**DIRECTRIZ DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES A SER FINANCIADOS**

**CON RECURSOS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA**

1. **Alcance de la Directriz**

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) requiere estandarizar para todas las soluciones habitacionales que se financien con recursos del FOSUVI, los enfoques y metodologías de valoración aplicadas por los profesionales de las Entidades Autorizadas, con el fin de garantizar la uniformidad en las consideraciones aplicadas, para la valoración de bienes inmuebles bajo cualquier modalidad y programa de financiamiento de soluciones habitacionales con recursos del SFNV.

La valoración de bienes inmuebles a nivel nacional no se encuentra regulada formalmente, de aquí que los diversos actores que requieren de servicios valuatorios han dispuesto directrices y normativas que permitan cumplir los objetivos de los negocios que representan.

1. **Enfoques y metodologías de valuación**

Los enfoques de valuación corresponden con un modo de estimación del valor de bienes inmuebles, utilizando una o más metodologías de valuación.

Los enfoques y metodologías de valoración que podrán ser utilizados en la valuación de bienes inmuebles del SFNV son los siguientes:

1. Enfoque de mercado con metodología directa que está asociada al uso de referencias de ventas comparables (conocido también como comparación de mercado o directo de mercado).
2. Enfoque de costos, asociado a la metodología del costo de reposición o costo de reposición depreciado.

La aplicación del enfoque de costos requiere el uso del método de depreciación de Ross-Heidecke, que considera el estado de conservación y edad de la infraestructura y edificaciones. Dicha metodología es ampliamente utilizada en Costa Rica, y ésta tiene su origen asociado precisamente al de estimaciones de valor de bienes inmuebles que no son nuevos.

1. Enfoque fiscal ajustado, asociado a la metodología de parámetros fiscales más utilidad.
2. Enfoque de mercado con metodología indirecta.

Se utiliza cuando no existe un mercado activo para el tipo de inmueble en estudio, y tampoco se disponen de parámetros fiscales (de ese tipo de bien) en la zona inmediata de ubicación del proyecto.

Bajo este enfoque se deberán identificar las características del terreno típico de la zona, del cual se dispongan, en orden de preferencia, datos de mercado o parámetros fiscales.

Una vez definido y homologado el terreno típico de la zona, a partir de éste se deberán realizar los ajustes que permitan generar las características del bien sujeto de valuación, considerando las obras usuales para el tipo de desarrollo en estudio.

En la lista anterior se establece el orden de aplicación de los enfoques. Dependiendo de la disponibilidad de la información de referencias, así como del criterio de los valuadores involucrados, se deberá procurar el uso de un único enfoque.

En caso de que la información para aplicar un único enfoque sea escasa (en el orden de prioridad establecido), se podrá aplicar más de un enfoque para recomendar un monto de mercado razonable.

1. **Consideraciones sobre las metodologías de valoración**

El valuador deberá considerar los siguientes aspectos como parte de las actividades usuales asociadas a un avalúo, tanto en campo como en la presentación del informe respectivo.

1. Se deben aplicar los enfoques y metodologías definidos previamente, los cuales como regla general son excluyentes entre sí, y dependen de la disponibilidad de la información de campo, así como del criterio de los valuadores involucrados.
2. Los avalúos de los bienes inmuebles se deben efectuar según las condiciones y características disponibles y existentes en sitio al momento de la visita de campo, y no según la proyección de obras o mejoras por ejecutar.
3. El análisis de mercado responde exclusivamente a las condiciones del entorno inmediato de los bienes inmuebles valorados, por lo cual la información de campo y referencias que deberán ser utilizadas, serán las que por su ubicación, características técnicas y sociales sean comparables con las del sujeto de valoración.
4. Respecto a la valoración de las viviendas o edificaciones donde no se cuenta con datos de ventas de bienes inmuebles con referencias comparables directas, se deberá aplicar:
   1. Montos base por sistema constructivo definidos por el Departamento Técnico, dichos datos pueden ser ajustados por variaciones entre el sujeto de valuación y las consideraciones de la base definida (p.e. actividades constructivas distintas o variaciones justificadas en costos indirectos considerados – afectaciones por el factor de comercialización –).
   2. Cuando el sistema constructivo analizado no se encuentre dentro de los estimados por el Departamento Técnico, el valuador deberá considerar costos directos e indirectos usuales de mercado – incluyendo el factor de comercialización –.
   3. Estimaciones de viviendas similares que hayan sido analizadas y avaladas por el BANHVI en proyectos financiados con recursos del SFNV, aplicándoles los ajustes necesarios, incluyendo los requeridos por variaciones de precios, ubicación de inmuebles, optimización de procesos constructivos, entre otros.
   4. Homologación con las tipologías constructivas definidas por la ONT, ajustados por factores adicionales como utilidad razonable del vendedor y variación de precios por actualización de montos (basado en IPC o similar). El valuador debe ser crítico de resultados que no sean razonables de mercado para el tipo de bien analizado.
5. En los casos en que existan obras de infraestructura o edificaciones que deben ser removidas (debido a su estado de conservación o que no puedan ser integradas en el proyecto postulado), dichos componentes deberán ser advertidos en los informes de avalúos, los cuales aunque sean valorados, no podrán ser sujetos de financiamiento con recursos del SFNV.
6. En cuanto a bienes inmuebles que presente algún tipo de invasión, dada la complejidad técnica de valoración, así como la situación social, política y legal de este tipo de proyectos, cada caso deberá ser analizado de forma individual por la administración de las Entidades Autorizadas y del BANHVI.
7. **Ajuste de montos financiamiento por requerimientos del SFNV**

Se debe considerar en la realización de avalúos que en ocasiones los bienes sujetos de valuación poseen características que no son financiables con recursos del SFNV.

En caso de que el valor de mercado de un bien sea distinto al monto financiable con recursos del SFNV, dicha diferencia deberá quedar constando en el informe de avalúo, detallándose las razones y cálculos correspondientes. Bajo este escenario, en el espacio de “Observaciones” del formato de avalúo, se deberá indicar de forma expresa el monto de financiamiento recomendado, y en caso de considerarse necesario, el valuador podrá aportar en anexos los cálculos que respalden dicho monto.

Como referencia se enlistan los elementos financiables en soluciones habitacionales postuladas al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV (en casos individuales o proyectos). De forma homóloga se puede aplicar para los casos postulados bajo el programa ordinario (según aplique):

1. Acabados definidos en la Directriz 27-MS-MIVAH.
2. Elementos constructivos autorizados oficialmente por la Junta Directiva o administración superior del BANHVI.
3. Requisitos de normativa técnica nacional vigente, entre las que se pueden destacar el Reglamento de Construcciones, Código Sísmico de Costa Rica, Código de Cimentaciones de Costa Rica, Código Eléctrico de Costa Rica, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, Ley 7600 y su reglamento, entre otros.
4. Requerimientos contenidos en informes técnicos de diseño (p.e. estudios de suelos, estudios de infiltración, estudios hidrológicos, estudios estructurales, etc.).
5. Criterio justificado del profesional responsable, avalado por el área técnica de la Entidad Autorizada (incluye pero no se limita a fiscalizadores de inversión, valuadores, profesionales de planta) y el BANHVI.
6. **Consideraciones adicionales**

En los avalúos de casos individuales y de proyectos, los valuadores deben emitir su criterio en cuanto a la viabilidad o recomendación del financiamiento, indicando explícitamente su aval, rechazo o condicionamiento de los bienes sujetos de valuación.

Asimismo se deberán utilizar los formatos de valuación definidos por el BANHVI; en caso de que la naturaleza del avalúo no permita utilizar los formatos que se encuentren vigentes a la fecha de valoración (por ejemplo condominios verticales), se deberán realizar informes que aporten el equivalente de información de los formularios que sí están vigentes.

Cualquier gestión de financiamiento de soluciones habitacionales, se realizará con el menor monto resultante entre la opción de venta, el avalúo de la Entidad Autorizada y el dictamen técnico del Departamento Técnico del BANHVI, siendo que este última instancia técnica utilizará la misma teoría de valuación expuesta en la presente directriz.

Se adjunta un glosario de términos técnicos para mejor comprensión de esta directriz.

**Anexo único – Glosario de términos**

* *Avalúo:* reporte técnico de uno o más bienes inmuebles en el cual se destacan sus características catastrales, registrales, descripción del entorno, disponibilidad de servicios, características del terreno, obras de infraestructura y edificaciones, riesgos visibles, factores valorizantes y desvalorizantes, fotografías de referencias, valor zonal y recomendado, y recomendación final. El informe debe ser firmado por un ingeniero civil, ingeniero en construcción o arquitecto, incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), con la formación técnica valuatoria pertinente.
* *Componentes financiables:* se refiere a los componentes de un bien inmueble (obras de infraestructura o edificaciones), que explícitamente pueden ser adquiridos con recursos del SFNV.
* *Depreciación:* ajustes que se realizan al costo de reproducción de una obra, para reflejar el deterioro físico y la obsolescencia técnica y económica del bien inmueble.
* *Enfoque de valuación:* modo de estimación del valor de un bien inmueble, utilizando una o más metodologías de valuación.
* *Enfoque de mercado:* valoración de un bien determinado bajo el concepto de “Valor de mercado”.
* *Enfoque del costo:* valoración de un bien considerando el monto de las obras de infraestructura y/o edificaciones determinado bajo el concepto de “Valor de reposición o costo de reposición”; la valoración del terreno se efectúa bajo el enfoque de mercado.
* *Enfoque fiscal ajustado:* valoración de un bien determinado bajo el concepto de “Valor fiscal ajustado”.
* *Factor de comercialización:* se refiere al porcentaje en que el monto fiscal o costo de reposición de un bien debe ser incrementado, para obtener el valor de dicho bien en el mercado. Este parámetro no es estático por zona, naturaleza de los inmuebles, o por época, por lo que cada valuador analizará la situación en estudio y determinará este factor.
* *Finca:* terreno con extensión suficiente para desarrollar una urbanización, conjunto residencial, condominio o fraccionamiento, y que requiere o ya ha sido invertido recursos en la habilitación de obras de infraestructura y servicios.
* *Lote:* terreno en el cual se dispone de los servicios públicos mínimos, y que típicamente permite la construcción de una unidad habitacional; para efectos de esta directriz se considerará bajo esta definición un terreno con extensión máxima de 1.000 m2.
* *Metodología de valuación:* dentro de los distintos enfoques de valuación, se refiere al modo específico de estimación del valor de un bien inmueble.
* *Premisas de valoración de mercado:* existencia de un comprador dispuesto a comprar, existencia de un vendedor dispuesto a vender, consecución en una transacción libre, realización de comercialización adecuada del bien, disponibilidad de información suficiente para las partes involucradas, actuación prudente de cada parte involucrada y ausencia de coacción sobre las partes involucradas.
* *Valor de financiamiento:* se refiere al valor monetario de los componentes de un bien inmueble, que son sujetos de adquisición con recursos del SFNV, considerando los elementos o acabados que explícitamente avale el BANHVI.
* *Valor de mercado:* se refiere a la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
* *Valor de reposición o costo de reposición:* costo monetario de una obra que contempla la construcción de una estructura comparable a la del sujeto en estudio, empleando el diseño y los materiales que actualmente se usan en el mercado.
* *Valor fiscal:* valor que se basa en las definiciones dadas por el Órgano de Normalización Técnica, de la Dirección General de Tributación, del Ministerio de Hacienda, y que abarca desde mapas de zonas homogéneas en las que se definen las características y montos de terrenos, hasta tipologías constructivas de edificaciones.
* *Valor fiscal ajustado:* se diferencia de la definición de “Valor fiscal”, en que se consideran parámetros de utilidad razonable (p.e. “factor de comercialización”) prevista en operaciones de compra-venta de bienes inmuebles, en un mercado abierto.
* *Valoración:* proceso de estimación de un valor.

La base de definición de la mayoría de los términos destacados proviene de las Normas Internacionales de Valuación (2005). Dichas normas forman parte del “Reglamento para la Contratación de Servicios de Peritajes y Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles” del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

**II.-** Las presentes disposiciones rigen a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial La Gaceta.

**III.** Comuníquese a la Contraloría General de la República, para lo que corresponda en cuanto a las disposiciones 4.4 y 4.8 del informe DFOE-EC-IF-12-2015 “Auditoría de carácter especial sobre el control que realiza el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda.