

GERENCIA DE OPERACIONES BANCARIAS
Subgerencia de Operaciones de Crédito



MANUAL DE VALUACIÓN
MAN-GTN-02-03-01

ABRIL 2024 | VERSIÓN 01.01

ACTA DE APROBACIÓN

Aprobación

Firma

Marcos Antonio Ordoñez Campuzano Gerente de Operaciones	
---	--

Revisión / Validación

Javier Enrique Ramirez Gaona Subgerente de Operaciones de Crédito	
---	--

Elaboración

Mónica Cecilia Guachamín Bustillos Analista Mr. de Operaciones de Crédito	
Juan Carlos Ramírez Coronel Analista Mr. de Operaciones de Crédito	
María Belén Ramos Viteri Perito Valuador	
Daysi Alexandra Jerez Acosta Asistente de Administración de Operaciones	

TABLA DE CONTENIDO

1	OBJETIVO	5
2	ALCANCE	5
3	MARCO LEGAL	5
4	DIRECTRICES ESPECÍFICAS	5
4.1	VALORACIÓN DEL BIEN Y ELABORACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO.....	6
4.2	DE LAS PROHIBICIONES.....	8
4.3	DE LAS SANCIONES.....	9
5	DESARROLLO	9
5.1	VALORACIÓN Y ELABORACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO	9
5.1.1	SECCIÓN DATOS GENERALES	10
5.1.2	SECCIÓN RESUMEN EJECUTIVO	10
5.1.3	SECCIÓN DATOS DEL FORMULARIO	10
5.1.4	SECCIÓN VALOR ACTUAL DEL BIEN EN EL MERCADO, CONSIDERANDO SU VENTA INMEDIATA	11
5.1.5	SECCIÓN ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN Y PRECIO DEL AVALÚO	13
5.1.6	SECCIÓN ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VENTA ACTUAL DE BIENES DE SIMILAR NATURALEZA EN EL MERCADO	14
5.1.7	SECCIÓN FOTOS REPRESENTATIVAS	14
5.1.8	SECCIÓN CÁLCULO ESTUDIO DE MERCADO	14
5.1.9	SECCIÓN OBRA CIVIL.....	20
5.1.10	SECCIÓN FOTOGRÁFICO GEOREFERENCIACIÓN	20
5.2	CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA LA VALORACIÓN Y ELABORACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO	21
6	DOCUMENTOS RELACIONADOS	22
7	GLOSARIO Y ACRÓNIMOS	22
7.1	GLOSARIO	22
7.2	ACRÓNIMOS.....	23
8	FORMULARIOS.....	24
9	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	24
10	ANEXOS.....	24
10.1	ANEXO A: TABLAS DE CONVERSIÓN.....	24
10.2	ANEXO B: LISTADO DOCUMENTAL PARA LA VALORACIÓN DE BIENES	26
10.3	ANEXO C: INFORME DE AVALÚO PARA MAQUINARIAS Y EQUIPOS	26
10.4	ANEXO D: INFORME DE AVALÚO PARA BIENES RURALES	26
10.5	ANEXO E: INFORME DE AVALÚO PARA BIENES URBANOS.....	26
10.6	ANEXO F: INFORME DE AVALÚO PARA PROPIEDADES DECLARADAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	26
10.7	ANEXO G: INFORME DE AVALÚO PARA VEHÍCULOS	27

Índice de tablas

TABLA 5.1.	PORCENTAJE DE PENDIENTE BIENES RURALES	11
TABLA 5.2.	TABLA DE VALORES REFERENCIALES DE CULTIVOS.....	11
TABLA 5.3.	TABLA DE VALORES REFERENCIALES DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA (ESTRUCTURA – NÚMERO DE PISOS –ACABADOS).....	15
TABLA 5.4.	COSTO PONDERADO DE OBRAS SECUNDARIAS RELACIONADAS CON EL COSTO DIRECTO PRINCIPAL POR METRO CUADRADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.....	16

TABLA 5.5. TABLA DE VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES SEGÚN LA ESTRUCTURA Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN.....	16
TABLA 5.6. TABLA DE ÍNDICES SEGÚN EL TIPO DE REFORMA REALIZADA A LA CONSTRUCCIÓN	17
TABLA 5.7. TABLA DE ÍNDICES SEGÚN EL TIPO DE REFORMA REALIZADA A LA CONSTRUCCIÓN	17
TABLA 5.8. TABLA DE FACTOR TAMAÑO	19
TABLA 5.9. TABLA DE FACTOR DE TECNIFICACIÓN.....	19
TABLA 5.10. TABLA DE PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA	19
TABLA 5.11. TABLA REFERENCIAL DEL PORCENTAJE DE CASTIGO PARA BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES	21
TABLA 5.12. TABLA REFERENCIAL DEL PORCENTAJE DE CASTIGO PARA PRENDAS INDUSTRIALES.....	21
TABLA 6.1. TABLA PARA ENLISTAR LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS.....	22
TABLA 7.1. TABLA DE PALABRAS DE GLOSARIO	22
TABLA 7.2. TABLA DE ACRÓNIMOS.....	23
TABLA 10.1. TABLA DE CONVERSIÓN (ÁREA)	24
TABLA 10.2. TABLA DE CONVERSIÓN (LONGITUD)	24
TABLA 10.3. TABLA DE CONVERSIÓN (PESO)	25
TABLA 10.4. TABLA DE CONVERSIÓN (TEMPERATURA)	25
TABLA 10.5. TABLA DE CONVERSIÓN (VOLUMEN).....	25
TABLA 10.6. LISTADO DOCUMENTAL PARA LA VALORACIÓN DE BIENES.....	26

1 OBJETIVO

Determinar los lineamientos para los peritos valuadores internos y externos calificados por la Superintendencia de Bancos y autorizados por el Directorio de BANECUADOR B.P., a fin de generar de manera adecuada el Informe de Avalúo de los bienes que garantizan las operaciones de crédito de una manera técnica y ajustada a una realidad de mercado.

2 ALCANCE

Desde la valoración de los bienes por parte del perito valuador interno o externo hasta la entrega del Informe de Avalúo al Oficial de Negocios a cargo del trámite de crédito o al Analista de Operaciones de Crédito (responsable de Avalúos y Tasaciones).

3 MARCO LEGAL

1. Código Orgánico Monetario y Financiero (COMF). Ley 0. Registro Oficial Suplemento Nro. 332, 12 de septiembre de 2014. Libro I.- Código Orgánico Monetario y Financiero, Título II.- Sistema Financiero Nacional, Código Orgánico Monetario y Financiero, Capítulo 4.- Sector Financiero Público, Sección 4.- Del Gobierno y Administración, Artículo 375, numeral 14.
2. Código de Comercio. Título Segundo El Contrato de Transporte Marítimo y Fluvial, Capítulo Segundo Del Comercio Marítimo, Sección II De los Propietarios de las Naves y Artefactos Navales, Artículo 849.
3. Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos. Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Título XVII.- Calificaciones Otorgadas por la Superintendencia de Bancos, Capítulo IV.- Normas de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Sección IV.- Informes de Peritos Valuadores y Manuales de Valuación.
4. Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, Capítulo XXI.- Categorización y Valoración De Las Garantías Adecuadas, Sección II.- Valoración De Las Garantías, Artículo. 8; Sección III.- De Los Ajustes, Artículo 9; Sección IV.- De los Peritos, Artículos 10 y 11.
5. Reglamento de Crédito de BANECUADOR B.P. Título IV.- Las Garantías, los Avalúos y los Seguros, Capítulo I.- Tipos de Garantías, Artículo 34 Tipos de Garantías.

4 DIRECTRICES ESPECÍFICAS

1. Todos los peritos valuadores deberán contemplar, de acuerdo a la naturaleza del bien sujeto a valoración, los requisitos, características y condiciones señaladas en la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos. Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Título XVII.- Calificaciones Otorgadas por la Superintendencia de Bancos, Capítulo IV.- Normas de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Sección IV.- Informes de Peritos Valuadores y Manuales de Valuación; así también, deberán utilizar el formato de Informe de Avalúo establecido para cada tipo de bien (Anexos C, D, E, F y G).

2. Todos los peritos valuadores deben mantener el debido sigilo y la reserva del caso, respecto a toda la información y documentación que, en razón de sus funciones, maneja y a las que tendrá acceso para las valuaciones que les hayan sido requeridas.
3. Los peritos valuadores únicamente podrán realizar la valoración de bienes que amparan las operaciones de Crédito de BANECUADOR B.P., siempre y cuando se encuentre en el listado aprobado por el Directorio de la Institución.
4. Los peritos valuadores deberán contar con la calificación vigente emitida por la Superintendencia de Bancos, cumpliendo con los requisitos y condiciones establecidos en las normas pertinentes; para el efecto, deberán adjuntar a sus formularios de informes la última resolución vigente de su calificación y actualización respectiva, de ser el caso.
5. Los peritos valuadores deberán conocer arte u oficio relacionado con la garantía a avaluar y efectuar la referida valoración de una manera técnica y ajustada a una realidad de mercado.
6. Todo perito valuador debe observar una conducta que responda a los preceptos de corrección, honorabilidad, reserva y veracidad.
7. Los peritos valuadores registrados quedarán sujetos al control de la Superintendencia de Bancos y de BANECUADOR B. P.
8. Todos los peritos valuadores antes de realizar la visita, deberá realizar la gestión para obtener todos los documentos necesarios que soporten la valoración del bien.
9. Todos los peritos valuadores deberán incorporar en el Informe de Avalúo el registro fotográfico con georeferenciación (integrada en cada foto) de la visita en el cual se visualice al perito valuador, dicho registro fotográfico verá ser colocado en la última página del formato diseñados con tal propósito.
10. Todos los peritos valuadores contarán con la firma electrónica certificada vigente.
11. Toda observación realizada al Informe de Avalúo presentado por el perito valuador interno o externo será considerada en la evaluación trimestral que realiza la Institución, así como será parte de la ponderación para la selección de peritos.
12. El Analista de Operaciones de Crédito (responsable de coordinar Avalúos y Tasaciones) reportará al Gerente de Operaciones y al Subgerente de Operaciones de Crédito el incumplimiento de los peritos valuadores al presente documento normativo para la aplicación de las sanciones correspondientes, establecidas en el presente manual y/o al Reglamento Interno de Administración de Talento Humano de BANECUADOR B.P. (REG-GTH-00-01), según corresponda
13. La Gerencia de Operaciones realizará una evaluación trimestral sobre la gestión de los peritos valuadores para proponer su calificación o remoción.
14. Conforme lo establecido a la normativa de la Superintendencia de Bancos, en caso de considerarlo necesario, la Institución se reserva el derecho de aplicar el requerimiento de sanciones previstas en el Código Orgánico Monetario y Financiero y demás normativa aplicable, independientemente de las acciones civiles y penales que correspondan.
15. Los peritos valuadores deberán observar las directrices, actividades, entregables, términos, plazos y prohibiciones determinados en el presente documento. Todo incumplimiento a los lineamientos estipulados en éste, será considerada una falta objeto de amonestación, y por tanto, motivo de inicio por parte de la Gerencia de Operaciones para la aplicación de la sanción correspondiente.
16. Los honorarios de los peritos valuadores (externos) serán cubiertos directamente por el cliente de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Crédito de BANECUADOR B.P. (RGL-GTN-03-03-01).

4.1 Valoración del bien y elaboración del informe de avalúo

1. Todos los peritos valuadores deberán contemplar de acuerdo a la naturaleza del bien sujeto a valoración, los requisitos, características y condiciones señaladas en la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos. Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Título XVII.- Calificaciones Otorgadas por la Superintendencia de Bancos, Capítulo IV.- Normas de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Sección IV.- Informes de Peritos Valuadores y Manuales de Valuación; así también, de acuerdo a lo establecido en el presente documento.
2. Todos los peritos valuadores deberán realizar el Informe de Avalúo a través de los formatos establecidos en el presente documento (Anexos C, D, E, F y G), mismos que deberán ser utilizados de acuerdo al tipo de bien que está valorando y estarán sujetos a las características y condiciones señaladas en los anexos de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos. Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Título XVII.- Calificaciones Otorgadas por la Superintendencia de Bancos, Capítulo IV.- Normas de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Sección IV.- Informes de Peritos Valuadores y Manuales de Valuación:
 - a. Informe de Avalúo para Maquinarias y Equipos (Anexo C)
 - b. Informe de Avalúo para Bienes Rurales (Anexo D)
 - c. Informe de Avalúo para Bienes Urbanos (Anexo E)
 - d. Informe de Avalúo para Propiedades Declaradas en Propiedad Horizontal (Anexo F)
 - e. Informe de Avalúo para Vehículos (Anexo G)
3. El valor de los bienes se determinará con independencia del propósito para el que se solicite el avalúo.
4. Todo Informe de Avalúo deberá registrar mínimo 3 (tres) referencias homogéneas que presenten características y condiciones equivalentes a las del bien valuado en la misma localización o en una zona similar.
5. El Informe de Avalúo deberá comprender mínimo 8 (ocho) sustentos fotográficos para terrenos sin construcción, caso contrario deberá comprender mínimo 12 (doce); según lo establecen los Anexos de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos. Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Título XVII.- Calificaciones Otorgadas por la Superintendencia de Bancos, Capítulo IV.- Normas de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Sección IV.- Informes de Peritos Valuadores y Manuales de Valuación.
6. Toda referencia declarada en el Informe de Avalúo deberá ser comprobable, por lo que será objeto de verificación por parte del Analista de Operaciones de Crédito (Avalúos y Tasaciones).
7. Se deberá justificar la aplicación de la valoración, fuentes de consulta, investigación de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.
8. Los peritos valuadores serán responsables del contenido total y parcial Informe de Avalúo; por lo que en el formato constará el nombre y firma de cada uno de los que participaron en la elaboración del mismo, los cuales compartirán la responsabilidad.
9. La elaboración del Informe de Avalúo debe efectuarse y ser presentado en el término de 3 (tres) días contados a partir de la fecha de inspección del bien valorado, al cabo del cual remitirá digitalmente el informe resultante al Oficial de Negocios para que forme parte del expediente y sea puesto en conocimiento de la etapa de Avalúos y

- Avalúo y Tasaciones. La fecha de la firma electrónica deberá guardar relación con la fecha de entrega del Informe de Avalúo y la fecha de inspección.
10. De existir diferencias entre el soporte documental o las fuentes y los resultados del análisis desarrollado por el Perito Valuador, éstas deberán estar claramente justificadas en el referido Informe de Avalúo.
 11. Los peritos valuadores presentarán los Informes de Avalúo sobre las valuaciones de los bienes debidamente suscritos con firmas electrónicas certificadas.
 12. El perito valuador deberá elaborar el Informe de Avalúo con los documentos soportantes según Anexo B.
 13. No será admisible que el Informe de Avalúo integre firmas con certificaciones electrónicas que han sido escaneadas o copiadas, que no puedan ser objeto de validación. Tampoco se admitirá que la suscripción de un documento se efectúe a través de firmas electrónicas incorporadas como imágenes dentro de un documento, su inobservancia será considerada una falta objeto de aplicación de sanción.
 14. En caso de que del análisis realizado por el Analista de Operaciones de Crédito (responsable de coordinar Avalúos y Tasaciones) presente observaciones, el perito valuador deberá solventar y sustentar en el término de 2 (dos) días contados a partir de la fecha de notificación, al ser una primera observación; en caso de reincidencia, únicamente tendrá 1 (un) día término. Contemplando que la reincidencia conlleva a una falta que implica la aplicación sanciones detalladas en el presente documento.
 15. Una vez realizada las subsanaciones el perito valuador deberá remitir el nuevo Informe de Avalúo debidamente con las firmas electrónicas certificadas.
 16. En caso que los peritos valuadores (internos) no cuenten con la calificación respectiva para un tipo de bien, el Analista de Operaciones de Crédito (Avalúo y Tasaciones) podrá realizar el informe de avalúo siempre y cuando cuente con la calificación necesaria. El informe deberá ser revisado por un Analista de Operaciones de Crédito (Avalúo y Tasaciones) distinto al que realizó el mismo.
 17. En caso de presentarse particularidades en la valoración que no se encuentren normados en el presente documento, serán canalizados con los Analistas de Operaciones de Crédito (Avalúo y Tasaciones) para ser solventados.
 18. Para los casos de sobrevaloración en los bienes, se procederá a notificar a la Superintendencia de Bancos para la intervención correspondiente.
 19. Respecto a los anexos de cultivos y costos de infraestructura, los peritos tienen la obligación de anexar los costos de producción y constructivos respectivamente, utilizados, con las fuentes bibliográficas verificables.
 20. Como parte de la valoración no se deberá considerar las estimaciones de incremento del valor en el tiempo.

4.2 De las Prohibiciones

Los Peritos Valuadores están prohibidos de:

1. Modificar el Informe de Avalúo establecido por la Institución en estructura, fórmulas y funcionalidad. El incumplimiento conlleva a una falta grave que implica la aplicación sanciones detalladas en el presente documento.
2. Entregar información parcial o total del Informe de Avalúo al cliente o terceras personas, que no sea el Oficial de Negocios a cargo del trámite de crédito o el Analista de Operaciones de Crédito (Avalúo y Tasaciones).
3. Realizar valoraciones no justificadas, no sustentadas o que se denote sobrevaloración en los bienes.
4. Realizar peritajes si no cuentan con la calificación para la valoración del bien; así también, si no tienen la calificación actualizada y otorgada por la Superintendencia de Bancos o no hayan sido calificados por BANECUADOR B.P.

5. Las demás establecidas en la sección III sobre las Prohibiciones y sanciones de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos. Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Título XVII.- Calificaciones Otorgadas por la Superintendencia de Bancos, Capítulo IV.- Normas de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado.

4.3 De las Sanciones

El incumplimiento a lo establecido en el presente documento generará la aplicación de las sanciones de acuerdo a la gravedad de la falta, que se establecerá la progresión correspondiente.

Para el caso de peritos valuadores (externos):

1. Faltas leves.- son aquellas acciones u omisiones que generan errores de forma pero que no alteren o perjudiquen gravemente la valoración del bien o afecte el tiempo de atención establecido. Estas faltas darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones:
 - a. Sanciones escritas.
 - b. Reincidencia en el trimestre suspensión temporal de 3 (tres meses).
 - c. Reincidencia en siguiente trimestre suspensión temporal de 6 (meses).
2. Faltas Graves.- Se considera faltas graves los errores de fondo que afectan a la valoración del bien, el incumplimiento al tiempo establecido de entrega y de regularización, la reincidencia en las faltas leves y el incumplimiento a los demás lineamientos establecidos en el presente documento, generando:
 - a. Llamado de atención escrito.
 - b. Reincidencia la suspensión temporal de 3 (tres) meses.
 - c. Reincidencia suspensión temporal de 6 (seis meses).
 - d. En caso de reincidencia se aplicará la suspensión definitiva.

Para el caso de peritos valuadores (internos) se aplicará el Reglamento Interno de Administración de Talento Humano de BANECUADOR B.P. (REG-GTH-00-01), para que se aplique el respectivo Régimen Disciplinario.

5 DESARROLLO

Para la realización de la valoración todos los peritos valuadores deberán contemplar, de acuerdo a la naturaleza del bien sujeto a valoración, los requisitos, características y condiciones señaladas en la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos. Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Título XVII.- Calificaciones Otorgadas por la Superintendencia de Bancos, Capítulo IV.- Normas de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, Sección IV.- Informes de Peritos Valuadores y Manuales de Valuación; así también, de acuerdo a lo establecido en el presente documento que se describe a continuación de acuerdo a cada sección determinada en el formato del Informe de Avalúo.

5.1 Valoración y elaboración del Informe de Avalúo

5.1.1 Sección Datos Generales

1. Apellidos y Nombres o razón social del perito valuador: Registrar de manera completa los datos en el orden establecido.
2. Fecha de Asignación: Corresponde a la fecha en la cual se realizó la asignación del perito valuador interno o la fecha de selección por parte del cliente en caso de perito valuador externo.
3. Fecha de Inspección: Registrar la fecha en la que se ejecutó la visita y valoración del bien in situ, misma que debe ser igual o superior a la fecha de asignación.
4. Fecha de Entrega: Registrar la fecha en la que está ejecutando la entrega del Informe de Avalúo, misma que debe ser igual o superior a la fecha de inspección.
5. Dirección del predio valorado: Deberá registrar de manera completa y específica que contemple las calles principales y secundarias, así como su numeración, en caso de tener estos datos deberá registrar de acuerdo a lo registrado en el certificado de registro de la propiedad.
6. Provincia, Cantón, Parroquia y Barrio: Registrar la provincia, cantón parroquia y barrio donde se encuentra ubicado el bien valorado.
7. Ubicación referencial: Deberá registrar referencias identificables que permita identificar de manera más específica el lugar donde se encuentra ubicado el bien valorado.
8. Coordenadas: Registrar de manera exacta las coordenadas en grados, minutos y segundos tanto de la longitud y latitud del lugar donde se encuentra ubicado el bien valorado.
9. Tipo de Bien: Seleccionar el tipo de bien establecido en el Informe de Avalúo de acuerdo a la naturaleza del bien valorado.
10. Propietario de bien avaluado: registrar el nombre completo o razón social del propietario del bien.
11. Apellidos y Nombres del cliente: Registrar de manera completa los datos correspondientes al cliente que está realizando la solicitud de crédito.
12. Dirección del solicitante y Teléfono: Detallar la dirección con calle principal y secundaria; así como, la numeración del lugar de domicilio del cliente que está realizando la solicitud de crédito.
13. Propósito del avalúo: Seleccionar el propósito o motivo de la valoración.

5.1.2 Sección Resumen Ejecutivo

La información reflejada en esta sección es el resultado de los datos registrados en las diferentes secciones, motivo por el cual no debe ser modificado, considerando que el valor de reposición de un bien, se obtiene sumando el valor comercial del terreno (incluidos cultivos), más el valor de reposición de las construcciones, en el caso de las prendas el valor de reposición es el considerado como valor a nuevo.

5.1.3 Sección Datos del Formulario

1. Datos del trabajo solicitado: La información reflejada es el resultado de los datos registrados en la sección de datos generales.
2. Descripción detallada del bien objeto del avalúo: La información reflejada es el resultado de los datos registrados en la sección de datos generales; adicional, debe registrar, una imagen satelital de la ubicación del bien valorado, forma de adquisición, clave catastral, avalúo catastral, tipo de bien valorado; así como, , indicar si el bien se encuentra con registro de gravamen, seleccionar los documentos utilizados para la validación de los datos del bien y demás campos contemplados en el formato.

3. Para la descripción del año de adquisición de un bien, se tomará en cuenta el año de inscripción que se encuentra detallado en el Certificado del Registro de la Propiedad vigente.

5.1.4 Sección Valor Actual del bien en el mercado, considerando su venta inmediata

La información reflejada es el resultado de los datos registrados en el estudio de mercado y de obra civil, contemplando que esta sección dependerá del bien valorado (Rural, Urbano, Propiedad Horizontal, Maquinaria o Vehículos), entre lo cual deberá contemplar, según corresponda lo siguiente:

1. Avalúo de la tierra: Deberá seleccionar el uso que tiene el predio en la fecha en que se práctica la inspección, detallando el tipo de relieve, textura del tipo de suelo, la superficie, la unidad de medida (m² o Hectáreas) de la superficie, y el valor unitario, tipo de cultivo, edad y estado de los cultivos, en caso de existir.

En bienes rurales deberá mencionarse el porcentaje de pendiente que tiene el predio, mismo que puede variar ampliamente dependiendo de diversos factores, como la ubicación geográfica, el tipo de terreno, las regulaciones locales y otros aspectos. En general, el porcentaje de pendiente en terrenos rurales puede oscilar entre el 0% (terrenos planos) y más del 30% (terrenos muy inclinados o montañosos), por lo que podrá considerar como base los siguientes datos:

Tabla 5.1. Porcentaje de pendiente bienes rurales

TIPO DE TERRENO	PORCENTAJE
Terrenos Planos	0 -3 %
Terrenos Ondulados	4 -15%
Terrenos Quebrados	16 – 30%
Terrenos Escarpados	> 30%

Fuente: Valoración Agraria. Borrero Ochoa, O. y otros
Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

Para el caso de cultivos, se deberá utilizar como referencia la tabla 5.2, considerando la edad, estado de mantenimiento del cultivo y la vida productiva. Adicional en la sección de observaciones del ítem 3.1 del Informe de Avalúo, deberá mencionar la variedad, el manejo fitosanitario y de fertilización, así como su rendimiento y tecnificación, nombre científico del cultivo(s), lugar de exportación o comercialización de la producción, complementando con el gráfico del área de polígono con los puntos referenciados del cultivo(s).

En caso de que exista variación en los costos u otro tipo de cultivos que no se detallan en la tabla 5.2; así como, otro valor diferente a los referidos deberá justificar los valores utilizados, adjuntando el cuadro costos de producción respectiva con su bibliografía o fuente referencial.

Tabla 5.2. Tabla de valores referenciales de cultivos

No.	CULTIVO	RANGO DE EDAD +/- (MESES - AÑOS)	VALORES REFERENCIADOS (USD)
1	Cacao	3 meses a 3 años	0 A 3,000

No.	CULTIVO	RANGO DE EDAD +/- (MESES - AÑOS)	VALORES REFERENCIADOS (USD)
		3 años a 20 años	3,000 A , 5000
	Cacao Orgánico con Certificación Actualizada	3 años a 20 años	0 A 7000
2	Café	3 meses a 2 años	0 A 2,000
		2 años a 15 años	2,000 A 3,000
	Café Orgánico con Certificación Actualizada	2 años a 15 años	0 A 5,000
3	Palma	3 meses - 4 años	0 A 4,000
		4 años - 25 años	4,000 A 6,000
4	Plátano Tradicional	3 meses - 3 años	0 A 1,500
		3 años - 15 años	1,500 A 2,000
5	Plátano Tecnificado	3 meses - 20 años	2.000 A 4.000
6	Banano	3 meses - 1.5 años	0 A 4.000
		1.5 años - 20 años	4.000 A 8.000
	Banano Orgánico con Certificación Actualizada	3 años - 20 años	0 A 9.000
7	Limón Sutil	3 meses a 3 años	0 A 3,000
		3 años a 15 años	3,000 A 5,000
8	Mandarina	3 meses a 3 años	0 A 3,000
		3 años a 20 años	3,000 A 5,000
9	Naranja	3 meses a 3 años	0 A 3,000
		3 años a 25 años	3,000 A 5,000
10	Aguacate	3 meses - 3 años	0 A 3,000
		3 años - 20 años	3,000 A 5,000
11	Durazno	3 meses - 3 años	0 A 3,000
		3 años - 20 años	3,000 A 5,000
12	Mango	3 meses a 4 años	0 A 2,000
		4 años a 25 años	2,000 A 5,000
13	Pitahaya	0 meses a 3 años	0 A 4,000
		3 años a 15 años	4,000 A 13,000
14	Teca	03 meses a 3 años	1000 A 2.000 IMPLEMENTACIÓN a partir del cuarto año la valoración se deberá justificar con el DAP promedio por Ha. Incluir si se realizan podas y /o raleos
		3 años en adelante 2000 a 30,000	Siendo el valor más alto 30.000 debiendo considerarse que pasado los 10 años está listo para corte, de ser este el caso el informe de avalúo debe contener una observación sobre este particular. En el caso de predios cuyo uso de suelo sea explícitamente forestal, una vez realizado el corte, el valor del bien ofrecido en garantía decrece ya que el producto está listo para la comercialización y ya no forma parte de la garantía del crédito. Debe establecerse la densidad actual de la plantación. Este análisis corresponde al Oficial de Negocios ya que el riesgo de la operación puede verse afectado, asimismo el área de Avalúo y Tasaciones incluirá en su comentario una observación.

No.	CULTIVO	RANGO DE EDAD +/- (MESES - AÑOS)	VALORES REFERENCIADOS (USD)
16	Guanábana	0 meses a 3 años	0 A 2500
		3 años a 20 años	2500 A 4000
17	Tomate De Árbol	0 meses a 4 años	0 A 4000
18	Gmelina	0 meses a 8 años	0 A 2500
19	Abacá	3 meses - 1.5 años 1.5 años - 30 años	0 A 1500
20	Caña de Azúcar	0 meses a 10 años	1500 – 3000
21	Papaya	3 meses a 5 años	0 A 2500
22	Maracuyá	0 a 3 años	0 A 3000
23	Mora	0 a 20 años	0 A 2000
24	Granadilla	0 a 10 años	0 A 5000

Fuente: Listado de Costos de Producción Oficio Nro. MAG-CGINA-2022-0023-O

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

En caso de valorar un cultivo que se encuentre por cumplir o haya cumplido su ciclo de vida, deberá justificar con los detalles de los rendimientos de producción, mantenimiento y estado del cultivo.

Debido a que el pasto no tiene un manejo diferenciado, no se deberá considerar parte de la valoración, contemplando únicamente el uso de suelo como agropecuario.

2. Avalúo de la vivienda: Deberá seleccionar el tipo de vivienda, tipo de material, el área, la unidad de medida (m2 o ml) del área de construcción, estado de actual y porcentaje de obra.
3. Avalúo de instalaciones y otras construcciones: Deberá detallar otras construcciones que no se encuentran contempladas en la vivienda, como: piscinas, chancheras, etc.
4. Características constructivas: Deberá describir el número y el área de los pisos que tiene la vivienda, el área total por m2, tipo de construcción, nivel de acabados y la edad de construcción, forma de predio y los servicios con los que cuenta. A falta de esta información, se indicará la edad aparente; la cual deberá estar sustentada.
5. Croquis de Implantación del bien ofrecido en garantía: registrar el croquis con los respectivos linderos (norte, sur, este, oeste) con las respectivas dimensiones.
6. Linderos: Registrar los linderos que constan en la escritura y los linderos actuales de acuerdo a la valoración realizada. Todos los linderos deberán concordar con la documentación legal presentada por el cliente.
7. De existir inconsistencias entre la medición realizada in-situ por el Perito Valuador y la superficie detallada en los documentos legalizados de respaldo de la propiedad, deberá especificar en el formulario de informe de valoración, en la sección 3.6 sobre los Linderos Actuales las medidas del documento que fue base del análisis (Levantamiento Planimétrico), adicional deberá colocar en la sección de observaciones las medidas obtenidas en la inspección y explicando claramente la inconsistencia. Considerar especialmente los casos donde los linderos NO tienen medidas o indican valores "aproximados", toda vez que el margen de error válido será de hasta el 5% que corresponde al máximo aceptado por los Municipios.

5.1.5 Sección Análisis de la valoración y precio del avalúo

1. Deberá detallar el método utilizado en la valoración del bien (tierra, cultivo, construcciones, maquinaria, etc.).

5.1.6 Sección Análisis comparativo del precio de venta actual de bienes de similar naturaleza en el mercado

1. Es el resultado del estudio de mercado, por lo que deberá revisar lo indicado en la sección del mismo.

5.1.7 Sección Fotos representativas

1. Incorporar mínimo 8 (ocho) fotografías relacionadas al bien valorado identificadas con las áreas descritas en la valoración, cuando corresponde a terrenos sin construcción; caso contrario, deberá contemplar mínimo 12 (doce) fotografías.

5.1.8 Sección Cálculo Estudio de Mercado

1. La calificación de los coeficientes de los factores, en el anexo de estudio de mercado, será manejado entre un rango de 0.7 a 1.20 respectivamente.
2. Toda referencia deberá ser descrita de tal manera que proporcione la información necesaria para la validación de la tabla de factores. Adicional y de forma obligatoria, deberá contener el nombre de contacto, el número telefónico y coordenadas de geo referencia para su verificación. En caso de no ser factible que las mismas sean exactas, deberá ser un aproximado del sector utilizado como referencia para los casos consultados por Internet, anexando la foto de oferta que sustente la referencia y el hipervínculo de la Página Web. Para todos los casos de referencias obtenidas de Internet deberán anexar la captura de pantalla donde refleje la consulta realizada; así también, las respectivas pantallas de confirmación de la información de oferta con la que se realizó el estudio de mercado.
3. Para el caso de construcciones, los rangos de valores referenciales de costos directos, costos indirectos y vida útil, se detallan en tabla 5.2 y 5.3; sin embargo, en caso de que exista variación en los costos u otro tipo que no se detallan en las tablas referenciales; así como, otro valor diferente a los referidos deberá justificar los valores utilizados, adjuntando la respectiva bibliografía o fuente referencial.
4. Los costos detallados corresponden al valor de arranque final para la depreciación respectiva, es decir, para edificaciones unifamiliares están incluidos los costos indirectos y para edificaciones en Propiedad Horizontal están incluidos los costos indirectos, multiplicador de costo y Factor K.
5. En caso de incremento de los costos directos de construcción de los bienes ubicados en la península de Galápagos, deberá remitir los respectivos sustentos y fuentes utilizadas en la determinación de los valores establecidos.
6. Se recomienda la utilización de la tipología constructiva que se describe a continuación; sin embargo, en caso de utilizar otra tipología no descrita, deberá ser justificado con las fuentes utilizadas.
 - a. Popular
 - b. Económica
 - c. Normal /media
 - d. Primera
 - e. Lujo
 - f. Especial

Tabla 5.3. Tabla de valores referenciales de construcción cubierta (estructura – número de pisos –acabados)

TIPO DE ESTRUCTURA	1 - 3 PISOS										4 - 5 PISOS									
	ACABADOS										ACABADOS									
	A	B		C		D		E		F		B	C		D		E		F	
	UP/PH	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL														
HORMIGÓN ARMADO	174	274	300	418	455	575	638	769	830	855	921	317	428	465	649	721	860	929	1115	1201
ACERO / METÁLICO	164	285	312	415	451	641	711	831	898	926	997	302	421	458	673	747	898	969	1104	1189
LADRILLO / BLOQUE	141	218	239	390	424	604	671	798	861			230	415	451	636	706	994	1073		
ADOBE / TAPIAL	133	195	213	315	342	569	631	761	822	484	913	211	309	336	595	660	789	852	1030	1109
MADERA TRATADA	138	228	249	406	441	584	648	783	845											
PIEDRA		200	219	268	291	506	562													
CAÑA GUADUA TRATADA	128	169	184	211	229															
CERCHA PORTICADA		162	177	218	237	312	316	548	591											

TIPO DE ESTRUCTURA	6 - 9 PISOS								MAS DE 9 PISOS							
	ACABADOS								ACABADOS							
	C		D		E		F		C		D		E		F	
	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL						
HORMIGÓN ARMADO	472	513	679	753	1030	1112	1368	1473	527	573	730	811	1169	1262	1593	1715
ACERO / METÁLICO	446	485	708	786	1034	1116	1357	1462	510	554	733	814	1216	1314	1658	1785

Fuente: Costo de la construcción – Norma Técnica de Valuación –DMQ. 2018- 2019

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

Tabla 5.4. Costo ponderado de obras secundarias relacionadas con el costo directo principal por metro cuadrado en Propiedad Horizontal

CONSTRUCCIÓN	COSTO
Bodega con revestimiento y muebles incorporados	0.6
Bodega sin revestimientos	0.4
Parqueaderos cubiertos con losa	0.4
Parqueaderos abiertos, pisos especiales y malla de hierro	0.35
Terrazas con revestimientos altos	0.3
Terrazas masilladas	0.16
Lavanderías y secadores con divisiones	0.22
Patios encementados sin hierro	0.08
Patios encementados con lavandería y secadero	0.11
Circulaciones exteriores encementadas /adoquinadas	0.08
Circulaciones interiores con revestimientos altos	0.45
Jardines encespados	0.05
Cerramientos con columnas de hormigón y puertas de hierro	0.12
Pozos de luz abiertos y encementados	0.08
Pozos de luz cubiertos y encementados	0.09
Casas, departamentos, locales comerciales, almacenes, tiendas, oficinas	1

Fuente: Costo de la construcción – Norma Técnica de Valuación –DMQ. 2018- 2019

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

Tabla 5.5. Tabla de vida útil y vida residual de las construcciones según la estructura y tipo de construcción.

ESTRUCTURA	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL
Hormigón armado	Edificio	65
Hormigón armado	Casa	55
Acero / Metálico	Edificio	70
Acero / Metálico	Casa	55
Ladrillo / Bloque	Edificio	45
Ladrillo / Bloque	Casa	40
Adobe / Tapial	Edificio	30
Adobe/ Tapial	Casa	35
Madera	Casa	30
Piedra	Casa	30
Caña guadua	Casa	10
Cercha porticada	Casa	20

Fuente: Costo de la construcción - Norma Técnica de Valuación - DMQ. 2018-2019

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

7. Para los predios que por su carácter patrimonial o por la edad de la construcción han sido sometidos a procesos de intervención o reforma para mejorar sus condiciones, estos procesos pueden ser entre otros: rehabilitación, restauración, revitalización, etc. Cualquiera que sea la intervención que se realizó en el predio, para la valoración de la construcción se tomará en cuenta las siguientes consideraciones para lo cual se consideró como fuente el costo de la construcción de la Norma Técnica de Valuación - DMQ. 2018-2019.

Año de reforma (Ar): Es el año en que se realizó la intervención.

Tipo de reforma: Se determinará de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 5.6. Tabla de índices según el tipo de reforma realizada a la construcción

TIPO DE REFORMA	ÍNDICE
Reforma mínima	0.25
Reforma media	0.5
Reforma total	0.75
Reforma integral	1

Fuente: Costo de la construcción - Norma Técnica de Valuación - DMQ. 2018-2019

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

Fecha de antigüedad: Será la nueva fecha con la que se calculará la edad de la construcción y se la obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Fa = (Ac + (Ar - Ac) * Ir)$$

Donde,

Fa = fecha de antigüedad por reforma (es la Edad de la Construcción (Ec))

Ac = año de construcción

Ar = año de la intervención o reforma realizada

Ir = índice de reforma

Una vez obtenida la fecha de antigüedad por reforma se continuará con lo determinado para la depreciación de la edificación.

8. Para los costos de uso constructivo o instalación especial, se utilizará de manera referencial la tabla 5.5; no obstante en caso de existan construcciones que no se detallan en las tabla o considere factores adicionales que ameriten el incremento de los ítems 3.2 ó 3.3 del formulario del informe de avalúo, será imprescindible que en el punto 4 del mismo formulario de avalúo, se especifique detalladamente el factor que se toma en cuenta para la justificación del incremento con la respectiva tala de costo o fuente bibliográfica, así como el respectivo anexo fotográfico.

Tabla 5.7. Tabla de índices según el tipo de reforma realizada a la construcción

USO CONSTRUCTIVO O INSTALACIÓN ESPECIAL	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)	VIDA UTIL
Campo de Golf	m2	25	10
Cancha de arcilla	m2	45	10
Cancha de césped sintético	m2	40	10
Cancha encementada	m2	65	30
Cancha engramada	m2	22	20
Canchas de césped sin drenaje	m2	3	15
Cisterna enterrada hormigón armad	m3	250	20
Cisterna vista sobre elevada hormigón armado	m3	200	20
Lavandería dos piedra enlucida con instalaciones	u	505	20
Lavandería /Secado abierto	m2	105	20
Balcón hormigón	m2	175	50
Parqueadero descubierto con acabados	m2	78	20
Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m2	290	30
Patio - jardín abierto tierra	m2	10	20

USO CONSTRUCTIVO O INSTALACIÓN ESPECIAL	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)	VIDA UTIL
Patio jardín abierto adoquín	m2	50	20
Patio jardín abierto césped	m2	20	20
Patio jardín abierto hormigón armado	m2	82	30
Piscina descubierta	m3	350	10
Terraza con acabados	m2	150	20
Cerramiento frontal de hierro	m2	75	20
Cerramiento bloque/ladrillo, estructura hormigón, sin acabados o blanqueado	m2	45	20
Cerramiento de bloque con columnas de bloque trabado, enlucido y pintado	m2	59	20
Cerramiento de bloque, estructura hormigón, enlucido y pintado	m2	83	20
Cerramiento de bloque / ladrillo con columnas de hormigón armado, sin acabados	m2	44	20
Cerramiento de hierro decorativo	m2	130	20
Cerramiento de ladrillo con columnas de ladrillo trabado, enlucido y pintado	m2	65	20
Cerramiento de ladrillo con columnas de ladrillo trabado, sin acabados	m2	38	20
Cerramiento de ladrillo/bloque columnas de hormigón armado, con recubrimiento de piedra vista	m2	121	20
Cerramiento frontal de piedra	m2	45	20
Vivienda	Prefabricada	250 c/m2	30 años
Galpón avícola Tecnificado	Mixta	60 - 120 c/m2	40 años
Galpón no tecnificado	Mixta	20 - 60 c/m2	20 años
Galpón Industrial, altura mayor a 6 M	Mixta	180 - 200 c/m2	35 años
Reservorio	Geo membrana	4 - 6 c/m3	20 años
Reservorio (Albarrada)	tierra	1 - 150 c/m3	20 años
Establo Tecnificado	Piso de cemento y Techado	70 - 100 c/m2	20 años
Establo no Tecnificado	Tierra	30 - 50 c/m2	20 años
Porqueriza	Mixta	60 - 80 c/m2	20 años
Estanque Piscícola	tierra	1 - 150 c/m3	20 años
Tendal	No aplica	10- 20 c/m2	20 años
Sistema de Riego Subfoliar	Hormigón armado	1200- 200 c/Has	20 años
Pozo Profundo, Diámetro 8"	Revestimient o cemento	60 c/m	20 años
Vía Lastrada no compactada	lastre	7 c/m3	20 años

Fuente: Costo de la construcción - Norma Técnica de Valoración - DMQ. 2018-2019

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

9. Los factores “frente” y “fondo” que se encuentran en la sección de estudio de mercado de los formularios de avalúo, deben analizarse de acuerdo al lote tipo (mediciones promedio de los predios del sector), o la medición del predio que es objeto de análisis. Estos datos, deben coincidir en el cálculo de la superficie total, tanto para lote valorado o lote tipo, como para las referencias. Adicional en el cuadro de valores, deberá indicarse que se está haciendo o no referencia al lote analizado o lote tipo.
10. Para el caso del factor fuente, cuando las referencias descritas son in situ o de prensa escrita, se considera una calificación de 0.9 por oferta y demanda; de 0.8 si la referencia es de internet y 1 si la venta fue concretada.
11. La superficie del predio es uno de los factores más importantes en la determinación del avalúo. A continuación se detalla la tabla del factor tamaño:

Tabla 5.8. Tabla de factor tamaño

PORCENTAJE DE TAMAÑO	FACTORES	
	Superficie de las Referencias MENOR a la valorada	Superficie de las Referencias MAYOR a la valorada
de 2 a 3 veces	1.00	1.00
de 4 a 6 veces	0.90	1.10
de 7 a 10 veces	0.80	1.15
de 11 a 20 veces	0.70	1.20

Fuente: Valoración Agraria. Borrero Ochoa, O. y otros

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

12. Para la utilización del factor de tecnificación se utilizará la siguiente tabla:

Tabla 5.9. Tabla de factor de tecnificación

TECNIFICACIÓN	FACTOR
Empresarial (para Exportación)	1.10
Combinado (para Exportación y Mercado Nacional)	1.05
Mercantil (Mercado Nacional y Local)	1.00
Marginal (Mercado Local y Autoconsumo)	0.95

Fuente: Valoración Agraria. Borrero Ochoa, O. y otros

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

13. Para el cálculo de avance de porcentaje de obra se utiliza la siguiente tabla:

Tabla 5.10. Tabla de porcentaje de avance de obra

No.	Descripción	% Avance
1	Muros	1,30
2	Instalación de obras preliminares	2,20
3	Obras de seguridad	0,70
4	Excavación y Relleno	4,10
5	Estructura en General	24,00
6	Contrapisos	2,00
7	Sobrepisos	5,40
8	Mamposterías	9,50
9	Enlucidos	10,70
10	Revestimientos paredes	1,50
11	Pinturas	6,70
12	Tumbados	3,40

No.	Descripción	% Avance
13	Instalación eléctrica	9,50
14	Instalación sanitarias	12,00
15	Puertas y ventanas	7,00
TOTAL		100

Fuente: Costo de la construcción - Norma Técnica de Valuación - DMQ. 2018-2019

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

14. La superficie y linderos del predio obligatoriamente deberán ser verificados en sitio, corroborando que la información de las escrituras y levantamiento planimétrico (en caso de existir), coincidan con lo determinado por el perito, y verificando que los puntos cardinales concuerden con los linderos de la documentación legal y planos. En caso de que la propiedad no tuviere medidas registradas en los linderos o la superficie supere las 80 hectáreas, será obligatorio el levantamiento planimétrico actualizado. En caso de movimiento de tierras, se deberá justificar obligatoriamente con detalle fotográfico y en caso de existir con las con facturas.

5.1.9 Sección Obra civil

15. Para bienes inmuebles no se considera objeto de valoración las estructuras desmontables como, por ejemplo: invernaderos, silos, etc.
16. Para la valoración de pozos profundos, siempre indicar el diámetro, la profundidad y revestimiento.
17. Para la valoración del sistema de riego se deberá adjuntar al anexo fotográfico imágenes del sistema en funcionamiento junto con especificaciones técnicas, caso contrario no valorar.
18. En la valoración de camaroneras se deberá justificar técnicamente: dimensiones de muros, especificar cada espejo de agua que superficie tiene, adicional por cuantas piscinas está conformado, cantidad y volumen de compuertas de entrada y salida, que infraestructura tiene cada piscina, dimensiones de cada piscina (largo, ancho, profundidad), se deberá informar si la camaronera tiene los permisos del Medio Ambiente respectivos, y si cuentan con un análisis bioquímico del agua y si es apto para la actividad de producción de camarón que se desarrolla en el predio.
19. En la valoración registrada en los formularios que se encuentran en el Anexo A, utilizará las unidades de medida del Sistema Métrico Decimal de 4 decimales mínimo para las áreas.
20. El porcentaje de castigo para bienes inmuebles urbanos y rurales contemplará un rango que va del 5% hasta el 20%, de acuerdo al siguiente rango sugerido, mismo que deberá ser sustentado por perito valuador, se exceptúa la aplicación del castigo cuando la valoración es para garantizar un arreglo de obligación o cuyo objetivo es compra de tierra. En caso que el perito valuador contemple otro porcentaje de rango de castigo deberá ser sustentado por el perito valuador.

5.1.10 Sección fotográfico georeferenciación

1. Incorporar mínimo 1 fotografía donde se visualice al perito valuador en la ubicación del bien valorado, mismo que deberá tener el registro de georeferenciación (integrada en cada foto).
2. En caso de que la ubicación del bien valorado no cuente cobertura de telefonía móvil ni servicio de internet, las coordenadas de georeferenciación deberán ser capturadas con un aplicativo de georeferenciación offline y en caso de no guardar coincidencia con las que consten en el registro fotográfico, se deberá incorporar una rectificación

manual, así como también describir estas circunstancias en la sección de observaciones del correspondiente Informe de Avalúo.

Tabla 5.11. Tabla referencial del porcentaje de castigo para bienes inmuebles urbanos y rurales

RANGO PORCENTAJE	CONSIDERACIÓN (valor del bien)
Entre el 5% al 10%	Hasta \$ 50.000
Entre el 11% al 15%	Entre \$ 50.001 hasta \$ 100.000
Entre el 16% al 20%	Más de \$ 100.000

Fuente: MAN-GTN-02-03-01 Manual de Valuación
Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

- El porcentaje de castigo para prendas industriales contemplará en un rango que va del 10% hasta del 20%. de acuerdo al siguiente rango, mismo que deberá ser sustentado por perito valuador.

Tabla 5.12. Tabla referencial del porcentaje de castigo para prendas industriales

RANGO PORCENTAJE	CONSIDERACIÓN (valor del bien)
Entre el 10% al 15%	hasta \$ 100.000
Entre el 16% al 20%	Más de \$ 100.000

Fuente: MAN-GTN-02-03-01 Manual de Valuación
Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

- Se aplicará el 25% de costos indirectos en toda construcción, a excepción de construcciones mayores a 3 (tres) pisos en el cual se utilizará el 30% de costos indirectos.

5.2 Consideraciones adicionales para la valoración y elaboración del Informe de Avalúo

- En caso de tener más de un lote de terreno y cada uno con su respectiva superficie y linderos, pero en medio de ellos se tiene una construcción, deberá contar con un levantamiento topográfico con su respectivo informe de linderación y deberá indicar al cliente que dicho levantamiento deberá estar legalizado en el municipio del cantón, con la finalidad de unificar los lotes en un solo terreno. No obstante en caso de que el cliente no desee unificar los lotes de terrenos deberá indicarle al mismo que estos no podrán ser ejecutados un levantamiento de garantía parcial.
- Cuando no conste la superficie en los documentos legales de terrenos urbanos, pero la superficie total se pueda comprobar con la dimensión de sus linderos siempre y cuando sean lotes regulares, el perito valuador deberá colocar en el numeral 3.6 (observaciones) del formulario de informe de avalúo, los linderos actuales de la inspección y como observación el área comprobada y medida in situ.
- En caso de terrenos irregulares que no se puede realizar la verificación deberá realizarse mediante levantamiento planimétrico.
- En el caso de desmembraciones, parcelaciones y afectaciones, obligatoriamente deberá presentar un levantamiento topográfico con su respectivo informe de linderación, con la finalidad de determinar los linderos y la superficie exacta, dicho levantamiento debe contemplar recuadro de áreas total y remanente, linderos y firmas de responsabilidad.
- Adicional, deberá indicar al cliente que dicho levantamiento deberá estar legalizado en el municipio del cantón previamente a la constitución de la garantía.

6. En el caso de dos lotes de terreno que formen un solo cuerpo pero mantengan documentación individual tanto para la superficie como para los linderos, se sugiere que el perito valuador realice formularios de informes de avalúo individuales para cada predio; en caso de que se realice un solo formulario de informe, este deberá contener la información individualizada de los mismos.
7. Para predios urbanos en cuya construcción se identifiquen terrazas, estos espacios se los considerará con los términos de Cubiertas Accesibles o Inaccesibles. En caso de que las cubiertas sean inaccesibles no deberán ser valoradas.
8. En caso de que exista Tendal de cemento (una parte de terreno que en la cosecha de cacao está destinado para secar el grano), generalmente usado en las Zonas Rurales y cuya extensión supera los 100 metros cuadrados, deberá considerarse por el perito valuador en la elaboración del formulario de informe de avalúo.

6 DOCUMENTOS RELACIONADOS

Tabla 6.1. Tabla para enlistar los documentos relacionados

Código	Nombre del documento
RGL-GTN-03-03-01	Reglamento de Crédito de BANEQUADOR B.P.
REG-GTH-00-01	Reglamento Interno de Administración de Talento Humano de BANEQUADOR B.P.

Fuente: MAN-GTN-02-03-01 Manual de Valuación

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

7 GLOSARIO Y ACRÓNIMOS

7.1 Glosario

Tabla 7.1. Tabla de palabras de glosario

Palabra(s)	Descripción
Albarrada	Excavación en la tierra para acumulación de agua.
Aplanado	Operación de aplanar o pulir la superficie de una pared para eliminar irregularidades, es sinónimo la palabra "estucado".
Avalúo	Es la tasación del valor de un predio a precios comerciales en condiciones normales, realizado por un perito a fin de determinar una operación mercantil o hipotecaria.
Condiciones Normales	Significa libre de presiones, sin especulación, con oferta comparativa en la zona.
Construcción	Se entiende por construcción a la reunión de materiales consolidados, con carácter permanente, sean estos en la superficie del suelo o en su interior.
Costo De Reposición	La menor suma de dinero que se requiere invertir para poseer un bien igual o reponer algo.
Crédito	Derecho que tiene una persona (acreedor) de recibir o exigir de otra (deudor) un determinado comportamiento, prestación o cosa.
Demanda	Cantidad de bienes y servicios que en función de precios, están dispuestos y en condiciones a ser adquiridos por los consumidores.
Depreciación	Es la pérdida del valor que sufre un bien durante un período, generada por el deterioro físico y/o la obsolescencia.
Estanque Piscícola	Estructura artificial utilizada para la crianza de peces.
Garantía	Objeto o compromiso que se entrega en seguridad de algo.

Palabra(s)	Descripción
Hormigón Armado	Es resultado de la inclusión de varillas en el hormigón simple; simbología
Hormigón Simple	Es el producto inmediato de la mezcla de sus componentes (agua, cemento, arena y ripio); simbología
Inflación	Es el aumento continuo y persistente del nivel general de precios.
Instalaciones	Construcciones que sirven en el campo rústico, para el montaje, almacenamiento y funcionamiento de todo el complejo de actividades productivas.
Levantamiento Topográfico	Representación gráfica que cumple con todos los requerimientos que necesita un constructor para ubicar un proyecto y materializar una obra en terreno, ya que éste da una representación completa, tanto del terreno en su relieve como en las obras existentes. Consiste de una serie de actividades llevadas a cabo con el propósito de describir la composición de aquellas partes de la superficie de la tierra que sobresalen del agua. Incluye el relieve de la costa y la ubicación de accidentes y características naturales o artificiales permanentes.
Mercado	Institución en donde operan las fuerzas determinantes de precios.
Michinal	Abertura circular que se deja en la construcción de un muro, para paso de la humedad.
Obsolescencia	Cuando un activo tangible debido al avance tecnológico se toma anticuado y antieconómico, aunque no haya terminado su vida útil.
Perito	Dícese de la aptitud o idoneidad de una persona para el ejercicio de un trabajo en función del conocimiento o dominio sobre un arte, ciencia u oficio.
Plantación	Conjunto de vegetales plantados. Gran explotación agrícola.
Precio	Valor mercantil de los bienes y servicios.
Producción	Creación, elaboración, fabricación. Suma de los productos del suelo o de la industria.
Tendal	Conjunto de frutos tendidos para que se sequen, sobre piso en cementado y cubierta para hacer sombra.
Valor Actual	Es el valor de un bien que resulta de restar al valor de reposición la depreciación acumulada.
Valor Comercial	El valor actual del mercado del bien avaluado, considerando su venta inmediata.
Valor de Reposición	Es el valor que debería pagarse por el mismo bien nuevo, al momento del cálculo de la depreciación (precio actual de venta).
Valoración	Acción y efecto de valorar.
Valorización	Crecimiento de los precios por encima de la inflación.
Verificar	Examinar algo para probar o demostrar lo que se ha dicho de ella.
Vida Útil	Es el tiempo estimado en años que prestará utilidad un bien, en condiciones económicamente aceptables.

Fuente: MAN-GTN-02-03-01 Manual de Valuación

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

7.2 Acrónimos

Tabla 7.2. Tabla de acrónimos

Acrónimo	Descripción
COMF	Código Orgánico Monetario y Financiero

Fuente: MAN-GTN-02-03-01 Manual de Valuación

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

8 FORMULARIOS

No aplica.

9 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Borrero Ochoa, O. A., [otros autores]. (2002, junio). *Valoración de predios agrarios* (1a ed.), BHANDAR EDITORES LTDA.
2. Heikki Laurila. (2019, septiembre), Unidades de temperatura y sus conversiones. Recuperado de <https://blog.beamex.com/es/unidades-de-temperatura-y-sus-conversiones>.
3. Ministerio de Agricultura y Ganadería. (2022). Oficio Nro. MAG-CGINA-2022-0023-O
4. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2019). Norma técnica de valoración para el Distrito Metropolitano de Quito.
5. s.n, (s.f.). Acerocid. Tabla Conversor. Recuperado de http://acerocid.com/tabla_conversor.html#area

10 ANEXOS

10.1 Anexo A: Tablas de Conversión

Tabla 10.1. Tabla de Conversión (Área)

Imperial		Métrico
1 pulgada cuadrada	=	6,4516 centímetros cuadrados
1 pie cuadrado	=	0.0929 metros cuadrados
1 yarda cuadrada	=	0.8361 metros cuadrados
1 acre	=	4046.9 metros cuadrados
1 milla cuadrada	=	2.59 kilómetros cuadrados
1 cuadra	=	7056 metros cuadrados
1 solar	=	1764 metros cuadrados
1 cantero	=	441 metros cuadrados
1 área	=	100 metros cuadrados
1 decímetro cuadrado	=	0.01 metros cuadrados
1 centímetro cuadrado	=	0.0001 metros cuadrados
Métrico		Imperial
1 centímetro cuadrado	=	0.1550 pulgadas cuadradas
1 metro cuadrado	=	1.1960 yardas cuadradas
1 hectárea	=	2.4711 acres
1 kilómetro cuadrado	=	0.3861 millas cuadradas

Fuente: http://acerocid.com/tabla_conversor.html#area

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

Tabla 10.2. Tabla de Conversión (Longitud)

Métrico		Imperial
1 milímetro	=	0.0394 pulgadas
1 centímetro	=	0.3937 pulgadas
1 metro	=	1.0936 yardas
1 kilometro	=	0.6214 millas
Imperial		Métrico
1 pulgada	=	2.54 centímetros

1 pie	=	0.3048 metros
1 yarda	=	0.9144 metros
1 milla	=	1,6093 kilómetros

Fuente: http://acerocid.com/tabla_conversor.html#pesolong

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

Tabla 10.3. Tabla de Conversión (Peso)

Métrico		Imperial
1 miligramo	=	0.0154 gramos
1 gramo	=	0.0353 onzas
1 kilogramo	=	2.2046 libras
1 tonelada	=	0.9842 UK toneladas
Imperial		Métrico
1 onza	=	28.35 gramos
1 libra	=	0.4536 kilogramos
1 Stone	=	6.3503 kilogramos
1 hundredweight	=	50.802 kilogramos
1 tonelada	=	1.016 tonelada métrica

Fuente: http://acerocid.com/tabla_conversor.html#pesolong

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

Tabla 10.4. Tabla de Conversión (Temperatura)

4. Formula de conversión (Temperatura)		
Centígrados a Fahrenheit	=	(Grados Centígrados) * 9 : 5 + 32
Fahrenheit a Centígrados	=	(Grados Fahrenheit) - 32 * 5 : 9

Fuente: <https://blog.beamex.com/es/unidades-de-temperatura-y-sus-conversiones>

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

Tabla 10.5. Tabla de Conversión (Volumen)

Métrico		Imperial
1 centímetro cubico	=	0.0610 pulgadas
1 decímetro cubico	=	0.0353 pies cúbicos
1 metro cubico	=	1.3080 yardas cubicas
1 litro	=	1.76 pintas
1 hectolitro	=	21.997 galones
Imperial		Métrico
1 pulgada cubica	=	16.387 centímetros cúbicos
1 pie cubico	=	0,0283 metros cúbicos
1 onza liquida	=	28.413 mililitros
1 pinta	=	0,5683 litros
1 galón	=	4.5461 litros
Imperial EEUU		Imperial Reino Unido
1 onza liquida	=	1.0408 onzas liquidas R.U.
1 pinta	=	0.8327 pintas R.U.
1 galón	=	0.8327 galones R.U.
Imperial EEUU		Métrico
1 onza liquida	=	29.574 mililitros
1 pinta	=	0.4731 litros
1 galón	=	3.7854 litros
NOTA		
1 cuadra		4 solares
1 solar	=	4 canteros
1 cantero	=	441 metros cuadrados
1 tarea	=	628.86 metros cuadrados

1 centiárea	=	1 metro cuadrado
1 hectárea	=	10000 centiáreas

Fuente: http://acerocid.com/tabla_conversor.html#pesolong

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

10.2 Anexo B: Listado Documental para la valoración de bienes

Tabla 10.6. Listado Documental para la valoración de bienes

DOCUMENTOS	CONSIDERACIÓN
PARA BIENES INMUEBLES	
Certificado de Gravamen	Máximo 30 días desde la fecha de emisión o según tiempo de validez del documento
Pago Impuesto Predial	Vigente
Escritura del Bien Valorado	Verificar que conste la razón de inscripción
Levantamiento Planimétrico	En caso de aplicar
Certificado del Medio Ambiente	Para áreas protegidas
PARA MAQUINARIA Y EQUIPO	
Factura de Compra / Título de Propiedad	Debe contener: Marca, Modelo, número de serie, Procedencia, Año de Fabricación
Certificado del Registro Mercantil	Máximo 30 días desde la fecha de emisión y sin gravamen a nombre de otras entidades
Documentos que Respalden los Gastos de Importación y Puesta en marcha (si aplica)	Nacionalización, agente aduanero, flete interno etc.
PARA VEHÍCULOS	
Factura de Compra / Título de Propiedad	Debe contener: Marca, Modelo, número de chasis, Procedencia, Año de Fabricación
Copia de Matrícula	Vigente
Certificado del Registro Mercantil	Máximo 30 días desde la fecha de emisión y sin gravamen a nombre de otras entidades
Documentos que Respalden los Gastos de Importación y Puesta en Marcha (si aplica)	Nacionalización, agente aduanero, flete interno etc.

Fuente: MAN-GTN-02-03-01 Manual de Valuación

Elaborado: Subgerencia de Operaciones de Crédito

10.3 Anexo C: Informe de Avalúo para Maquinarias y Equipos

Ver en la ruta de la Intranet del presente documento.

10.4 Anexo D: Informe de Avalúo para Bienes Rurales

Ver en la ruta de la Intranet del presente documento.

10.5 Anexo E: Informe de Avalúo para Bienes Urbanos

Ver en la ruta de la Intranet del presente documento.

10.6 Anexo F: Informe de Avalúo para Propiedades Declaradas en Propiedad Horizontal

Ver en la ruta de la Intranet del presente documento.

10.7 Anexo G: Informe de Avalúo para Vehículos

Ver en la ruta de la Intranet del presente documento.