

# NORMA PARA CONTROL VALORACION BIENES INMUEBLES DEL SECTOR FINANCIERO

Resolución de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria 18

Registro Oficial 146 de 19-feb.-2020

Estado: Vigente

SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA POPULAR Y SOLIDARIA

No. SEPS-IGT-ISF-IGJ-2020-0018

Catalina Pazos Chimbo  
INTENDENTE GENERAL TECNICA

Considerando:

Que, el Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Registro Oficial Suplemento No. 332, de 12 de septiembre de 2014, regula los sistemas monetario y financiero, así como los regímenes de valores y seguros del Ecuador;

Que, el inciso segundo del artículo 74 del mencionado Código determina que la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, además de las atribuciones que le otorga la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria tendrá las funciones determinadas en el artículo 62 de dicho cuerpo legal;

Que, el inciso final del artículo 62 del aludido Código dispone que la Superintendencia para el cumplimiento de estas funciones, podrá expedir todos los actos y contratos que fueren necesarios. Asimismo, podrá expedir las normas en las materias propias de su competencia, sin que puedan alterar o innovar las disposiciones legales ni las regulaciones que expida la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera;

Que, el artículo 204 del Código Orgánico Monetario y Financiero determina que las entidades del sistema financiero nacional, a efecto de reflejar la verdadera calidad de los activos y contingentes, los calificarán permanentemente y constituirán las provisiones que establece este Código y las regulaciones que emita la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera para cubrir los riesgos de incobrabilidad, la pérdida del valor de los activos y para apuntalar el adecuado desempeño macroeconómico;

Que, el inciso segundo del artículo 146 de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria faculta a la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria para expedir normas de carácter general en las materias propias de su competencia;

Que, la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria mediante Resolución No. SEPS-IGT-ISF-ITICA-IGJ-2016-226 de 31 de octubre de 2016, expidió el Catálogo Único de Cuentas que utilizarán de manera obligatoria las cooperativas de ahorro y crédito, la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias y las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, misma que fue reformada mediante, Resoluciones No. SEPS-IGT-ISF-ITICA-IGJ-2018-052 de 03 de septiembre de 2018 y SEPS-IGT-ISF-ITICA-IGJ-2019-0318 de 17 de octubre de 2019;

Que, en la Descripción y Dinámica de Cuentas, del ELEMENTO I "ACTIVO", GRUPO 18 "PROPIEDADES Y EQUIPO", CUENTA 1801 "TERRENOS", en la "DESCRIPCION", el segundo párrafo señala: "Las entidades del sector financiero popular y solidario deberán, al menos cada cinco años ajustar a precios de mercado, al cierre del ejercicio económico correspondiente el valor neto en libros de los bienes inmuebles que mantengan";

Que, en la Descripción y Dinámica de Cuentas, del ELEMENTO I "ACTIVO", GRUPO 18 \*PROPIEDADES y EQUIPO", CUENTA 1802 "EDIFICIOS", en la "DESCRIPCION", el segundo párrafo indica: "Las entidades del sector financiero popular y solidario deberán, al menos cada cinco años ajustar a precios de mercado, al cierre del ejercicio económico correspondiente el valor neto en libros de los bienes inmuebles que mantengan";

Que, es necesario normar la manera en que las entidades del sector financiero popular y solidario, deben efectuar el ajuste del valor de sus bienes inmuebles registrados en sus estados financieros, por medio de avalúos realizados por peritos calificados;

Que, el Intendente General Técnico, por delegación podrá dictar las normas de control en el ámbito de su competencia; y,

Que, mediante acción de personal No. 733 de 25 de junio de 2018, el Intendente General de Gestión Encargado, delegado por el Superintendente de Economía Popular y Solidaria, nombró como Intendente General Técnico a Catalina Pazos Chimbo.

En ejercicio de sus funciones, resuelve expedir la siguiente:

#### NORMA DE CONTROL PARA LA VALORACION DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LAS ENTIDADES DEL SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO

**Art. 1.-** Las cooperativas de ahorro y crédito, la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias, las cajas centrales; y, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, en adelante "entidades", deberán ajustar por lo menos cada cinco años, a precios de mercado y al cierre del ejercicio económico correspondiente, el valor en libros de los bienes inmuebles que mantengan registrados en el Catálogo Unico de Cuentas, en las cuentas del activo 1801 "Terrenos", 1802 "Edificios" y 1804 "Otros locales".

El valor de mercado de estos inmuebles, deberá ser obtenido sobre la base del avalúo técnico efectuado por peritos calificados por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. El ajuste procederá para todos los activos registrados en las citadas cuentas y no sólo para una parte de ellos.

El valor del ajuste obtenido se contabilizará con débito al respectivo activo revaluado y crédito a la cuenta 3501 "Superávit por valuación de propiedades, equipo y otros", cuando sea mayor al valor registrado en libros; cuando el valor sea menor al registrado en libros, se contabilizará como un gasto y se afectará el valor del activo.

En el caso de un activo que haya sido actualizado su valor previamente, en base a un avalúo, se realizarán los correspondientes registros de acuerdo con los siguientes casos:

- a. Cuando el valor en libros de un activo es disminuido como resultado de una revaluación, el decremento será reconocido como una afectación a la cuenta 3501, hasta por el monto que mantenga en esta cuenta, el exceso será registrado como un gasto.
- b. En el caso de que la entidad haya registrado un gasto producto de una desvalorización anterior; y, el valor del activo aumente producto de un nuevo avalúo, se registrará como ingreso hasta por el monto del gasto registrado, la diferencia se acreditará en la cuenta 3501.

La depreciación acumulada de los activos fijos revaluados será corregida proporcionalmente, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) No. 16 "Propiedades, Planta y Equipo", párrafo 33, literal (a).

Las entidades controladas comunicarán a este organismo de control el ajuste del valor de los inmuebles, hasta quince (15) días después de efectuado, acompañando la debida documentación de respaldo. Si este organismo de control encontrara que los bienes han sido sobrevaluados, dispondrá

la reversión del valor contabilizado en exceso.

**Art. 2.-** El avalúo de los peritos deberá estar justificado y documentado apropiadamente, para lo cual acompañarán, al menos, la siguiente información:

- a. Detalle pormenorizado de la ubicación del inmueble (provincia, cantón, ciudad, parroquia, barrio);
- b. Superficie del terreno y área de la edificación, en metros cuadrados;
- c. Características del inmueble, tales como tipo de materiales y de construcción, tipo de acabados, etc.;
- d. Estado de conservación u obsolescencia;
- e. Valoración por metro cuadrado;
- f. Avalúo total;
- g. Valor en libros;
- h. Monto del ajuste;
- i. En caso de que existan diferencias entre la valoración establecida por el perito y la que resulte de la aplicación de los índices otorgados por la Cámara de la Construcción u otro organismo profesional competente de la ciudad donde se encuentra localizado el bien, deberá sustentarse apropiadamente la posición del perito; y,
- j. Cualquier otra información que se estime necesaria para sustentar el peritaje.

**Art. 3.-** El superávit deberá ser realizado por:

- a. Uso del activo por parte de la entidad, en cuyo caso la cantidad del superávit realizado es la diferencia entre la depreciación basada en el valor en libros y la depreciación basada en el costo original.
- b. La enajenación del inmueble, la utilidad o pérdida causada se determinará por la diferencia entre el valor en libros y el valor de realización del respectivo bien. El saldo del superávit por revaluación incluido en el patrimonio será transferido directamente a resultados acumulados.

La transferencia del superávit por revaluación a resultados acumulados, no se hará a través del estado de resultados.

## DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los bienes registrados en las cuentas 170605 "Terrenos" y 170610 "Edificios", no son sujetos a revalorización y se depreciarán de acuerdo con la política que mantenga cada entidad.

SEGUNDA.- Encárguese al Intendente del Sector Financiero la elaboración de un instructivo para la aplicación de esta resolución.

DISPOSICION REFORMATORIA.- Sustitúyase el artículo 1 de la resolución No SEPS-IGT-ISF-ITICA-IGJ-2016-226 de 31 de octubre de 2016, reformada por las resoluciones Nos. SEPS-IGT-ISF-ITICA-IGJ-2018-052 de 03 de septiembre de 2018 y SEPS-IGT-ISF-ITICA-IGJ-2019-0318 de 17 de octubre de 2019, por el siguiente:

"Artículo 1.- Se expide el Catálogo Unico de Cuentas (CUC), constante en el documento anexo que forma parte de la presente resolución, que utilizarán de manera obligatoria las cooperativas de ahorro y crédito, las cajas centrales, la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS) y las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda.

DISPOSICION TRANSITORIA.- Hasta que la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria emita la norma de calificación de peritos, las entidades podrán valorar sus bienes a través de los peritos calificados por la Superintendencia de Bancos.

DISPOSICION FINAL.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Publíquese en la página web de esta Superintendencia.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a 21 de enero de 2020.

f.) Catalina Pazos Chimbo, Intendente General Técnica.

SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA POPULAR Y SOLIDARIA.- CERTIFICO: Que el presente documento es FIEL COPIA del original que reposa en los archivos de esta Superintendencia.- Fojas ...- 24 de enero de 2020.- f.) Ilegible, Dirección Nacional de Certificaciones.