo en la realización en el trabajo del avaluó
- Prestar testimonio en ocasión legal menospreciando, añadiendo o suprimiendo algún hecho, dato o opinión que pueda resultar en contra de la consumación de los objetivos de su cliente
- firmar un informe técnico de avaluó, preparado por otra persona, ya que asumirá plena responsabilidad civil, penal y de salvaguarda de patrimonio publico de dicho informe

9. Contenido de los Informes de Valoración: de las explicaciones, descripciones y declaraciones que debe contener un informe de Avaluó

- Descripción detallada de la Propiedad sujeta a valoración (identificación, derechos y restricciones legales incluidos en la posesión de la propiedad, características del valor, condiciones físicas donde aplique)
- Declaración de los objetivos del trabajo del tasación para poder dar conclusiones y recomendaciones para acción en materia específica
- Declaración de las condiciones contingentes y limitantes a las cuales las conclusiones de la tasación están sujetas, anexando las fuentes
- Descripción y explicación en el informe de valoración del método de valoración utilizado
- Presentación de Certificación de imparcialidad
- Informe fotográfico
- firma del informe

10. Sobre el contenido de la Certificación de Imparcialidad: todo informe técnico de avalúo, deberá contener una certificación de imparcialidad mínimo que indique lo siguiente:

- el informe técnico es producto de métodos objetivos, científicos, común y universalmente aceptados
- el tasador no ha sido influenciado por ningún interés o sentimiento personal, que pudiese alterar la determinación de valor
- el tasador ha sido contratado para la realización del informe solo con carácter profesional, consiente de sus deberes y responsabilidades
- que los datos tomados por el evaluador son ciertos, que no a exagerado ni omitido información que pueda influir en el resultado final del valor
- que los honorarios profesional del evaluador son los ajustados a la tabla establecida sin estar sujetos de condicionamiento alguno que favorezca una de las partes
- que el evaluador ha realizado su asignación apegado y de conformidad con las normas técnicas para la elaboración de avalúos
- que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto de informe al igual indica las personal que se involucran en ella al recibir algún tipo de asistencia profesional

11. Características valoratorias dentro del mercado inmobiliario: La naturaleza y el propósito de los avalúos, lo definen la permanencia (producción de beneficios a largo

plazo con fijación a un sitio o lugar) y la influencia de cuatro fuerzas que definen su valor al considerar la estimación del costo, precio probable o el valor de la propiedad

A.- Ideales y Normas Sociales (sociales):

- Aumento y disminución de la población
- Cambios en la densidad de la población
- Distribución geográfica de la población
- Actitudes hacia las actividades educativas y sociales
- Actividades hacia el diseño funcional y arquitectónico
- Otros factores que nacen de los ideales y creencias sociales del hombre

B.-Ajustes y cambios económicos (económicas) incluyen los recursos naturales y los esfuerzos que el hombre alcanza para lograr los ideales sociales:

- Nivel de ingresos y su distribución
- Actividades del sector financiero
- Actividades comerciales e industriales
- Tendencia y fuentes de empleo
- Niveles de precios, tasa de interés e impuestos
- Todas aquellos factores que directamente afectan la fuerza de compra

C.- Actividades y regulaciones gubernamentales (gubernamentales):

- Zonificación
- Regulaciones de construcción
- Regulaciones de incendio
- Regulaciones de alquiler, permisos y créditos

- Políticas gubernamentales que afectan la construcción de viviendas específicamente el área de interés social
- Política monetaria que afecta el uso libre de la tierra, incluyendo los impuestos

D.- Fuerzas naturales o del medio ambiente que pueden ser creados por la naturaleza o el hombre (Físicas)

- Clima y topografía
- Fertilidad del suelo
- Recursos minerales
- Recursos comunitarios tales como transporte, escuelas, áreas recreacionales
- Características del suelo
- Avances tecnológicos que afecten el uso de la tierra

12.- Papel del Avaluador revisor de estudios técnicos valorativos de bienes

Dentro del proceso crediticio, las autoridades financieras, toman sus decisiones en base al pronunciamiento del revisor como certificado de valor para respaldar operaciones crediticias, por cuanto resguarda con mayor amplitud los riesgos que todo crédito implica. En algunas instituciones financieras la opinión del equipo técnico revisor de avalúos es vinculante a la toma de decisiones de las autoridades.

Función de Revisor: realizar la actividad netamente técnica, de evaluar el trabajo de otro evaluador, fundamentada desde el punto de vista teórico, en las técnicas adquiridas a través de los contenidos programáticos del pensum de estudios de las diferentes instituciones que se han dedicado a divulgar los conocimientos en materia

de tasación y básicamente atiende a principios económicos que se desarrollan en su gran mayoría, bajo los enfoques metodológicos clásicos de valuación , mercado, costo e ingresos, bajo estas premisas conceptuales y teóricas,

Criterios Valorativos del Revisor: el revisor como representante de la entidad financiera, analiza el bien bajo la óptica de su calidad como garantía, la cual debe respaldar un crédito solicitado. Su basamento esta enmarcado bajo las consideraciones, entre otras, que ha dispuesto la Superintendencia de Bancos, la cual indica que la valoración de los bienes para fines crediticios debe atender a un criterio estrictamente conservador. Tomando en cuenta las dificultades que pueda presentar la liquidación del bien por parte de la Institución Financiera, también se deben tomar en cuenta los factores de obsolescencia, deterioro por uso o abandono, gastos legales, etc. que puedan derivarse de su eventual ejecución. La tarea del revisor involucra altas responsabilidades que pueden comprometer activos patrimoniales, tanto de la institución a la cual presta sus servicios, como de los clientes que solicitan el préstamo. De tal modo que sus acciones requieren, tanto de amplia preparación profesional como de elevado sentido ético y debe contar con la labor del evaluador externo, quien se constituye como su brazo ejecutor para emitir un pronunciamiento de valor justo, equilibrado y apegado a los elementos técnicos de la tasación

La práctica del revisor de avalúo contempla los siguientes aspectos:

a. Revisión preliminar.

- verificar el contenido del informe (descriptivo, soportes técnicos y documentales)
- entender y comprender la justificación de la aplicación de los enfoques metodológicos empleados en el informe taxativo y su coherencia y correspondencia con las formulas y cálculos numéricos
- revisión y constatación de los cálculos numéricos realizados y su correspondencia con los resultados
- Verificar la veracidad de los datos de referencias aportados, constatar las fuentes de información y su correspondencia con los cálculos y los resultados

b.- Revisión de los criterios valorativos: según la apreciación del evaluador (valores prevalecientes en el mercado bajo la óptica de su máxima rentabilidad), que se ubica en el rango medio del límite superior probable y del revisor (calidad de la garantía para la institución acorde con el monto solicitado, programas, lapsos de pago) que se ubica en el rango inferior probable.

- opinión sobre la metodología y técnicas valoratorias empleadas, explicando las razones de cualquier desacuerdo
- verificación y revisión numérica de los cálculos matemáticos y estadísticos empleados por el tasador

c.- Revisión de toda la información anexa, relacionado con el informe técnico de Avalúo, que sirve de base para llegar a la conclusión de valor

d.- Principios de la Revisión: el revisor deberá cumplir con los siguientes aspectos:

- respecto hacia el pronunciamiento de valor emitido por el profesional tasador
- pensamiento asertivo sobre la buena fe del evaluador
- revisión dirigida, exclusivamente al contenido del informe

Estudiando y analizando el Manual de Instrucciones operativas del Banco Industrial de Venezuela para la preparación y presentación de Avalúos, este contiene:

1. Objeto del Instructivo:
2. Alcance del Instructivo:
3. Del proceso de revisión, corrección o actualización del Instructivo:
 - responsabilidades del departamento de avalúos
 - de la distribución del instructivo
 - normas generales para la presentación de informes de avalúos
 - criterios generales para la elaboración de informes
 - restricciones (bienes inmuebles, muebles, otros)
 - contenido de los informes de avalúos
4. De la Evaluación a los Avaluadores Externos y las sanciones
5. De las normas de presentación de informes

Estudiando y analizando el Reglamento para la evaluación, actuación y selección de evaluadores Externo del Banco Industrial de Venezuela

1. Del proceso de revisión, corrección o actualización del reglamento:

- Responsabilidades de asegurar que las normas y procedimientos se ejecuten.
- Recomendaciones de estudio y modificación del reglamento
- Responsabilidades del departamento de Avalúos

2. Objeto del reglamento:

- establece normativas para la selección, actuación, evaluación de Avaluadores Externos
- establece el ámbito de aplicación.
- de la conformación del registro de evaluadores externos
- de la inscripción en el registro de Avaluadores Externos
- de la designación y selección de los evaluadores Externos
- del proceso de revisión y evaluación de avalúos externos
- de las sanciones

TERMINOS BASICOS

Accesibilidad: De fácil acceso o trato. Se considera la calidad del transporte y las vías de conexión con otros puntos importantes de la metrópoli.

Activo: recurso que una entidad posee o controla del cual se puede obtener ciertos beneficios, se utiliza para calificar bienes muebles, inmuebles y otros distintos tipos de propiedad y derechos

Actualización de Avalúo: es una extensión del informe de avalúo original, el cual confió el cliente al tasador en una decisión pasada y presentada ante la institución bancaria, donde se refleje el nuevo valor actualizado del bien para la fecha de actualización

Agropecuario: relativo a unidades de producción (campo, ganado, cultivo entre otros)

Avalúo: dictamen técnico en que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, ubicación, uso y de una investigación y análisis de mercado

Análisis del mercado: Estudio de las condiciones de mercado para un tipo o propiedad específica .

Analista: Persona que estudia los antecedentes, composición de precios, estados financieros, fluctuaciones del mercado o de una empresa, con el propósito de realizar un análisis profundo y así realizar evaluaciones, pronósticos y tendencias .

Apartamento: Es una unidad de vivienda que junto con otras unidades forma parte de una edificación con servicios y facilidades comunes .

Área Bruta de Construcción: Es la suma de área de todos los pisos, sección horizontal de muros, voladizos, balcones y pórticos que componen una edificación, medidas desde la cara exterior de los muros .

Área Bruta de Parcela: El área de terreno por urbanizar resultante de descontar todas aquellas áreas de terreno no aprovechables .

Área de Circulación Común en Edificio Multifamiliar: Es la superficie de un edificio ocupada por las escaleras, el o los ascensores y toda otra superficie a través de la cual se tenga acceso común a los apartamentos .

Área Desarrollable o Urbanizable: Es la superficie aprovechable del área urbana para establecer cualquier uso o desarrollo urbano, una vez excluidas aquellas áreas que por su topografía o destino específico no pueden destinarse a tal uso.

Área Neta de Construcción: Es el área de una construcción menos las áreas que se especifican como no computables.

Área Neta de Parcela: Es el área de terreno por urbanizar resultante de descontar al área bruta de terreno todas aquellas áreas destinadas a vialidad y servicios .

Área no Aprovechable: Todas aquellas áreas de terreno que por características topográficas (pendientes mayores de 40% y/o canales de drenaje natural), geotécnicas y/o por disposiciones expresas de la Ordenanza, no son susceptibles de intervención con fines urbanísticos .

Área de Ubicación: Es la porción del área de una parcela ocupada por la proyección horizontal de la edificación, Incluyendo los cuerpos volados y los balcones, e excluyendo los aleros.

Avalúo: es un proceso sistemático fundamentado en técnicas y/o modelos matemáticos de uso reconocido internacionalmente, que con criterios objetivos y juicios razonados, tiene como propósito encontrar, mediante procesos de cálculo y estimación el valor de mercado de un bien particular, para una fecha y bajo circunstancias específicas.

Bien: es cualquier derecho original de propiedad de la que se obtiene un provecho y de la cual puede disponer libremente su propietario

Bienes Inmuebles: son los derechos, participaciones y beneficios sobre una parte de la tierra con sus mejoras permanentes. La principal características de un bien inmueble es si inmovilidad y su tangibilidad (tierra y bienhechurías)

Bienes muebles: son los derechos sobre un objeto utilitario que se puede transportar se decir no anexo permanente a la tierra. La principal características de un bien mueble es su movilidad y su tangibilidad (maquinarias, equipos, mobiliarios, vehículos)

Bienes comparables: son aquellos bienes con características semejantes al bien que se esta valuando y se obtiene de la recopilación de datos del mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. Deben ser lo mas semejantes al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación de valor mas probable de venta del bien que se esta valuando

Clima: conjunto de caracteres atmosféricos que distinguen una región.

Crédito Hipotecario: es aquel que se otorga para la compra de viviendas y préstamos para la construcción, remodelación y ampliación de viviendas, ya sea con o sin el apoyo de la Ley de Política Habitacional .

Compra: representa la adquisición de mercancía y servicios mediante un pago de dinero

Concepción: acto administrativo a través del cual, la Administración Pública Federal, concedente, otorga a particulares, concesionarios, el derecho para el uso, goce o explotación de un bien del Dominio Publico de la Federación

Contrato: convenio entre dos o más personas que implican derechos y deberes recíprocos, ejemplo un contrato de renta o alquiler

Costo: Es la sumatoria, expresada en factores monetarios, de todos los elementos materiales e intelectuales que intervienen en la elaboración de un bien o en la prestación de un servicio .

Costo de reemplazo: es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para sustituir un bien por otro nuevo que proporcione un servicio similar, considerando las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes

Costo de reposición: se entiende como el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado. Este, considera los costos necesarios para sustituir o reponer un bien en estado nuevo y de condiciones similares

Cliente: Parte o partes comprendidas con el evaluador (por empleo o contrato) en un trabajo específico.

Criterios técnicos: son los aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito evaluador y la forma en que debe analizarlos para formular el avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis detallados enunciados en las normas metodológicas

Dación en pago: es la forma de extinguir obligaciones de pago previamente existentes a través de una cosa diferente a la original

Demanda: es el conjunto de bienes y servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir en el mercado, en un tiempo determinado y a un precio dado

Depreciación: la pérdida de valor del costo nuevo de un bien, debido a factores tecnológicos, de productividad, obsolescencia, uso, desgaste

Derecho de expropiación: es el poder de la autoridad Gubernamental de enajenar a su favor bienes particulares para fines de interés público

Derecho de paso: es el derecho o privilegio temporal o permanente, que se adquiere mediante el uso o contrato, para pasar por una parte o franja de propiedad terreno que le pertenece a otro

Derecho de propiedad: sin los derechos que están relacionados con el régimen de propiedad, incluye el derecho a utilizar la propiedad, venderla, rentarla, regalarla, desarrollarla, cultivarla, extraer minerales, alterar su topografía, subdividirla, agruparla u otros derechos

Deterioro físico: es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas, como son el desgaste o exposición a los elementos

Edad cronológica: es el número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien

Edad efectiva: es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica

Elementos accesorios: son aquellos bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en inmuebles de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo (ejemplo, bóvedas de seguridad, sistema de seguridad entre otros).

Equipo de oficina: bien mueble utilizado para equipar una oficina (ejemplo mobiliario, máquinas de escribir, calculadoras, computadoras, otros)

Entorno inmediato: es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno que rodea a los bienes sujetos a valorar, teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas

Estudio de Factibilidad: Un estudio de un área urbana para determinar si es practicable emprender un proyecto o proyectos de renovación urbana, dentro de dicha área.

Estudios de mercado: Tienen por objeto la investigación y recopilación de datos económicos del mercado inmobiliario urbano a los efectos de establecer, en la ponencia de valores, los distintos valores de suelo y de la construcción para la posterior valoración de cada uno de los inmuebles inscritos en el catastro.

Edificaciones Multifamiliares: Edificación con tres o mas unidades de vivienda superpuestas que tienen servicios comunes tales como circulación, bajantes de basura, estacionamiento, acometidas de servicios .

Ética: es un sistema de principios morales y su aplicación a problemas particulares de conducta; se puede mencionar a las reglas de conducta de una profesión, impuesta por un cuerpo profesional que gobierna la actuación de sus miembros.

Expediente: Documentación necesaria para soportar los análisis, opiniones y conclusiones del evaluador

Factor de Homologación: es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo genero, para hacerlos comparables entre si.

Factor de obsolescencia: se entiende como la contribución técnica o económica a la perdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico – funcional (perdida en el valor resultando de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (perdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

Factores externos: se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación tasas de interés bancarias; existencia de créditos

bancarios a nivel local el atractivo de un vecindario; y el buen mantenimiento de los bienes inmuebles

Firma: Evidencia personalidad identificando autenticidad del trabajo realizado por el evaluador y la aceptación de la responsabilidad por el contenido, análisis y conclusiones en el reporte.

Flete y seguros: es el costo total de embalar, cargar, embarcar y descargar en el almacén del comprador. Usualmente, la compañía transportista tiene incluido el seguro de transporte.

Gravamen: es toda carga o impuesto sobre actividades económicas, capitales o propiedades, es un derecho de retención legal que se registra sobre la propiedad y que se tiene que pagar al venderse la propiedad.

Hipoteca: Un instrumento legal que usa las propiedades como garantía para un préstamo, es un derecho real que se tiene sobre bienes inmuebles dejados como garantía de un crédito bancario

Homologación: se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

Índice de precios al consumidor: lista o razón matemáticas que muestra la evolución de los precios de las mercancías y servicios que compran los consumidores. El índice de precios al consumidor es a nivel nacional y se obtiene como promedio del incremento de precios de algunos artículos y servicios que se tomaran en cuenta para el promedio. El índice nacional de precios al consumidor se da a conocer mensualmente y la suma de los doce meses representa el incremento anual promedio.

Industria: conjunto de actividades económicas que tiene como finalidad la transformación y la adaptación de recursos naturales y materias primas semielaboradas en productos acabados de consumo final o intermedio que son los bienes materiales o mercancías

Inflación: es un fenómeno económico se da como un proceso sostenido y generalizado de aumento de precios, provocado por un exceso de dinero circulante en relación con las necesidades de la producción

Informe de avalúo: es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica de un avalúo, revisión o análisis. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse una asignación de avalúo

Interés: Dinero pagado o ganado por el uso del capital. Constituye una cuota que se paga por el uso del dinero de otra persona durante un determinado período.

Inflación: Es el alza sostenida en el nivel general de los precios.

Juicio del perito evaluador: razones lógicas, argumentadamente sustentadas y de carácter valorativo que son usadas en la ponderación de los distintos factores intervinientes y definidores del valor de mercado

Liquidez: es una razón financiera que mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo

Maquinaria: es un implemento mecánico genérico que se usa en procesos de fabricación y que implica la transformación de un material o producto. Toda maquinaria es equipo, pero no todo equipo es maquinaria.

Mantenimiento: Incluye los gastos y acciones ejecutadas para mantener una propiedad en condición de llevar a cabo eficientemente el servicio por el cual es usada. Un inmueble mantenido preserva su valor.

Mejora: Es un gasto que se realiza para aumentar la utilidad o la deseabilidad de un inmueble en el mercado.

Mejoras a los terrenos: consiste en los gastos inherentes como: desmontaje, nivelación, cercado, red de servicios, ramales u otras adicionales que habitualmente paga el propietario de un predio

Medidas: dimensiones. Los terrenos urbanos se representan por polígonos cerrados, regulares o no. Dentro de tales medidas hay dos dimensiones longitudinales de especial referencia para los terrenos urbanos. El lado que cae en la vía se denomina frente, el lado opuesto se llama fondo.

Mercado: es un mecanismo por medio del cual los compradores y los vendedores de un bien o servicio determinan conjuntamente su precio y su cantidad. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y demanda

Método comparativo de mercado : utilizado en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado, se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al evaluador estimar un valor de mercado

Método de reposición: utilizado en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables de la misma característica, este método considera el principio de sustitución. El estimado de valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación

total acumulada, mas el valor del terreno al que se le agrega comúnmente un estimado de perdida o ganancia del contratista

Objeto de avalúo: es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.

Obras complementarios: se entienden como aquellos bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble: patios, jardines con tratamiento paisajístico, fuentes, piscinas, áreas sociales, bohíos, portales principales etc.

Obsolescencia: es la contribución a la perdida de valor que tiene un bien o propiedad, por motivos intrínsecos (tecnológicos o funcionales) o externos (económicos) distintos al uso y deterioro físico.

Oferta: es la cantidad de insumo o servicio producido por una empresa a un determinado precio

Opinión de valor: proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso

Ordenanza: El conjunto de normas dictadas por el municipio para regular la convivencia y desarrollo en la esfera municipal.

Parcela: Área limitada de terreno donde se permite construir de acuerdo a las reglamentaciones de la Ordenanza de Zonificación.

Perito evaluador: es aquel evaluador profesional que demuestre poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad

Porcentaje de Ubicación: Proporción entre el área ocupada por la edificación y el área de parcela.

Porcentaje de Construcción: Proporción entre el área total de construcción

Práctica valuatoria o de tasación: es la práctica de la función de los valores que pueden ser de tres maneras avalúo, revisión de avalúos y consultaría, ejecutadas dentro de un marco de principios de procedimientos técnicos y de conducta personal

Precio: Es la medida o cuantificación en términos monetarios de valor de un bien, mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien o se presta un servicio, está condicionado por la ley de oferta y demanda y para su materialización, es imprescindible el previo acuerdo entre vendedor y comprador .

Precio de mercado: es el precio actual según factura o cotizado al término de un ejercicio contable,

Precio de oferta: es aquel precio que el propietario de un bien lo ofrece formalmente en venta en el mercado

Principio del uso mejor y más productivo:

Se denomina también “uso mejor y más rentable o de “mejor y mayor uso” o de “mas alto y mejor uso”. El uso capaz de producir el ingreso neto más alto durante un periodo de tiempo futuro.

Principio de sustitución:

Ante dos alternativas de inversión que reporten una utilidad o satisfagan necesidades equivalentes, se elegirá aquella que signifique mejor precio .

Propiedad: es un concepto legal que se entiende como los intereses, beneficios, derechos del propietario inherentes a los bienes raíces

Propósito de un avalúo: es determinar el valor correspondiente al tipo de asignación de que se trate.

Proyecto Factible: Cuando el analista determina la existencia de probabilidades razonables que satisfagan los objetivos.

Retiro: Distancia mínima que debe existir entre el lindero de la parcela y la fachada correspondiente de la edificación ubicada en dicha parcela.

Riesgo: es el grado de posibilidad de pérdida para un empresario, es un proceso productivo o de inversión. En contraposición, el beneficio del empresario es el premio que recibe por haber aceptado el riesgo de la producción

Seguro: mecanismo económico mediante el cual aquellos que se encuentran sujetos a determinados peligros similares contribuyen a un fondo común, con el cual se paga cualquier pérdida sufrida por cualquiera de los contribuyentes

Servidumbre: es un derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino o de una corriente de agua en un predio adyacente propiedad de otra persona.

Sobreprecio: recargo injustificado en el valor de mercado

Suposición: Lo anterior se considera que es verdad .

Superficie: Es el parámetro básico para la zonificación de terrenos urbanos; es decir, para la posibilidad de aprovechamiento. Se expresa en medidas de superficie, siendo la unidad el metro cuadrado, múltiplos y submúltiplos.

Suposición: Lo anterior se considera que es verdad.

Tasador: Valuador.

Tendencia: Una preferencia utilizada en el desarrollo o comunicación de un avalúo, revisión del avalúo o consultaría, que impide la imparcialidad del evaluador.

Terreno: es una porción de la superficie de la tierra

Título de propiedad: Un instrumento escrito que, una vez firmado y entregado, traspa una propiedad en bienes raíces.

Topografía: Indica si un terreno es plano o no. Conjunto de particularidades que presenta un terreno en su configuración superficial.

Ubicación: Lugar en que está ubicado algo. Es la situación del terreno en función del Estado, Distrito, parcela, etc.

Urbanismo: Conjunto de conocimientos que se refieren al estudio de la creación, desarrollo, reforma y progreso de las ciudades en orden a las necesidades materiales de la vida humana .

Uso: actividad a la cual se dedica el bien inmueble, de acuerdo o no a la ordenanza de zonificación vigente. Por ejemplo, residencial, comercial, industrial, etc.

Uso del avalúo: es el tipo de aplicación que se le va a dar al dictamen del avalúo, como puede ser enajenación, expropiación, financieros, etc., en otras palabras, se entiende como la razón por la cual se necesita el estimado de valor

Usufructo: son los rendimientos o provechos que produce un bien y el derecho que tienes sobre ellos

Utilidad: es una forma en que se puede medir el valor, pues representa la capacidad de un bien o servicio para satisfacer una determinada necesidad

Valor: Es la relación monetaria entre los bienes y los servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden

Valor comercial: es la cantidad probable, expresada en términos monetarios y en condiciones de pago en efectivo, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes entre un comprador y un vendedor. Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuá torios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costo), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y el valor comparativo de mercado. Es el equivalente a valor justo de mercado

Valor de un bien: Es el índice que nos revela el grado de utilidad o Deseabilidad de un bien, determinado mediante la aplicación de un proceso reconocido. Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente según

las circunstancias sociales, naturales y económicas y se exterioriza por su utilidad y escasez

Valor de mercado: es el monto en dinero que potencialmente se obtendría por un bien, cuyo propietario concurre libremente a un mercado abierto de compradores y vendedores, bien informados y donde ambas partes; comprador y vendedor, aspiran el mejor provecho económico de la operación, todo ello condicionado por los riesgos propios del escenario económico del momento. El valor de mercado no es una cualidad inherente al bien evaluado, sino que es dependiente del regateo y subjetividad, del deseo personal del comprador y del vendedor, moldeado por el entorno económico y por las necesidades de los mismos, en consecuencia, varía en el tiempo y en el espacio, según las circunstancias del entorno económico que configura el mercado

Valor Catastral: valor asignado a una propiedad o bien gravable. Frecuentemente es un porcentaje del valor del mercado determinado por ley .

Valuación: Es el procedimiento técnico y metodológico que mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetario de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien

Valuación de activos: esta expresión se aplica a la valuación de terrenos, edificios y/o plantas y maquinarias que generalmente se incorporan en las cuentas contables de una entidad.

Valuador: persona especializada que es capaz de investigar, analizar y estimar el valor de un bien en estudio y que sustenta su trabajo en la ética y conocimientos profesionales acordes a su capacidad, criterios técnicos y metodologías actualizadas

Valuador externo: es un valuador que trabaja sin ninguna relación laboral con la institución, pero si con un alto grado de confianza, donde no debe existir relación alguna con el cliente o con el sujeto de la asignación.

Valuador interno: es un valuador que esta empleado por la entidad financiera, capaz de cumplir con los requisitos de independencia y objetividad profesional.

Valor de Mercado: Es el precio más probable de la venta. El precio al cual el oferente voluntariamente vende y el adquirente voluntariamente compra, ninguno de los dos actuando bajo presión.

Venta: transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador a cambio del pago del precio convenido

Vida útil normal: periodo de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal

Vida útil remanente: periodo de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor

CAPITULO III

MARCO METODOLOGICO

ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION

HIPÓTESIS

¿Favorece al Banco de Fomento Regional los Andes y a sus Avaluadores, la realización y aplicación de un Manual de Procedimiento con sus formatos estándar de informes de avalúo, en la mejor escogencia de garantías, agilización en los tiempos de repuestas en elaboración, revisión de informes y evaluación de avaluadores?

¿No se favorecerá el Banco de Fomento Regional los Andes y a sus Avaluadores, la realización y aplicación de un Manual de Procedimiento con sus formatos estándar de modelos de informes de avalúo, en la mejor escogencia de garantías, agilización en los tiempos de repuestas en elaboración, revisión de informes y evaluación de avaluadores?

Operacionalización de las variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Técnicas	Instrumentos	Fuente
Terrenos	Localización	Accesibilidad	¿Cómo es el acceso al sitio?	Observación	Registro	Terrenos del sector en estudio
		Estado de las Vía	¿En que condiciones se encuentra?			
	Equipamiento Urbano	¿Tipos que posee? ¿Cómo es la calidad del equipamiento urbano?				
	Tamaño	¿Cuál es el área?	Entrevista	Cuestionario	Alcaldía del municipio (catastr o)	
	Tenencia	Tipo de tenencia	¿Quién es el Propietario?	Entrevista	Cuestionario	Alcaldía del municipio (catastr o)
	Edificación	Tipo de Construcción	¿Cómo es la calidad de los materiales y acabados constructivos?	Observación	Registro	Vivienda s del sector en estudio

Operacionalización de las variables						
Variable	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Técnicas	Instrumentos	Fuente
Población	Características Demográficas	Sexo Edad	¿cuál es el numero de habitantes por sexo ? ¿Cuál es la edad de los residentes? ¿Cuál es el ingreso mensual del grupo familiar? ¿Tiempo de residencia en la zona ?	Entrevista	Cuestionario	Población del Sector
	Ingreso del grupo familiar	mensual				
	Permanencia en la zona	Tiempo de residencia				

DISEÑO DE LA INVESTIGACION

Para el Diseño de un Manual de procedimientos que permita aplicar modelos estándares de informes de avalúos, acordes con el bien en estudio, se hace necesario combinar los elementos del diseño documental y bibliográfico para la elaboración de los antecedentes y bases teóricas de la investigación.

Según Tamayo y Tamayo (1998), “La investigación documental es la que se realiza con base en la revisión de documentos, Manuales, revistas, periódicos, actas científicas, conclusiones de simposios y seminarios y/o cualquier tipo de publicación considerando como fuente de información” (p.60).

En la presente investigación se han revisado los antecedentes existentes sobre el tema y las teorías que sustentas diversos autores sobre las variables o aspectos que configuran el marco teórico.

En un primer paso fueron elegidas las fuentes a utilizar con apoyo teórico, dentro de los cuales se puede mencionar tratados, revistas, otros manuales, libros, informes, boletines, consultas con expertos. Como segundo paso se realizo una lectura selectiva del material recaudado, teniendo cuidado de elegir el que trate el tema con profundidad

Con la investigación descriptiva se trata de obtener toda la información para describir sus implicaciones sin interesarse mucho en conocer el origen o causa de la situación, su fundamento esta dirigido en dar una visión de cómo opera y cuales son sus características.

Esta investigación pretende ir mucho más allá de la recolección y procesamiento de datos, puesto que estos se interpretan de acuerdo con su significado e importancia en función de ofrecer soluciones efectivas a los problemas planteados.

El análisis e interpretación de los datos tiene el propósito de conocer la realidad de los hechos y las condiciones o conexiones existentes, las practicas que prevalecen, las opiniones y puntos de vistas que existen sobre la aplicación de formatos estándar de informes de avalúo para esta institución financiera.

Así mismo, señala los caminos para alcanzar los objetivos específicos en cuanto a la aplicación del manual, conociendo las necesidades, políticas y normativas que rigen la Institución.

La investigación tiende a ser de forma activa o dinámica, dependiendo de sus descubrimientos y aportes teóricos y de aplicación inmediata con miras a obtener resultados y perfeccionamientos inmediatos.

POBLACION Y MUESTRA

Población

Según Hernández, R,(1991), “la población es el conjunto de todos los casos, que concuerdan con una serie de especificaciones. La población debe situarse claramente en torno a sus características de contenido, lugar y en tiempo” (Pág. 210)

Según opinión de Tamayo M. (1992), “población es la totalidad del fenómeno a estudiar en donde las unidades de esta poseen una característica común, la cual se estudia y da origen a los datos de investigación”. (Pág. 92)

La población en estudio es finita, dirigida a un grupo particular en nuestro caso todos los profesionales Avaluadores autorizados por la Institución a nivel Nacional que son sesenta y tres (63), de ella se extrae una muestra que reúne las mismas características y en igual proporción

Muestra

Hellmsing C., (1981), “Es en esencia un subconjunto de la población, clasificándola en probabilística y no probabilística donde todos los elementos tienen las mismas posibilidades de ser escogidos y la elección de una o de otra dependerá de los objetivos del estudio” (Pág. 91)

Ya situada la población del estudio y con ésta el campo de la investigación, se pasa a descartar la posibilidad de recoger los datos sobre la totalidad de unidades que integran la población, para ello se recurre a las técnicas de muestreo, a fin de definir la muestra dentro del estudio.

Dadas las características de esta muestra pequeña y finita, se han tomado como muestra un porcentaje de la población de profesionales evaluadores autorizados para realizar la practica del avalúo por parte de la Institución

Para determinar eficientemente la muestra, se aplicara una prueba piloto, para conocer el número mínimo adecuado para que la muestra sea significativa, la prueba piloto se realiza a 33 evaluadores, con una sola pregunta:

¿Esta usted de acuerdo en realizar la practica del avalúo, presentando su informe bajo un formato preestablecido por la Institución Banfoandes.? Si () No ()

Se encontró que 29 personas opinaron Si y 2 No.

Tomando como modelo la distribución binomial por ser una distribución probabilística que se fundamenta en parámetros de confiabilidad, exactitud y cubrimiento apropiado.

Formula

$$N = \frac{S(p \times q)}{e^2}$$

En Donde:

N = Tamaño de la muestra

S = Población

e = Error de estimación (recomendado 0,05)

p = Probabilidad de éxito

q = (1-p) Probabilidad de no éxito.

Sustituyendo tenemos:

$$p = 34 / 40 = 0,85$$

$$q = 06 / 40 = 0,15$$

$$q = (1-p) = (1 - 0,85) = 0,15$$

Con una confianza del 95%, e=2 y una variación del 5% tenemos:

$$N = \frac{(0,95) (0,9) (0,1)}{(0,05)^2} \quad N = \frac{34,20}{0,0025} = 13680$$

Total de Encuestas a realizar: 34 Encuestas.

Ya realizada las prueba piloto se procederá a realizar la encuesta, aplicándola a 34 evaluadores pertenecientes al listado autorizado por la Institución

TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Gómez R. (1993), “La encuesta es el método mas utilizado y flexible para la recopilación de información que consiste en realizar una especie de cuestionario con preguntas claras, concisas, precisas a un determinado numero de personas con el fin de obtener algún tipo de información.” (P. 35)

Méndez C., (1995) "la observación puede definirse como el uso sistemático de nuestros sentidos en la búsqueda de los datos que necesitamos para resolver un problema de investigación, esta a su vez puede ser: Directa cuando el investigador pertenece al grupo, organización o realidad sobre el cual se investiga; indirecta cuando se hace presente con el único propósito de recoger la información del trabajo propuesto" (Pág. 144)

La recopilación de los datos es a través de las fuentes primarias las cuales se obtienen de testimonio, instructivo y reglamento de elaboración de avalúos del Banco Industrial de Venezuela, que se combinan con las experiencias propias de la Institución Bancaria Banfoandes

ANÁLISIS Y PROCESAMIENTO DE DATOS

Una vez que se obtuvieron los datos suministrados a través de la encuesta, se procedió a su ordenación y codificación, posteriormente tabulados con el apoyo del programa de aplicación Excel

Las encuestas, tipo de diseño de campo, se aplican a una muestra representativa del área en estudio. Este instrumento nos permite conocer sobre el comportamiento de las personas, preguntándoselas directamente a ellas, ya que su diseño, determina la validez del muestreo

Posteriormente la información tabulada fue analizada a través de la técnica de frecuencias estadísticas y porcentajes, representados en tablas y gráficos estadísticos.

Se procedió de la siguiente forma:

1. Se procedió al análisis de los resultados de las tablas y gráficos por cada ítem, con base al diagnóstico realizado del problema y la fundamentación o base teórica de las variables.
2. Y por último, de acuerdo a los análisis realizados, se determinaron las conclusiones por cada objetivo propuesto y las recomendaciones para la solución del problema planteado.

ENCUESTA PARA LOS AVALUADORES EXTERNOS DE BANFOANDES

1.

**ANALISIS DE LOS RESULTADOS –CUADRO TECNICO
METODOLOGICO**

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

TIEMPO (EN MESES)	ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO				FEBRERO																							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4																				
SEMANAS	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4												
ACTIVIDADES																																																																
Revisión y corrección del anteproyecto																																																																
Presentación y aprobación anteproy.																																																																
Operacionalización de Objetivos.																																																																
Ampliación del Marco Técnico																																																																
Elaboración de Instrumentos																																																																
Ampliación de Instrumentos																																																																
Recopilación de información																																																																
Codificación de la información																																																																
Procesamiento de información																																																																
Procesamiento de datos																																																																
Análisis de resultados																																																																
Elaboración de conclusiones																																																																
Pronóstico y formulación del proyecto																																																																
Revisión y Corrección del texto.																																																																
Redacción de tesis																																																																
Presentación de la tesis																																																																

CAPITULO IV

PROCESAMIENTO DE LA INFORMACION

CAPITULO V

PRESENTACION DE LA PROPUESTA

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACION DE INFORMES DE AVALUOS ANTE BANFOANDES

Que es un Manual de Procedimientos

Es un conjunto de normas, métodos y procedimiento mínimos, para ser aplicados como lineamientos establecidos, brindando un estudio valorativo completo de estructura lógica y secuencial de las garantías prendarías e hipotecarias que ofrecen a esta institución

Normas que rigen el Manual:

- Toda normativa, instrucciones o procedimiento existente relativo a la elaboración y revisión de informes de avalúos quedaran aprobados en este manual, siendo el único instrumento valido para el desarrollo de este tipo de actividad dentro de la Institución.

- La institución financiera autoriza la realización de informes de avalúos, solo a aquellos evaluadores externos e internos, pertenecientes al listado de evaluadores de confianza que mantiene la institución
- A los efectos de elaboración de informes de avalúos, los evaluadores externos e internos deben basar sus criterios y premisas en función a los lineamientos de cada caso particular que señala la institución a través del departamento de inspección y avalúos, así como lo expresados en el presente manual
- La institución financiera autoriza la realización de Revisión y emitir opinión de los informes de avalúos, solo a aquellos evaluadores internos pertenecientes al Departamento de Inspección y Avalúos, quienes deberán verificar la metodología utilizada, realizar visitas de inspección a objetos tasados cuando lo consideren necesario en especial en los casos de terreno, maquinarias y obras en proceso de construcción.
- La institución financiera autoriza al Departamento de inspección y Avalúos, a realizar evaluaciones internas de la actuación y del trabajo efectuados por los evaluadores externos en cada informe de avalúo por ellos presentados
- La institución financiera autoriza al Departamento de Inspección y Avalúos a corroborar la vigencia de las autorizaciones de SUDEBAN, en su carácter de ente reguladores a los evaluadores externos como garante de seguridad y responsabilidad del evaluador
-

Componentes del Manual de Procedimientos

Objetivos del Manual:

- Establecer los parámetros mínimos que exige la Institución Bancaria Banfoandes en la Elaboración y Revisión de informes de avalúo
- Velar y asegurar que los evaluadores externos se rijan por el mismo
- Servir de instrumento de conocimiento, control y seguimiento por parte de los entes controladores y revisores internos y externos respectivamente

Alcances del Manual:

Establecer normativas y ámbito de aplicación para:

- La elaboración y revisión de informes de avalúos
- la inscripción, selección, conformación, actuación y evaluación del registro de evaluadores externos

Del proceso de revisión, corrección y actualización del Manual:

Es responsabilidad del Departamento de Inspección y Avalúos, la revisión y actualización del manual, quienes tendrán por responsabilidad de

- Asegurarse que las normas y procedimientos se ejecuten
- Fijar criterios para la presentación y elaboración de informes de avalúos
- Indicar restricciones de aceptación de algunas garantías
- velar por mantener actualizados los Manuales e instrucciones de trabajo existente, haciendo las recomendación o modificaciones cuando lo considere necesario

- Exigir el uso y aplicación del Manual a evaluadores externos, internos y controladores de la Institución

De la distribución del Manual:

Serán distribuidos a través del Departamento de Inspección y Avalúos, los manuales a cada uno de los Avaluadores internos y externos, previa conformación y aceptación de uso, de cada uno de ellos

De los Deberes y obligaciones del tasador Externo:

- determinar y describir la clase de bien pertinente de valor o costo estimado, evitando dar resultados numéricos falsos
- determinar resultados numéricos con exactitud cumpliendo con los objetivos de la tasación
- respetar en todos los casos la prestación de servicio, acorde con la clasificación (urbana o rural) y cobertura o región, indicada en listado de evaluadores de la Institución
- evitar el adjudicar cantidades elevadas y sobrevaloradas de los bienes a fin cobrar honorarios elevados por la realización del avalúo.
- Evitar competir por un trabajo a base de subastar sus honorarios, incumpliendo con el cobro de honorarios profesionales previa a la existencia de tabla de cobro establecidas por la Institución,
- lograr la mejor ética y competencia con el resto de evaluadores

- evitar firmar un informe técnico de avalúo, preparado por otra persona, ya que asumirá plena responsabilidad civil, penal y de salvaguarda de patrimonio público de dicho informe
- no realizar avalúos sobre propiedades que lo involucran, tengan alguna conexión, grado de consanguinidad o interés presente o futuro.
- evitar aceptar compensación por servicios profesionales en forma de comisión u otro
- reportar actos de violación de información y principios de éticas, realizado por otro evaluadores.
- Mantener una comunicación constante y abierta con los departamentos de Avalúos y Revisión legal a fin de presentar de modo inmediato, cualquier corrección, aclaratoria o documentación que le sea solicitadas por los mismos.

Obligaciones del tasador hacia el cliente:

- Presta la inmediata atención y el mejor servicio de accesoria al cliente
- llegar a conclusiones y resultados numéricos completos cabales y pertinentes sin tomar en consideración el deseo o instrucciones del cliente
- mantener carácter confidencial de una tasación
- mantener buenas de credibilidad con el público y clientes que solicite de sus servicios
- constituirse como una persona neutral a las partes involucradas, cuya actuación se limita a la ejecución de un informe de avalúo, desempeñándose con

imparcialidad, equidad, objetividad e independencia, sin acomodarse a intereses particulares de ninguna índole

Criterios generales para la elaboración de informes de avalúos externos

Contenido de los Informes de Valoración: de las explicaciones, descripciones y declaraciones que debe contener un informe de Avalúo

- Descripción detallada de la Propiedad sujeta a valoración (identificación, derechos y restricciones legales incluidos en la posesión de la propiedad, características del valor, condiciones físicas donde aplique)
- Declaración de los objetivos del trabajo del tasación para poder dar conclusiones y recomendaciones para acción en materia específica
- Declaración de las condiciones contingentes y limitantes a las cuales las conclusiones de la tasación están sujetas, anexando las fuentes
- Descripción y explicación en el informe de valoración del método de valoración utilizado
- Presentación de Certificación de imparcialidad
- Informe fotográfico
- Anexos

En cada caso el Avaluador externo deberá señalar con precisión toda la información y observaciones (criterios técnicos relativos a la naturaleza de los bienes evaluados a las

variables económicas establecidas en el mercado y funcionales tal como obsolescencia entre otras, que pudiesen afectar su valor), pertinentes de los activos evaluados en función de dar la mayor orientación posible a la institución acerca de:

- La Calidad de los activos, en función de la inspección directa que sobre ellos deben realizar y demás criterios e información que sean suministrados
- La potencialidad, capacidad de negociación en el mercado, ventajas y restricciones en el máximo aprovechamiento de los bienes ofrecidos en dación de pago, garantías y bienes recuperados por el banco
- Los criterios manejados, así como los cálculos realizados en su elaboración, deberán ser incluidos explícitamente y de modo detallado en el informe

Nota: En ningún caso el evaluador externo deberá emitir opiniones acerca de aspectos relacionados con procedimientos internos de esta institución tales como constitución de garantías, aprobación, otorgamiento de créditos y daciones de pago entre otros

Restricciones para Selección de Garantías

En concordancia con las leyes vigentes y en resguardo al patrimonio de la institución, en ningún caso deberán ser evaluados los siguientes bienes, salvo por instrucciones específicas emanadas del Departamento de Inspección y Avalúo

Bienes Inmuebles:

- Bienhechurías ubicadas sobre terrenos baldíos

- Terrenos afectados en su totalidad por decretos de expropiación o afectación por causa de utilidad pública; decretos u otros instrumentos legales de conservación ambiental, natural o histórica, que impidan el desarrollo en ellos de cualquier uso o actividad rentable
- Terrenos que por sus condiciones geológicas, topográficas y otras intrínsecas o por normas y reglamentos de zonificación vigentes, no permitan el desarrollo de usos o actividades rentables
- No son objetos de garantías las minas, canteras o cualquier explotación minera
- Construcciones en estado de deterioro, ruina, sujetas a demolición parcial o total debido a su estado de conservación o debido a proyectos de desarrollos diferentes, así como obras de carácter provisional
- Instalaciones especiales o obras civiles que no puedan considerarse inmuebles por destinación

Bienes Muebles:

- Mobiliario de oficinas, equipos de oficina, herramientas, repuestos en inventarios o uso de la industria
- Materias primas en existencia o inventarios de la empresa
- Equipos electrónicos o manuales en general de fácil movilidad.
- Maquinarias y equipos cuya vida útil ha sido agotada desde el punto de vista técnico, funcional y económico
- Maquinarias y equipos que al momento de la inspección, se encuentren sin instalar o fuera de funcionamiento, por cualquier motivo o razón.

- Maquinarias y equipos que muestren alto grado de deterioro, o estén en estado de chatarra
- Equipos de tipo domestico u electrodoméstico, tales como: equipos de refrigeración, estantes de refrigeración, cortadoras, batidoras, licuadora, cafeteras
- Moldes, troqueles, para la fabricación de piezas metálicas, plásticas u otro material, salvo que sean complementos de las líneas de producción industrial, los cuales serán el objeto de avalúo.
- No son objetos de garantías las aeronaves, embarcaciones marítimas, fluviales y lacustre

Nota: no podrán ser reconocidos como costos indirectos de los bienes inmuebles objetos de avalúos a saber: los Costo de traslado o transporte de maquinarias desde su lugar de adquisición a las plantas de producción, los costo de instalación y puesta en marcha, salvo en los casos en que paralelamente se evalúen las líneas de producción en su totalidad y se demuestre en factura el pago previo por la realización de dichos procesos.

Bienes Rurales:

- No se toman como garantías las cosechas, producción frutal, maderera u otras
- No se toman como garantías la producción animal, semovientes, herramientas, implementos, maquinarias, tractores.

Contenido general de los informes de avalúos

Presentación:

- Copia de recibo cobro de honorarios profesionales debidamente desglosado (monto tabla honorarios mas gastos adicionales por traslados, copias, fotos, otros)
- Hoja de Resumen Ejecutivo o Hoja Confidencial con los datos principales, identificar a quien se dirige el informe, objeto del avalúo, solicitante y propietario del bien, datos de la propiedad, fecha del avalúo, valores,
- Declaración de los objetivos del trabajo del tasación, conclusiones y recomendaciones para acción en materia especifica
- Presentación de Certificación de imparcialidad
- Presentación de informe técnico de avalúo completo
- Presentación de informe fotográfico con leyenda y fotos reveladas de tiempo, cantidad acorde con el tipo de bien, mínima nueve exposiciones
- Presentar todos los anexos que se consideren necesarios para el mejor estudio y verificación de las garantías: Copias de Documentos legibles, copias de levantamientos en escalas estudiabiles, croquis de ubicación practica de las garantías, cálculos completos con los debidos soportes

Descripción del Bien en general deberá contener:

- Ubicación detallada (calle, sector, nomenclatura o numero cívico, nivel o numero de piso, edificio, conjunto, Ciudad, Estado)
- Descripción detallada de la Propiedad sujeta a valoración (identificación, derechos y restricciones legales incluidos en la posesión de la propiedad, características del valor, condiciones físicas donde aplique)
- Descripción detallada del entorno y del sector
- Servicios públicos y privados
- Vialidad, accesibilidad vehicular y peatonal (condiciones de la vía)
- Declaración de las condiciones contingentes y limitantes a las cuales las conclusiones de la tasación están sujetas, anexando las fuentes ejemplo en caso de presencia de linderos con quebradas indicar las características del afluente, retiros existente respecto al mismo y posibles riesgos que puedan presentarse, acompañado siempre de croquis explicativo
- Descripción detallada del terreno: aspectos físicos, zonificación vigente, nivel de equipamiento, área de terreno aprovechable, área de terreno no aprovechable, retiro correspondientes por alineamiento de vía, retiros de quebrada, talud u otros
- Descripción detallada de las mejoras (usos, distribución por niveles, características de la construcción por niveles, condiciones de desarrollo (% avance de obra), posibles afectaciones (cumple con retiro de vías u otros), nivel de equipamiento servicios privados)

Anexos:

- Planos y documentación: se exigirá Levantamiento topográfico para todos aquellos terrenos con áreas mayores a dos mil metros cuadrados (2.00,00 m²), existiendo la posibilidad que cuando el terreno se encuentre en un área urbana o definida por otras edificaciones, el levantamiento podrá ser realizado por el mismo evaluador o topógrafo sin coordenadas UTM, pero para áreas de terreno fuera del casco urbano, el levantamiento deberá ser realizado por un topógrafo colegiado, presentado bajo coordenadas UTM con sus respectivos cuadros
- presentación de referenciales registrados completos (ubicación completa, fecha, número, tomo, protocolo, comprador, vendedor), tiempo máximo dos años de anterioridad a la fecha del avalúo

Información mínima que deberá contener el informe de Avalúo para cada caso particular:

Bienes Inmuebles

Terrenos Urbanos y Suburbanos

Los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien deberá contener la siguiente información:

- **Ubicación:** identificación catastral del terreno, vías de acceso, tipo de desarrollo, Urbanización, Calle, Parcela, Sector, Municipio y Estado
- **Titularidad:** indicar datos completos según documentos de propiedad debidamente registrados

- **Indicar superficie del terreno y linderos completos:** orientación, colindantes, y longitudes según datos de la propiedad, levantamiento en sitio o levantamiento topográfico
- **Indicar posible existencia de gravámenes al momento del avalúo**
- **Realizar descripción del terreno:** donde se indique los aspectos físicos tales como forma, topografía, pendiente (%), área aprovechable, área no aprovechable (por posibles pendientes o retiros de vía, quebradas, talud u otros), estabilidad geológica del suelo, cerramiento del terreno, presencia de afluentes de aguas u otros y otras características físicas, accesos internos y externos.
- **Indicar mejoras realizadas al suelo:** como movimientos de tierra, muros y otros, inspeccionados y comprobados en sitio
- **Indicar características del sector:** usos, actividades predominantes, tendencia al cambio, cercanía a centros poblados, zonificación, características de las construcciones, reglamentos vigentes, permisos, autorizaciones, condiciones de desarrollo (frente mínimo, alturas, porcentajes de ubicación y construcción), posibles afectaciones o servidumbres
- **Presentación de croquis de ubicación y situación** en relación a cercanía de elementos puntuales de posible afectación o mejora del valor de la tierra (Calle, nuevas redes o servicios, afluentes de agua)
- **Nivel de equipamiento o de servicios públicos y privados** (red cloacas, acueductos, electricidad, teléfono u otros), cercanía a centros de servicios puntuales asistenciales, educacionales, comerciales y culturales así como de transporte público.
- **Usos, actividades y condiciones del terreno al momento de la inspección.**

- **Descripción y desarrollo de la Metodología empleada:** criterios utilizados para la determinación de valor, anexando de modo detallado, referenciales y la totalidad de calculo realizados
- **Presentación de informe fotográfico con fotos reveladas de tiempo y su respectiva leyenda** (sector, diverso linderos, vistas internas, vistas externas, accesos, servicios, mejoras)
- **Presentación de levantamiento topográfico:** deberá contener la orientación, linderos completos (colindantes, longitudes, coordenadas), áreas, cuadro de coordenadas, identificación del propietario, croquis de ubicación exacta, vías de acceso, firmado por topógrafo colegiado

Terrenos Rurales y Agrícolas

Los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información similar a la requerida a terrenos urbanos y suburbanos, adaptando la información a cada caso particular y además deberá contener la siguiente información:

- **Calidad de la tierra.**
- **Ubicación geográfica:** acceso y distancia a mercados urbanos, centro de acopios o servicios públicos puntuales, así como a redes viales y de transporte publico, indicando un diagnostico sobre los recursos potenciales y limitantes de la zona, determinando el tipo de explotación
- **Mejoras realizadas a la tierra:** nivel de mecanización, limpieza de terreno, sistema de riego y otras mejoras que puedan clasificarse como bienes inmuebles por destinación

- **Indicar datos de climatología, vegetación, hidrológica, agrología de la zonas aledaña al bien estudio**
- **Indicar información sobre aspectos forrajeros:** pastos naturales e introducidos
- **Indicar aspectos agro económicos:** relieve, posibilidad de riego
- **Indicar posible existencia de afectaciones derivadas de la ley de reforma agraria u otra normativas existentes según sea el caso**

Edificaciones, Mejoras y Bienhechurías

Los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información siguiente:

- **Ubicación exacta de la edificación**
- **Titularidad, existencia de gravámenes, documentos de propiedad, condominio**
- **Descripción detallada de toda la construcción:** numero de pisos, usos, superficie, tipo de construcción, distribución, calidad de obra, porcentaje de construcción, edad, vida útil, estado de conservación
- **Criterios, metodologías empleadas y cálculos detallados completos** (no podrán ser tomados a efectos de valor, los intangibles atribuibles a inmuebles como el valor de punto a actividades comerciales e industriales)
- **Presentación de informe fotográfico con fotos reveladas de tiempo y su respectiva leyenda tomadas desde las diversa áreas mas resaltantes** (sector, fachada principal del inmueble, fachadas, terrenos, sala, comedor, cocina, baños, habitaciones, oficios, otros)

- **Presentación de croquis por modulo, tipos de construcciones o niveles,** indicando áreas y usos
- **En el caso de edificaciones en proceso de construcción,** deberán indicar el porcentaje de obra ejecutada por niveles, indicando detalladamente ambientes elementos constructivos existentes y faltantes
- **En los casos de apartamento** indicar característica total del edificio, número de pisos, existencia de ascensores, áreas comunes, identificación de estacionamientos, maleteros entre otros.
- **En el caso de bienes sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal,** indicar características del conjunto, áreas comunes, tomando a efectos de calculo solo aquellas áreas de construcción vendible que indica el documento de propiedad.
Nota: En un caso de bien inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, donde exista un área de construcción mayor en sitio, a la indicada en documento, esta área mayor, solo será computable si vienen respaldados por los respectivos documentos aclaratorios de condominio debidamente registrados

Bienes Muebles

Maquinarias y Equipos:

Los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información siguiente:

- **Ubicación y localización exacta dentro del lugar de uso o producción**

- **Titularidad, datos completos de los documentos de propiedad o facturas respectivas** (Presentación de facturas de compra con el respectivo sello de cancelación o documento de propiedad notariado)
- **Descripción detallada de cada maquina:** inventario completo, nombre técnico, marca, modelo, país de fabricación, edad, seriales, capacidad de producción por unidad de tiempo, volumen, potencia, peso, dimensiones, función principal de la maquina, apariencia externa, estado de conservación, condiciones (original, repotenciado u otros), mantenimiento, condiciones de operación (turnos, horas al día), edad efectiva, vida útil estimada, vida útil remanente. Nota: En el caso de que las maquinarias no posea serial, deberá ser reportada, a fin de dársele identificación particular a través de la troquelación previa por parte de la institución
- **Criterios, metodologías empleadas y cálculos detallados completos:** las mas utilizables pueden ser estudio de mercado, costo de reposición, u otras, nunca la metodología de Capitalización de la Renta
- **Presentación de informe fotográfico con fotos reveladas de tiempo y su respectiva leyenda tomadas e identificada por unidad**
- **Presentación de cotizaciones de cada una de las maquinas o equipos**

Vehículos:

Los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información siguiente

Mejoras y Bienhechurías Rurales:

Los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información siguiente

Restricciones para Selección de Garantías

En concordancia con las leyes vigentes y en resguardo al patrimonio de la institución, en ningún caso deberán ser evaluados los siguientes bienes, salvo por instrucciones específicas emanadas del Departamento de Inspección y Avalúo

Bienes Inmuebles:

- Bienhechurías ubicadas sobre terrenos baldíos
- Terrenos afectados en su totalidad por decretos de expropiación o afectación por causa de utilidad pública; decretos u otros instrumentos legales de conservación ambiental, natural o histórica, que impidan el desarrollo en ellos de cualquier uso o actividad rentable
- Terrenos que por sus condiciones geológicas, topográficas y otras intrínsecas o por normas y reglamentos de zonificación vigentes, no permitan el desarrollo de usos o actividades rentables
- No son objetos de garantías las minas, canteras o cualquier explotación minera
- Construcciones en estado de deterioro, ruina, sujetas a demolición parcial o total debido a su estado de conservación o debido a proyectos de desarrollos diferentes, así como obras de carácter provisional
- Instalaciones especiales o obras civiles que no puedan considerarse inmuebles por destinación

Bienes Muebles:

- Mobiliario de oficinas, equipos de oficina, herramientas, repuestos en inventarios o uso de la industria
- Materias primas en existencia o inventarios de la empresa
- Equipos electrónicos o manuales en general de fácil movilidad.
- Maquinarias y equipos cuya vida útil ha sido agotada desde el punto de vista técnico, funcional y económico
- Maquinarias y equipos que al momento de la inspección, se encuentren sin instalar o fuera de funcionamiento, por cualquier motivo o razón.
- Maquinarias y equipos que muestren alto grado de deterioro, o estén en estado de chatarra
- Equipos de tipo domestico u electrodoméstico, tales como: equipos de refrigeración, estantes de refrigeración, cortadoras, batidoras, licuadora, cafeteras
- Moldes, troqueles, para la fabricación de piezas metálicas, plásticas u otro material, salvo que sean complementos de las líneas de producción industrial, los cuales serán el objeto de avalúo.
- No son objetos de garantías las aeronaves, embarcaciones marítimas, fluviales y lacustre

Nota: no podrán ser reconocidos como costos indirectos de los bienes inmuebles objetos de avalúos a saber: los Costo de traslado o transporte de maquinarias desde su lugar de adquisición a las plantas de producción, los costo de instalación y puesta en marcha,

salvo en los casos en que paralelamente se evalúen las líneas de producción en su totalidad y se demuestre en factura el pago previo por la realización de dichos procesos.

Bienes Muebles:

- No se toman como garantías las cosechas, producción frutal , maderera u otras
- No se toman como garantías la producción animal, semovientes, herramientas, implementos, maquinarias, tractores.

INFORMACION MINIMA NECESARIA QUE DEBE CONTENER EL INFORME DE AVALUO

1. AVALUOS DE BIENES INMUEBLES

1.1 TERRENOS URBANOS Y SUBURBANOS: los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien deberá contener la siguiente información:

- **Ubicación** : identificación catastral del terreno, vías de acceso, zona, parcelamiento, urbanización o Sector, Municipio y Estado
- **Titularidad:** indicar datos completos según documentos de propiedad debidamente registrados
- **Indicar superficie del terreno y linderos según: datos de la propiedad, catastro y levantamiento en sitio o topográfico**
- **Indicar existencia de gravámenes al momento del avalúo**
- **Realizar descripción del terreno, donde se indique los aspectos físicos tales como forma, topografía, pendiente, estabilidad geológica del suelo, cerramiento**

del terreno, presencia de afluentes de aguas u otros y otras características físicas.

- **Indicar mejoras realizadas al suelo como movimientos de tierra, muros y otros, inspeccionados y comprobados en sitio**
- **Indicar características del sector:** usos, actividades predominantes, tendencia al cambio, cercanía a centros poblados, zonificación, características de la construcciones, reglamentos vigentes, permisos, autorizaciones, condiciones de desarrollo (frente mínimo. alturas, porcentajes de ubicación y construcción), posibles afectaciones o servidumbres
- **Presentación de croquis de ubicación y situación** en relación a cercanía de elementos puntuales de posible afectación o mejora del valor de la tierra (
- **Nivel de equipamiento o de servicios públicos y privados** (red cloacas, acueductos, electricidad, teléfono u otros), cercanía a centro de servicios puntuales asistenciales, educacionales, comerciales y culturales así como de transporte publico.
- **Usos, actividades y condiciones del terreno al momento e la inspección.**
- **Descripción y desarrollo de la Metodología empleada, criterios utilizados para la determinación de valor, anexando de modo detallado, referenciales y la totalidad de calculo realizados**
- **Presentación de informe fotográfico con fotos reveladas de tiempo y su respectiva leyenda tomadas desde los diverso linderos**
- **Presentación de levantamiento topográfico** en áreas de terrenos mayor de dos mil metros cuadrados (para terrenos urbanos el levantamiento podrá ser practicado por el evaluador quien deberá contener en dicho levantamiento, la orientación, linderos,

colindantes, longitudes respectivas, áreas, identificación del propietario, ubicación exacta, vías de acceso y para terrenos suburbanos o rurales levantamiento topográfico completo con coordenadas UTM, cuadro de coordenadas firmada por topógrafo colegiado

TERRENOS RURALES Y AGRICOLAS: los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información similar a la requerida a terrenos urbanos y suburbanos, adaptando la información a cada caso particular y además deberá contener la siguiente información:

- **Calidad de la tierra**
- **Ubicación geográfica:** acceso y distancia a mercados urbanos, centro de acopios o servicios públicos puntuales, así como a redes viales y de transporte público, indicando un diagnóstico sobre los recursos potenciales y limitantes de la zona, determinando el tipo de explotación
- **Mejoras realizadas a la tierra:** nivel de mecanización, limpieza de terreno, sistema de riego y otras mejoras que puedan clasificarse como bienes inmuebles por destinación
- **Indicar datos de climatología, vegetación, hidrológica, agrología de la zonas aledaña al bien estudio**
- **Indicar información sobre aspectos forrajeros:** pastos naturales e introducidos
- **Indicar aspectos agro económicos:** relieve, posibilidad de riego
- **Indicar sin existen afectaciones derivadas de la ley de reforma agraria u otra normativas existentes según sea el caso**

EDIFICACIONES, MEJORAS O BIENHECHURIAS: los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información siguiente:

- **Ubicación exacta de la edificación**
- **Titularidad, existencia de gravámenes, documentos de propiedad, condominio-**
- **Descripción detallada de toda la construcción:** numero de pisos, usos, superficie, tipo de construcción, distribución, calidad de obra, porcentaje de construcción, edad, vida útil, estado de conservación
- **Criterios, metodologías empleadas y cálculos detallados completos**
- **Presentación de informe fotográfico con fotos reveladas de tiempo y su respectiva leyenda tomadas desde las diversa áreas mas resaltantes** (sector, fachada principal del inmueble, fachadas, terrenos, sala, comedor, cocina, baños, habitaciones, oficinas, otros)
- **Presentación de croquis de cada nivel,** indicando áreas y usos
- En el caso de edificaciones en proceso de construcción, deberán indicar el porcentaje de obra ejecutada por niveles, indicando detalladamente elementos constructivos existentes y faltantes
- En los casos de apartamento indicar característica total del edificio, numero de pisos, existencia de ascensores, áreas comunes, estacionamientos, maleteros entre otros
- En el caso de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, indicar características del conjunto, áreas comunes, tomando a efectos de calculo solo aquellas áreas de construcción vendible que indica el documento de propiedad

DOCUMENTACION ADICIONAL:

En un caso de bien inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, donde exista un área de construcción mayor en sitio, a la indicada en documento, esta área, solo será computable si vienen respaldados por los respectivos documentos aclaratorios de condominio debidamente registrados

2. AVALUOS DE BIENES MUEBLES:

2.1 Maquinarias y equipos: los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información siguiente:

- **Ubicación y localización exacta dentro del lugar de producción**
- **Titularidad, documentos de propiedad o facturas**
- **Descripción detallada de toda la maquina:** inventario completo, nombre técnico, marca, modelo, país de fabricación, edad, seriales, capacidad de producción por unidad de tiempo, volumen, potencia, peso, dimensiones, función principal de la maquina, apariencia externa, estado de conservación, condiciones (original, repotenciado u otros), mantenimiento, condiciones de operación (turnos, horas al día), edad efectiva, vida útil estimada, vida útil remanente.
- **Criterios, metodologías empleadas y cálculos detallados completos:** las mas utilizables pueden ser estudio de mercado, costo de reposición, u otras, nunca la metodología de Capitalización de la Renta
- **Presentación de informe fotográfico con fotos reveladas de tiempo y su respectiva leyenda tomadas e identificada por unidad**

DOCUMENTACION ADICIONAL:

- Presentación de facturas de compra con el respectivo sello de cancelación o documento de propiedad notariado
- Presentaciones de cotizaciones de cada una de las maquinas o equipos
- En el caso de que las maquinarias no posea serial, deberá ser reportada, a fin de dársele identificación particular a través de la troquelación previa por parte de la institución

2.1 vehículos particulares usados: los informes de avalúo correspondientes a este tipo de bien, deberá contener la información siguiente

3.- AVALUOS DE BIENES RURALES

CONDICIONES PARA QUE SEA PROCEDENTE UNA ACTUALIZACION DE AVALUO:

Debido a que la actualización es una extensión al informe de Avalúo original, el tasador debe observar que se cumpla las siguientes condiciones, antes de aceptar una asignación de actualización:

- Tanto el tasador que efectuó el avalúo original como el cliente o solicitante, deben ser la misma persona.
- El bien no ha debido tener Cambrios significantes desde que se realizo el informe de avalúo original

- El lapso de tiempo entre el último avalúo y el nuevo informe de actualización no sea demasiado.

CONTENIDO DE UN INFORME ACTUALIZADO DE AVALUO:

Contenido similar al informe anterior, adicional a esto anexar:

- Determinación de cualquier cambio en las condiciones del mercado, cambio físico, legal o tecnológico del bien ocurrido desde el último informe presentado.
- Determinación del nuevo valor actualizado del bien y los datos considerados para su determinación

DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE AVALUADORES EXTERNOS:

- a) El Registro de Avaluadores Externos de la Institución, podrá estar integrado por Personas Naturales o Jurídicas, dedicada a la actividad valuatoria, que cumplan con los requisitos mínimos, que se indican más adelante
- b) Este Registro se divide en dos listados: Uno de Avaluadores Externos Urbanos y el otro por Avaluadores Externos Rurales
- c) Para optar a la inscripción en el listado de Avaluadores Externos de Persona NATURAL, se deberá presentar las siguientes credenciales , las cuales constituyen los requisitos exigido por Banfoandes:
 - carta de intención donde se indique la intención de formar parte del listado, área que desempeña con mas experiencia (urbana y/o rural), zona de residencia y posibles áreas a cubrir, indicar la disponibilidad de tiempo (estar en el libre de la profesión), experiencia bancaria

- Currículum vital (soportes, copias de cursos aprobatorio y credenciales vigentes del Avaluador, expedida por sociedades Profesionales relacionadas con la materia valuatoria (SOITAVE, SUDEBAN entre otras)
 - Relación resumida de los avaluó realizados en los dos últimos años, indicando nombre y teléfonos de clientes, tipo de bienes evaluados, objeto del avaluó, ubicación de los bienes, monto y fecha de realización.
 - Presentar copias de modelos de avaluó realizados por el evaluador (modelo de acuerdo con la solicitud)
 - Referencias de trabajo en materia valuatoria
- d) Para optar a la inscripción en el listado de Avaluadores Externos de Persona JURIDICA, se deberá presentar:
- carta de intención donde se indique la intención de formar parte del listado, área que desempeña con mas experiencia (urbana y/o rural), zona de residencia y posibles áreas a cubrir, indicar la disponibilidad de tiempo (estar en el libre de la profesión), experiencia bancaria
 - Copia de Registro Mercantil de la Empresa
 - Identificación de los socios que la integran
 - Copia de la Declaración de Impuesto sobre la Renta del ultimo ejercicio económico
 - Currículum de la empresa y síntesis curricular del personal técnico que labora de manera fija dentro de la empresa
 - Currículum vital de los profesionales que laboran (soportes, copias de cursos aprobatorio y credenciales vigentes del Avaluador, expedida por sociedades

Profesionales relacionadas con la materia valuatoria (SOITAVE, SUDEBAN entre otras)

- Relación resumida de los avalúo realizados en los dos últimos años, indicando nombre y teléfonos de clientes, tipo de bienes valuados, objeto del avalúo, monto y fecha de realización.
 - Presentar copias de modelos de avalúo realizados por el evaluador (modelo de acuerdo con la solicitud)
 - Referencias de trabajo en materia valuatoria
- e) El incumplimiento de los requisitos establecidos en los puntos anteriormente mencionados, dará lugar a la inadmisibilidad de la solicitud de inscripción.

DE LA CONFORMACION DEL REGISTRO DE AVALUADORES EXTERNOS DE LA INSTITUCION BANFOANDES

- Todas las solicitudes recibidas por la Institución, serán revisadas y evaluadas por el Departamento de Inspección y Avalúo de Banfoandes en el transcurso del año, en conjunto con la Vicepresidencia de Créditos, quienes presentaran cada seis meses a Junta Directiva, un punto de cuenta con el listado de los profesionales entrantes o salientes, a fin de someter a estudio y aprobación de aceptación definitiva
- Solo los profesionales pertenecientes al listado de Avaluadores Externos de la Institución, estarán autorizados para la realización de Avalúo
- Los listados del Registro de Avaluadores Externos de la Institución vigentes, deberán ser remitidos por el Departamento de Inspección y Avalúo, a todas las

Unidades operativas y Sucursales de la Institución, a los fines de consulta, tramitación, así como el de selección del evaluador por parte del cliente.

- Una vez seleccionado el evaluador Externo, el Departamento de Inspección y Avalúo, presentara a este, carta de compromiso, en lo que se refiere a la aceptación de tablas para el cobro de honorarios profesionales, aplicación del instructivos y fin de verificar la conformación de aceptación por parte de este
- Banfoandes a través de su Junta Directiva, se reserva el derecho de modificar el Registro de Avaluadores Externos, cada vez que lo considere conveniente, incluyendo nuevos integrantes que cumplan con los requisitos exigidos y excluyendo aquellos, que por su actuación, no hayan cumplido de modo satisfactorio, los parámetros de evaluación.
- Queda expresamente establecido que la contratación de los Avaluadores Externos perteneciente al listado de la Institución se dará directamente por parte del cliente, quienes en conjunto (cliente – evaluador), acordaran de mutuo acuerdo, la cancelación y la forma de pago de lo honorarios profesionales del Avaluador, así como los gastos reembolsables u otros que se generen

DE LA ACTUACION DE LOS AVALUADORES EXTERNOS

- Estos deberán cumplir con la aplicación de las tarifas de honorarios profesionales y condiciones estipuladas en el manual que rige la institución, para la realización de avalúo y presentación de informe respectivo.
- Deberán a través del departamento de Inspección y Avalúos de Banfoandes, actualizar anualmente sus datos, credenciales e indicar cualquier reforma o cambio

- Deberán a través del departamento de Inspección y Revisión legal, presentar de manera rápida y asertiva, cualquier reforma, cambio, corrección, aclaratoria o documento que se le solicite a efectos de revisión de garantía

DEL PROCESO DE EVALUACION DE LOS AVALUADORES EXTERNOS

(sacado del capítulo v, sección III, página del 1 al 3 del manual de procedimiento de banco industrial)

Con el fin de constatar el cumplimiento de los lineamientos establecidos en este Manual y para garantizar al Cliente de nuestra Institución la mayor calidad y rapidez en la tramitación de las solicitudes, Banfoandes a través del departamento de Inspección y Avalúo, realizará evaluaciones internas de la actuación y del trabajo realizado por los evaluadores externos en cada informe de avalúo por ellos presentados ante la institución, de tal manera de mantener uniformidad o estándar en los parámetros evaluados y presentados a la institución. Esta evaluación considerará los siguientes aspectos, tomados los siguientes parámetros:

- presentación y contenido (10%)
- veracidad e idoneidad de los datos (20%)
- criterios y soportes técnicos (20%)
- metodología (15%)
- cálculos (20%)
- tiempo de presentación (15%)

El resultado de la evaluación vendrá expresado en porcentajes, asignados a cada elemento mencionado, siendo el mínimo aceptable 75%

- Todo informe de avalúo, realizado por un evaluador externo autorizado, deberá ser revisado por el Departamento de Inspección y Avalúo, siendo válido solamente si es certificado por este departamento, entendiéndose que el monto resultante del estudio, será el que determine dicha dependencia y la opinión emanada de esta unidad, la cual será la válida, para la toma de decisiones por parte del comité o junta que estudie la otorgación del crédito.
- Todo informe de avalúo, deberá cumplir con las condiciones estipuladas por la institución que contiene el manual de presentación de informe de avalúo.
- La omisión de cualquiera de los aspectos indicados en el manual, sobre el informe de avalúo presentado, podrá ser causal de in admisibilidad de revisión por parte del departamento de Inspección y Avalúo y podrá dar lugar a su devolución al cliente o al evaluador, a fin de dar cumplimiento cabal de su contenido
- Los resultados de valor de los bienes en los informes, emitidos tanto por el evaluador , así como el Departamento de avalúo, deberá atender a criterios estrictamente conservadores, tal como está dispuesto en el oficio de la Superintendencia de Bancos y otras instituciones financieras número HSB-2-F-201-3375 de fecha 31/07/90
- La acción revisora de informes de avalúo, por parte del departamento de Inspección y Avalúo de la Institución, además de la revisión de contenido, podrá verificar datos aportados en el estudio, pudiendo dar lugar a diligencias propias por parte del profesional revisor, para constatar su veracidad.

- El departamento de Inspección y Avalúo, podrá exigir a los clientes y evaluadores externos, la presentación de cualquier información complementaria, necesaria para emitir una opinión razonada del valor.
- Los informes de avalúo, realizados por Avaluadores externos, se clasificaran de acuerdo a tres condiciones, basándose en la opinión del departamento de Inspección y Avalúo, cuyas calificaciones y conceptos son los siguientes:

Avaluó técnicamente Bien elaborado: son aquellos informes cuyos criterios, elementos técnicos y metodológicos, que soportan la conclusión de valor, son compartidos por el departamento de Inspección y Avalúo. **Avaluó ajustado:** son aquellos informes cuyos criterios, elementos técnicos y metodológicos, son compartidos por el departamento de Inspección y Avalúo, mas no se comparten aplicación de los criterios que soportan la conclusión de valor, emitiendo entonces este Departamento, su opinión de valor, la cual servirá de base para la toma de decisiones por parte de las autoridades de la institución. **Avaluó inadmisibile:** son aquellos informes cuyas conclusiones de valor, no se encuentran suficientemente sustentada con criterios, elementos técnicos y metodológicos, que hagan comparable su veracidad, dando lugar a que el departamento, exija al evaluador externo, los recaudos y las información necesaria que permitan su pronunciamiento o en algunos casos la devolución del informe para la realización de un nuevo estudio valorativo que cumplan con todas las normas
- el departamento de Inspección y Avalúo en conjunto con el departamento de revisión legal, evaluara la actuación de los evaluadores Externos. **El resultado de las mismas se expresara en planillas elaboradas a tal fin. Con el propósito de**

garantizar el cabal cumplimiento de los requisitos establecidos en el manual de instrucciones operativas para la presentación de informes de Avalúo, para esta institución. Los elementos a evaluar quedan establecido en el capítulo ¿???pagina del al del mencionado manual.

DE LAS SANCIONES:

- Después de dos evaluación realizada sobre el informe de avalúo de un mismo evaluador, donde el resultado de la evaluación, arroje un nivel inferior de un 75%, se notificara de inmediato al comité quien procederá a determinar la desincorporacion permanente del evaluador, del registro de evaluadores externos perteneciente a la institución financiera Banfoandes..
- Todo evaluador externo desincorporado del registro de evaluadores externos, no podrá presentar ningún informe de avalúo ante la institución financiera banfoandes
- Las sanciones establecidas en estas normas, solo tendrá ámbito de aplicación para la institución financiera Banfoandes, exclusivamente a la actividad valuatoria

DEL PROCESO DE REVISION, CORRECCION O ACTUALIZACION DEL MANUAL:

Es responsabilidad de la Vicepresidencia de créditos y del gerente del departamento de Inspección y Avalúo, el asegurar que las normas y procedimientos establecidos en el presente reglamento se apliquen y sean cumplidos, así como el hacer las recomendaciones para sus modificaciones cuando sean necesarias.

DE LA DISTRIBUCION DEL MANUAL:

Cada Avaluador Externo, recibirá del departamento de Inspección y Avaluó, un ejemplar de este manual, donde se deberá dejar evidencia de la aceptación del mismo, así como el de conformidad de acatamiento de su contenido (normas que regulan el procedimiento por el cual Banfoandes procederá entre otras a la selección, aceptación y evaluación de evaluadores externos, así como el de la revisión de Informes de Avaluó)

DE LAS NORMAS DE PRESENTACION DE INFORMES:

1.- FORMATO Y ENCUADERNACION:

Cada bien, tendrá un formato, que deberá se presentado en carpeta sencilla que permita su perforación a los efectos de su almacenamiento en los archivos de la institución, original con su anexo fotográfico a color originales y copia completas del todo el informe

CERTIFICACION DE VALORES:

Cada informe deberá ser certificado con la firma del evaluador y su respectiva constancia actualidad de inscripción en la SUDEBAN

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFIA

Libros:

Ackerman, C. (2000): Comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Caracas: Ediciones LIVROSCA.

Cabrita, R. (2003): El Justiprecio Inmobiliario. Caracas: Ediciones Propia.

Argán, C.(1984): Historia del Arte como Historia de la Ciudad. España: Ediciones Barcelona.

Lynch K.,(1985)La Imagen de la Ciudad y La Buena Forma de la Ciudad. España: Ediciones Barcelona.

Estupiñán, G.(1997) Criterios Y Recomendaciones Para La Elaboración De Avalúos. Quito: Ediciones Quito.

Guerrero, Dante: manual de tasaciones. Buenos Aires Argentina: librería Editorial Alsina

Normas uniformes para la práctica del avalúo: sociedad Americana de Avaluadores (ASA) 1994

Fondo de garantía de depósitos de protección bancaria (FOGADE), gerencia de manejo de activos: normativas a ser contempladas en los informes de Avalúo 1994

Banco Industrial de Venezuela, gerencia de avalúo: requisitos para la elaboración de informes técnicos de avalúo

Revistas:

Lugo F., (1995):Ciudad: Pensamiento y Ordenanza. Caracas: Ediciones: FUNDARTE.
Universidad de los Andes,(sep.2000): edificar. Editorial: Consejo de Desarrollo Científico, Humanístico y Tecnológico de la Universidad de los Andes.

SOTAVE.,(Julio 1972): ciclo de conferencias sobre la técnica del avalúo. Caracas: Edición N^a 29 Y 30

Rodríguez Héctor y García Aimara, el tasador larense, N^a 03, año 1, Marzo 1997 (artículo) “el Revisor de Avalúos”

SOITAVE (Julio 1998), experiencias de profesionales de la Arquitectura y la Ingeniería Civil, que han acumulado una importante experiencia en el área de la valoración de bienes con fines hipotecarios (Arq. Héctor Rodríguez e Ing. Aimara García). Perteneciente a la gerencia técnica del departamento de avalúos del banco Industrial de Venezuela, Caracas: Edición 29/30, pagina 36 al 45

Manuales:

(sacado del manual de sistemas y procedimientos para la elaboración de avalúo Banco Industrial, Capitulo v, Sección I, Pagina 1al 4, Agosto 99)

(sacado del manual de sistemas y procedimientos para la elaboración de avalúo Banco Industrial, Capitulo I Y II, Sección I, Pagina 1al 20, Agosto 99) extraídos textualmente

PARA EL GRUPO FINANCIERO INDUSTRIAL DE VENEZUELA C.A (sacado del manual de sistemas y procedimientos para la elaboración de avalúo Banco Industrial, Capitulo v, Sección I, Pagina 1al 4, Agosto 99) extraídos textualmente

(sacado del capítulo v, sección II, página del 1 al 12 del manual de procedimiento de banco industrial)

Fuentes de Tipo Legal:

Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, (1987). Gaceta Oficial N° 33.868.

Ley Orgánica de Régimen Municipal, (1989). Gaceta Oficial N° 4.109.

Ley de Política Habitacional Normas de Operación. (1994). Gaceta Oficial N° 4.710.

Periódicos:

Villamizar m., (08-07-2004):la ciudad colapsa por falta de planificación: Ediciones diario la nación, San Cristóbal, Venezuela.

Internet:

Normas técnicas en materia de avalúo. Gestionpolis.com, aportado por Roberto Piol rpiol@yahoo.com

ANEXO 4

NORMATIVA PARA LA PRESENTACION DE LOS INFORMES DE AVALUO

CASO 1.- Los Inmuebles en proceso de Construcción (Urbanismos Edificaciones).

- Deben expresar el valor del inmueble, según el estado de avance de la obra para la fecha de la inspección, dando por separado en todos los casos el valor de terreno y el de la construcción.
- Para el caso de las edificaciones o las mejoras, la descripción del inmueble debe realizarse de modo mas detallado, indicando las características constructivas y los avances de obras, según el tipo de construcción, edificación y nivel.
- Para todos los caso de terreno, se debe expresar en lo referente a linderos, toda la información que se obtenga respecto al documento de propiedad, levantamiento topográfico y levantamiento en sitio (orientación, colindantes, longitudes, áreas, coordenadas), de igual manera de debe indicar las áreas de terreno vendibles, aprovechables, no aprovechables, afectadas (de ser el caso), avance de obra y porcentaje ejecutado, servicios públicos existentes, servicios privados realizados. Para los casos de conjuntos en desarrollo, indicar el avance de obra cada unidad de vivienda y las características constructivas, tipo control y seguridad que mantiene el conjunto (cerramiento).
- La metodología utilizada para la determinación del valor del terreno y la construcción, recomendada para este tipo de informe es el enfoque de mercado y el de costo, el evaluador debe señalar en el informe las fuentes utilizadas para la obtención de la información utilizada en el calculo
- Los anexos deben contener, documentos de propiedad, condominio u otros, para los casos de edificaciones en proceso de construcción (plan de venta, presupuestos de obras, variables urbanas, planos de arquitectura debidamente permitidos), reporte fotográfico, cálculos para la estimación de valor, referenciales completos y actualizados, croquis de ubicación, levantamiento topográfico (orientación, colindantes, longitudes, áreas, cuadro de coordenadas U.T.M.) para terrenos mayores de 2000,00 m2 dentro y fuera del casco urbano y para terrenos rurales, siempre firmados por topógrafo colegiado.

FIRMA AVALUADOR

CASO 2.- Los Bienes Inmuebles (terrenos, mejoras)

- Para las mejoras la descripción del inmueble debe ser detallada, indicando características constructivas por niveles y/o tipo de edificación
- La metodología utilizada para la determinación del valor del terreno y la construcción, recomendada para este tipo de informe es el enfoque de mercado y el de costo, el evaluador debe señalar en el informe las fuentes utilizadas para la obtención de la información utilizada en el cálculo.
- Cuando se trate de inmuebles compuestos por terreno y construcciones, se debe señalar el valor por separado de cada componente y el valor total del mismo (terreno + construcciones)
- Anexos que deben contener, documentos de propiedad, condominio (deser el caso), autorización para hipotecar (deser el caso) reporte fotográfico, cálculos para la estimación de valor, referenciales completos y actualizados, croquis de ubicación, levantamiento topográfico (si procede), variables urbanas y alineamiento de vía (si procede)

CASO 3.- Bienes Muebles

- Deben expresar la descripción detallada de cada una de la misma, indicando su ubicación, la edad, el mantenimiento, vida útil y funcionalidad.
- El valor debe darse por unidad de maquina o equipo y por valor total de los mismos
- La metodología utilizada para la determinación del valor recomendada para este tipo de informe es el D'Caires, Brazileiro u otro, los anexos deberán acompañarse de las respectivas facturas de compra o documentos de propiedad, cotizaciones actualizadas de cada maquina o equipo, cálculos conversión de moneda, las fuentes utilizadas para la obtención de la información utilizada en el cálculo

CASO 4.- Bienes Rurales.

- deben expresar detalladamente la descripción del terreno (s), mejoras sobre el suelo, edificaciones, cultivos, semovientes, equipos, implementos, vehículos de carga, comercialización, producción, pronunciamiento técnico, plan de inversión, entre otras, dando el valor de forma detallada y total
- La metodología utilizada para la determinación del valor recomendada para este tipo de informe es el de mercado y el de costo (reposición)
- los anexos deberán acompañarse de los respectivos documentos de propiedad, levantamientos topográficos (ver anexos)

FIRMA AVALUADOR



METODOLOGÍAS

- Se debe dar preferencia para todos los terrenos, la utilización del enfoque del mercado. Solamente para aquellos inmuebles que representan escasas muestras de referenciales, estas podrán ser sustituido por ofertas de mercado con las debidas precauciones. Los ajustes deben ser de tendencia conocidas en el mercado, nunca utilizar IPC para estos efectos
- Para aquellas edificaciones que se encuentren en proceso de construcción, el valor será dado sobre el calculo de presupuestos de obras realizados, indicar fuente de información o metodología aplicada para determinar el costo de reposición.
- El enfoque de los ingresos, solo podrá ser utilizado como método de comparación, dada la inestabilidad en las tasas de interés e inflación en nuestro país, deberán ser explicadas claramente las suposiciones asumidas en el análisis para que las mismas puedan ser constatadas
- En el caso de avalúo de unidades fraccionables, el terreno debe poseer un acceso independiente directo a la vía y para la edificaciones, deberán ser independientes en su estructura del resto de las edificaciones (nunca podrán de divisible si se encuentran bajo una misma estructura)

FIRMA AVALUADOR



ANEXO 5

RECOMENDACIONES PARA LA SELECCIÓN DE GARANTIAS

- Selección cuidadosa de la garantía, donde el cliente debe estar al tanto de la factibilidad o no de esta, estas deben representar una buena deseabilidad (ubicación, condiciones físicas, constructivas) y de oferta en el mercado
- La ubicación no debe representar riesgo alguno sobre el terreno o las edificaciones, bien sea porque se encuentre en zonas rojas, barrios marginales, veredas peatonales, sin acceso directos a vías (en caso que no se pueda crear una servidumbre de paso), cercanías a afluentes de agua, taludes o altas pendientes, terrenos con fallas geológicas, en desarrollos no consolidados, sobre espacios propensos a expropiación, invasión, zonas protectoras, afectadas o que la atraviese algún servicio publico (cableados de alta tensión, tuberías de aguas potables, tuberías de aguas servidas u otras)

- En caso de macro parcelas, estas deberán estar ubicadas sobre vías principales de fácil acceso vehicular, cerradas en sus linderos, con alto porcentaje de terreno aprovechable y pendientes menor a un 20%, además de contar con los servicios públicos inmediatos así como poseer la factibilidad de desarrollado
- Las mejoras o edificaciones deben estar en buenas condiciones de mantenimiento y características constructivas, nunca en condiciones de abandono, sujetas a demolición o en condiciones provisionales
- Las mejoras o edificaciones construidas sobre lotes de terreno ejidos, son objeto de garantía siempre y cuando las misma representen buenas condiciones y cuenten con la autorización para hipotecar por parte de la alcaldía
- En caso de propiedad horizontal se deberá contar con el documento de condominio, siendo el área de construcción a tomar la indicada en documento
- Edificaciones en proceso de construcción deben poseer un avance de obra mayor a un 50%
- Maquinarias y Equipos es limitado y solo podrá forma parte adicional de una garantía de Inmueble mayor, dependiendo de su uso y edad, por lo que se recomienda la consulta previa ante el departamento, antes de la toma de la misma en todo caso no son objeto de garantía: 1.- los mobiliarios y equipos de oficina, herramientas y materias primas, equipos electrónicos o manuales de fácil movilidad, equipos domésticos u electrónicos, moldes e implementos, 2.- las Maquinas e equipos cuya vida útil haya sido agotada desde el punto de vista técnico, funcional y económico, 3.- Las maquinarias y equipos que para el momento de la infección se encuentren fuera de funcionamiento, no operativas o desincorporadas del proceso productivo, que muestren alto grado deterioro, edad o estén en estado de chatarra.



- Las Unidades de Producción: A.- que se encuentre fomentadas sobre terrenos propio, ejidos y fuera de las poligonales establecidas, B.- que se encuentren en producción, que cuenten con los servicios básicos (aguas principalmente) y que no presenten riesgos alguno por su ubicación c.- No son objetos de garantías los semovientes, cultivos de ciclo corto, los instrumentos, ni implementos
- No son objetos de garantías Los medios de transporte Marítimos (embarcaciones) ni agrícolas (cosechadoras, tractores etc)
- No son objetos de garantías los vehículos usados tanto públicos como privados (una posible toma de ellos dependerá del programa de financiamiento, en la actualidad solo es procedente para los programa de camión utilitario y carga
- no son objetos de garantía las minas y canteras

ANEXO 2

FORMATO PARA LA PRESENTACION DE INFORME DE AVALUOS BIENES INMUEBLES

1. Portada (solicitud, dirigido, solicitante, propietario, bien objeto, fecha)
2. Presentación de Resumen Ejecutivo y/o confidencial indicando se indique el bien objeto de garantía (edificación, Nª de plantas, uso, condición de donde la construcción, tenencia del terreno o régimen de propiedad), ubicación, solicitante, propietario, destino del avaluó (bancario), identificar a quien se dirige el informe (Banfoandes) y fecha de presentación, valores parciales, valores total, valor de liquidación, recomendaciones o sugerencias relevantes de la garantía (ver hoja anexa)
3. Identificación del evaluador, certificación y anexo de copia de SUDEBAN
4. Copia de recibo de honorarios profesionales desglosado
5. Generalidades: A.- condiciones de localización (ubicación exacta del terreno, vía de acceso, nª cívico del inmueble, nombre de la calles adyacentes, Urbanización, Sector, Parroquia, Municipio y Estado) acompañar de croquis de ubicación. B.- Clase de inmueble (características, forma, pendiente, áreas aprovechables, áreas sujetas a retiro, servicios públicos, servicios privados, trabajos o mejoras ejecutadas, uso actual) C.- características de la zona (descripción, servicios, vías, cercanía a elementos de juicio ejemplo ríos entre otros) . D.- Zonificación . E.- Servicios
6. Condiciones Legal: A.- Datos de la propiedad (terreno) según documentos de propiedad, documento de condominio (de ser el caso), aclaratorios (de ser el caso), que indique propietarios, Cedula de Identidad, fecha de Protocolización. Numero, Tomo, Folio, Protocolo, folios. B.- Identificar linderos particulares y generales del terreno(s), según documento, según levantamiento topográfico y según levantamiento en sitio (anexar croquis explicativo de integración de parcelas de ser el caso). C.- Identificar linderos de servidumbres de paso, en caso de no encontrarse indicado en documento, definir (colindantes, longitudes, áreas, accesos, acompañado de croquis explicativo) . D.- Datos mejoras existentes
7. Condiciones Intrínsecas del terreno: Indicar superficie total de terreno a tomar a efectos de cálculo, indicar áreas por descuentos de retiro, área de terreno aprovechable para el desarrollo, áreas desaprovechables. Nota: en caso de existir diferencias indicar las razones de cambio
8. enfoque para determinar el valor del terreno: Indicar la metodología a desarrollar para la determinación de valor terreno, Cálculos del terreno (s), indicación de valor individual del terreno (S)

FIRMA AVALUADOR



9. Enfoque para determinar el valor de las mejoras o edificaciones: A.- Identificación del inmueble mejoras (características constructivas por niveles y o tipo de construcción, acabados, calidad de obra, edad del inmueble, numero de edificaciones, tipo de edificaciones, distribución por niveles y por módulos, servicios, uso actual, porcentaje de avance de obra) Nota: en los casos de mejoras en propiedad horizontal, indicar características generales de toda la edificación (numero de pisos, usos, áreas comunes entre otras, B.- Indicar áreas de las construcciones, existentes y a tomar a efectos de cálculo C.- Indicar la metodología a desarrollar para la determinación de valor mejoras. D.- Cálculos de las mejoras
10. Enfoque para determinar el valor de las mejoras
11. Indicar valor total del inmueble (terreno + mejoras)
12. Identificar valor liquidación

13. Conclusiones
14. Informe fotográfico
15. anexos

El formato de avalúo deberá contener en forma detallada cada uno de los puntos solicitados, acompañados de cálculos necesarios, referenciales actualizados máximo dos años de anterioridad, informe fotográficos con fotos reveladas de tiempo, nunca digitales, mínimo nueve fotos (sector, fachada principal, sala, cocina, habitación principal, baño, oficinas, terreno o representativas del valor), croquis de ubicación, documentos de propiedad, documentos de condominio, levantamientos topográfico, así como toda información que el evaluador considere importante y valiosa que contribuya a enriquecer el informe de avalúo.

FIRMA AVALUADOR

ANEXO 7

FUNCION DEL VALUADOR

- Brindar al cliente la mejor e inmediata atención, así como el asesoramiento necesario en cuanto a la selección de la garantía, sugiriendo recomendaciones a fin de asegurar que el inmueble ofrecido por el cliente, sea factible de garantía (evitando así tiempos y gastos innecesarios para las partes)
- Brindar a clientes e Institución la mejor disposición de tiempo, para la realización de inspección, elaboración y entrega de informe de avalúo
- Mantener comunicación constante y abierta con el departamento de Revisión Legal y departamento de Inspección y Avalúo, ante cualquier aclaratoria o solicitud
- Presentar de modo inmediato cualquier aclaratoria, corrección o información que se le solicite
- Mantener siempre informada a la institución sobre cualquier acontecer que involucre la garantía y/o al cliente
- Mantener al día constancia de Inscripción de la SUDEBAN

CRITERIOS GENERALES:

Partimos de su confiabilidad, por ello todos los avaluos deben ser manejados bajo el concepto de:

- Transparencia, para ello los informes deberán ser lo mas completos y contener toda la información relevante bajo metodología y análisis de común aceptación

- Las garantías seleccionadas deben ser manejadas desde el concepto de deseabilidad, e inmediata salida al mercado, con criterios acorde a las condiciones del mercado actual, bajo la óptica de valores conservadores
- el evaluador debe verificar en sitio de veracidad de datos contenidos en documentos, levantamientos, proyectos, entre otros (linderos, medidas, áreas, desarrollos, avance de obras, calidad de obra, mantenimiento, salida al mercado) así como cualquier elemento intrínseco a la propiedad, que puedan mejorar (mejoras en el entorno urbano) o desmejorar la garantía, (tales como invasiones, servidumbres no documentadas, tales como servidumbres de paso, invasiones, daños físicos de la edificación por mal mantenimiento o factores externos, fallas de terreno, torrenteras, cableado alta tensión entre otras)



FIRMA AVALUADOR

PRESENTACION DEL INFORME DE AVALUO

- El informe a entregar por parte del profesional evaluador al propietario o Institución será una original y copia en carpeta sencilla, formato personalizado pero que contenga todos los puntos que exige el manual
- El resumen ejecutivo que debe contener el informe de avalúo, debe contener las recomendación de aceptación o no de garantía, pudiéndose convertir el mismo en un informe confidencial
- Un informe confidencial debe ser entregado directamente al gerente y el mismo debe contener claramente las existencia de vicios ocultos dentro de la garantía y las posibles recomendaciones del evaluador con respecto a la garantía

FORMAS DE PAGO

- a efectos de cobro por honorarios profesional, se establece la aplicación de tarifas que rige la Institución según sea el caso, adicional a esto el costo por traslado será fijado de mutuo acuerdo entre evaluador y cliente, tomando como base 300 bs/kms (se deberá anexar en avalúo copia del recibo de cobro de honorarios debidamente desglosado)
- Los pagos por concepto de honorarios profesionales, se realizaran directamente entre cliente y evaluador, previo convenio entre las partes

ANEXO 2

FORMATO PARA LA PRESENTACION DE INFORME DE AVALUOS BIENES INMUEBLES

16. Portada (solicitud, dirigido, solicitante, propietario, bien objeto, fecha)
17. Presentación de Resumen Ejecutivo y/o confidencial indicando se indique el bien objeto de garantía (edificación, N^a de plantas, uso, condición de donde las construcción, tenencia del terreno o régimen de propiedad), ubicación, solicitante, propietario, destino del avaluó (bancario), identificar a quien se dirige el informe (Banfoandes) y fecha de presentación, valores parciales, valores total, valor de liquidación, recomendaciones o sugerencias relevantes de la garantía (ver hoja anexa)
18. Identificación del evaluador, certificación y anexo de copia de SUDEBAN
19. Copia de recibo de honorarios profesionales desglosado
20. Generalidades: A.- condiciones de localización (ubicación exacta del terreno, vía de acceso, n^a cívico del inmueble, nombre de la calles adyacentes, Urbanización, Sector, Parroquia, Municipio y Estado) acompañar de croquis de ubicación. B.- Clase de inmueble (características, forma, pendiente, áreas aprovechables, áreas sujetas a retiro, servicios públicos, servicios privados, trabajos o mejoras ejecutadas, uso actual) C.- características de la zona (descripción, servicios, vías, cercanía a elementos de juicio ejemplo ríos entre otros) . D.- Zonificación . E.- Servicios
21. Condiciones Legal: A.- Datos de la propiedad (terreno) según documentos de propiedad, documento de condominio (de ser el caso), aclaratorios (de ser el caso), que indique propietarios, Cedula de Identidad, fecha de Protocolización. Numero, Tomo, Folio, Protocolo, folios. B.- Identificar linderos particulares y generales del terreno(s), según documento, según levantamiento topográfico y según levantamiento en sitio (anexar croquis explicativo de integración de parcelas de ser el caso). C.- Identificar linderos de servidumbres de paso, en caso de no encontrarse indicado en documento, definir (colindantes, longitudes, áreas, accesos, acompañado de croquis explicativo) . D.- Datos mejoras existentes
22. Condiciones Intrínsecas del terreno: Indicar superficie total de terreno a tomar a efectos de cálculo, indicar áreas por descuentos de retiro, área de terreno aprovechable para el desarrollo, áreas desaprovechables. Nota: en caso de existir diferencias indicar las razones de cambio
23. enfoque para determinar el valor del terreno: Indicar la metodología a desarrollar para la determinación de valor terreno, Cálculos del terreno (s), indicación de valor individual del terreno (S)

FIRMA AVALUADOR



24. Enfoque para determinar el valor de las mejoras o edificaciones: A.- Identificación del inmueble mejoras (características constructivas por niveles y o tipo de construcción, acabados, calidad de obra, edad del inmueble, numero de edificaciones, tipo de edificaciones, distribución por niveles y por módulos, servicios, uso actual, porcentaje de avance de obra) Nota: en los casos de mejoras en propiedad horizontal, indicar características generales de toda la edificación (numero de pisos, usos, áreas comunes entre otras, B.- Indicar áreas de las construcciones, existentes y a tomar a efectos de cálculo C.- Indicar la metodología a desarrollar para la determinación de valor mejoras. D.- Cálculos de las mejoras
25. Enfoque para determinar el valor de las mejoras
26. Indicar valor total del inmueble (terreno + mejoras)
27. Identificar valor liquidación
28. Conclusiones
29. Informe fotográfico
30. anexos

El formato de avalúo deberá contener en forma detallada cada uno de los puntos solicitados, acompañados de cálculos necesarios, referenciales actualizados máximo dos años de anterioridad, informe fotográficos con fotos reveladas de tiempo, nunca digitales, mínimo nueve fotos (sector, fachada principal, sala, cocina, habitación principal, baño, oficios, terreno o representativas del valor), croquis de ubicación, documentos de propiedad, documentos de condominio, levantamientos topográfico, así como toda información que el evaluador considere importante y valiosa que contribuya a enriquecer el informe de avalúo.

FIRMA AVALUADOR
