



BANCO DE COSTA RICA
LICITACIÓN PÚBLICA # 2016LN-000010-01
CONTRATACIÓN DE PROFESIONALES EN INGENIERÍA Y ARQUITECTURA PARA
FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES, AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES E
INSPECCIONES RELACIONADAS CON LAS GARANTÍAS Y CON LA APROBACIÓN DE
LOS CRÉDITOS.

1. El presente concurso se promueve con el objetivo de contratar los servicios de profesionales en ingeniería y arquitectura, que se encuentren debidamente autorizados y habilitados para el ejercicio de dichas profesiones, unos para el servicio de fiscalización de inversiones y otros facultados en las áreas de su competencia para ofrecer los servicios de avalúos de bienes muebles o inmuebles. Además de las labores anteriores, todos deberán hacer las inspecciones necesarias que se requieren para el trámite y aprobación de solicitudes de crédito y seguimiento y control de garantías.
2. En este concurso podrán participar tanto personas físicas como personas jurídicas. Para el caso de personas jurídicas, la calificación se hará a los profesionales en forma individual, para cada una de las unidades de servicio indicadas en el **Anexo N°4** de este cartel. La adjudicación se realizará para cada una de las unidades de servicio de los servicios concursados, por lo que en el caso de personas jurídicas el servicio deberá ser brindado exclusivamente con el profesional que calificó y fue seleccionado para cada unidad de servicio. No se aceptarán propuestas de distintos oferentes que contemplen a la vez a un mismo profesional.
3. El Banco de Costa Rica recibirá ofertas por escrito hasta las diez **horas con treinta minutos (10:30 a.m.) del día 11 de octubre del 2016**, para contratar los servicios profesionales requeridos, de acuerdo con las siguientes condiciones:
4. Los participantes deben tomar en cuenta que las respuestas en la oferta, se ajusten al orden presentado en el cartel, haciendo referencia a la numeración especificada, respondiendo a todos y cada uno de los requerimientos señalados. Sin embargo, para facilitarles la presentación de su oferta, en los puntos que así considere conveniente (excepto en las especificaciones del servicio), el oferente puede indicar que se da por enterado, acepta y cumple con lo señalado.
5. Esta contratación se regirá por lo establecido en la reforma parcial de la Ley de Contratación Administrativa #7494, según ley #8511 publicada en la GACETA #128 del 4-7-06 y el Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, publicado en la Gaceta # 210 del 2 de noviembre del 2006.
6. El Banco se reserva la potestad de dar trámite o no a cualquier solicitud de aclaración o modificación que se reciba después de vencido el plazo para presentar recursos de objeción (primer tercio del período comprendido entre el día hábil posterior a la invitación y la fecha de apertura de ofertas), considerando razones de oportunidad e interés institucional, de acuerdo con su propio criterio.

El Banco de Costa Rica, consecuente con su gestión encaminada hacia la sostenibilidad, entró en un proceso donde la responsabilidad social se convierte en uno de los ejes transversales del modelo de negocio de la Institución. Siendo los proveedores uno de

1



sus grupos de interés, se le invita a conocer los diez principios del Pacto Global y a realizar el curso virtual para proveedores. Dicha información se encuentra disponible en la página web: <http://www.bancobcr.com/acerca> del [bcr/proveedores/Principios_Pacto_Global.html](http://www.bancobcr.com/acerca/bcr/proveedores/Principios_Pacto_Global.html) y [http://www.bancobcr.com/acerca del bcr/proveedores/Curso_para_Proveedores.html](http://www.bancobcr.com/acerca/bcr/proveedores/Curso_para_Proveedores.html)

I. CONDICIONES GENERALES

7. La oferta debe ser presentada en papel común, **original y dos copias, con todos los folios numerados**, TANTO DE LA PROPUESTA COMO DE TODA LA DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTE, las mismas deben venir en sobre cerrado con la siguiente referencia: **BANCO DE COSTA RICA, LICITACIÓN PÚBLICA #2016LN-000010-01, CONTRATACIÓN DE PROFESIONALES EN INGENIERÍA Y ARQUITECTURA PARA FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES, AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES E INSPECCIONES RELACIONADAS CON LAS GARANTÍAS Y CON LA APROBACIÓN DE LOS CRÉDITOS** y depositarlas en el buzón para contrataciones, ubicado en la Oficina de Contratación Administrativa, en el tercer piso del edificio principal, ubicado en San José entre las calles cuatro y seis, avenidas central y segunda o diagonal a la esquina suroeste del Banco Central de Costa Rica.
8. La oferta como sus copias y anexos deberán ser firmados por el oferente o su representante legal, debiendo adjuntar copia de la cédula de identidad. En caso de personas jurídicas deberán indicarse claramente el nombre o la razón social completa y las citas de inscripción en el Registro Público.
 - 8.1. De acuerdo con el artículo 17 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, cuando el oferente sea una sociedad costarricense deberá presentar una certificación pública sobre la existencia legal de la sociedad y sobre la personería legal de quien en su nombre comparece y de la propiedad de sus cuotas y acciones de la sociedad.
 - 8.2. Adicionalmente las personas jurídicas deben presentar una certificación del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos o del Colegio de Ingenieros Agrónomos, según corresponda, donde se indique que la sociedad está debidamente registrada y habilitada como empresa consultora. En el caso de personas físicas debe quedar claramente establecida la identidad del oferente.
9. **NOTIFICACIONES:** Indicar lugar o medio al cual se le comunicarán todas la notificaciones referentes a esta licitación. El medio de comunicación que señale el oferente lo será para el procedimiento y que en caso de resultar adjudicatario y posterior contratista será el mismo para la etapa de ejecución contractual, incluyendo todo tipo de comunicaciones en materia sancionatoria, lo anterior en concordancia con lo resuelto por la Sala Constitucional en el voto número 20375 del 3 de diciembre de 2010". Indicar domicilio exacto, personal y el de su oficina, especificando en ambos casos provincia, cantón, distrito y señas, además números de teléfono, número de facsímil y dirección de correo electrónico.
10. **Presentar declaración jurada de:**

- 10.1. Que no lo alcanzan las prohibiciones para contratar, establecidas en el Artículo 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa.
- 10.2. De encontrarse al día en las obligaciones relativas al régimen de impuestos a que hace referencia el Artículo 65 Inciso A del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- 10.3. De cumplir con la Directriz #34 del Poder Ejecutivo, publicada en la Gaceta #39 del 25 de febrero del 2002; es deber ineludible a la empresa contratante cumplir estrictamente las obligaciones laborales y de seguridad social, teniéndose su inobservancia como causal de incumplimiento del contrato respectivo. El Banco verificará periódicamente el cumplimiento de dichas obligaciones, para lo que el adjudicatario se compromete a suministrar en forma inmediata los documentos e información que le sean requeridos.
- 10.4. Según Ley contra el Hostigamiento Sexual en el Empleo y la Docencia, # 7476 y el Reglamento contra el Hostigamiento Sexual en el Conglomerado BCR, publicado en La Gaceta N°239 del 09 de diciembre de 2010, todo oferente deberá presentar declaración jurada, que conoce los alcances de esta normativa y cumplirá con lo ahí regulado, con respecto a la prohibición de realizar actos que puedan considerarse lesivos a dicha normativa. En virtud de lo anterior, durante el procedimiento de contratación deberán los empleados o representantes del oferente abstenerse de desplegar conductas que puedan implicar acoso u hostigamiento sexual, según lo previsto en la Ley contra el hostigamiento sexual, así como en el Reglamento contra el hostigamiento sexual en el conglomerado BCR.
- 10.5. De conformidad con las Normas de Control Interno para el sector Público, específicamente el punto 2.3 Relacionado con el Fortalecimiento de la Ética Institucional y a lo que señala el punto 2.3.1. sobre factores formales de la Ética Institucional, y el documento GT – 01 – 2008 Guía Técnica para el desarrollo de Auditorias de la Ética, todo oferente deberá declarar que conoce los alcances del Código de ética del Conglomerado Financiero BCR. El proveedor podrá solicitar este documento al correo codigodeetica@bancobcr.com

11. Presentar las siguientes certificaciones:

- 11.1. **Certificación de la Caja Costarricense del Seguro Social**, en la cual se haga constar que el participante **se encuentra al día** en las obligaciones con esa Institución, o bien, que tiene un arreglo de pago aprobado por ésta, **vigente al momento de la apertura** de las ofertas según el artículo 65 inciso c) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa. En el caso de las personas físicas, deberán encontrarse inscritos ante la Caja Costarricense del Seguro Social como trabajadores independientes y estar al día al momento de la apertura en sus obligaciones financieras con dicha Institución, lo cual deberán demostrar con la respectiva certificación vigente emitida por dicha entidad.
- 11.2. **Certificación del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF)**, en la cual se haga constar que el oferente (tanto físico como jurídico) se encuentra al día en el pago de sus obligaciones con esa Institución, según lo establecido en el artículo 22 de la Ley 8783.



12. Aportar los siguientes timbres, los cuales deben estar pegados en la oferta original:
 - 12.1. Un timbre de la Ciudad de las Niñas de ¢20.00, según Ley 6496 del 10-09-1981.
 - 12.2. Un timbre del Colegio de Licenciados de Ciencias Económicas Y Sociales, por ¢200,00, según Artículo N°38 del Reglamento General del Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas de Costa Rica, de acuerdo con el decreto N°20014-MEIC del 19 de setiembre de 1990 y Ley N°7105 del 28 de noviembre de 1988.
13. **GARANTÍA DE PARTICIPACIÓN:** depositar una garantía de participación por la suma de ¢250.000,00 a favor del Banco de Costa Rica, con una vigencia de 90 días hábiles como mínimo, a partir de la apertura de las ofertas, de conformidad con lo que establecen los Artículos 37 y 42 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
 - 13.1. En caso de que rindan dinero en efectivo, debe ser mediante depósito a la orden en el Banco de Costa Rica, para lo cual debe pasar previamente a la Oficina de Compras y Pagos para la confección del comprobante, copia del cual debe adicionarse a la oferta.
 - 13.2. No se admitirán cartas de garantías emitidas por el Banco de Costa Rica
 - 13.3. Cuando se depositen certificados de depósito a plazo o bonos como garantía de participación, deben contar con las siguientes características:
 - 13.3.1. Emitirse a la orden y no al portador
 - 13.3.2. El plazo del título valor debe ser igual o superior al establecido para la garantía, por tanto, deben estar vigentes y será responsabilidad del oferente, renovarlo a su vencimiento o girar las instrucciones al banco para lo renueve, razón por la cual debe remitir por escrito las características de la renovación (plazo, destino de los intereses).
 - 13.3.3. Se recibirán por su valor del mercado y deberán acompañarse de una estimación efectuada por un operador de alguna de las bolsas de valores legalmente reconocidas (éste trámite deberá realizarse antes de depositar el certificado como garantía).
 - 13.3.4. Se deben adjuntar al título valor los cupones de intereses sin vencer.
 - 13.4. La garantía de participación debe ser depositada en el TERCER PISO, EDIFICIO CENTRAL, OFICINA DE VALORES EN CUSTODIA el recibo que le extenderá esa oficina deberá adjuntarlo a la oferta, así como fotocopia del documento aportado en garantía.
 - 13.5. La devolución de la garantía se efectuará a más tardar dentro de los ocho días hábiles siguientes a la firmeza de la adjudicación, excepto la que corresponde al oferente favorecido, la cual se devolverá una vez que presente la garantía de cumplimiento.
14. **Vigencia de la oferta:** Indicar la vigencia de la oferta, la cual no podrá ser menor de 90 días hábiles a partir de la apertura de las ofertas.
15. Si tiene cuenta corriente o de ahorros con este Banco, indicar el tipo y el número de cuenta.



16. El Banco resolverá esta licitación en el doble del plazo establecido para la apertura de las ofertas. En caso necesario podrá la administración prorrogar el plazo para adjudicar, dejando constancia en el expediente administrativo de las razones que ameritan dicha prórroga.
17. La formalización de esta negociación deberá realizarse en un plazo no mayor a 30 días hábiles, la misma, se formalizará mediante contrato privado que elaborará el Banco de Costa Rica, el cual debe contar con la aprobación de la División Jurídica del Banco de Costa Rica.
18. Por tratarse de una contratación bajo la modalidad de servicio según demanda y en atención a oficio N°01582 de fecha 06/04/11 de la Dirección General de Tributación Directa, por cada orden de pedido deberá cancelarse lo correspondiente a especies fiscales. Dicha cancelación se realizará en partes iguales, 50% el Banco y 50% el contratista.

II. CONDICIONES ESPECIALES

II. a. LOS SERVICIOS PROFESIONALES QUE SE REQUIEREN

19. Esta licitación es complementaria de la licitación anterior N°2013LN-000016-01 y los profesionales que tengan contratos de servicio vigentes amparados en dicha Licitación, solamente podrán concursar para ofrecer otros servicios diferentes a aquellos para los cuales ya tienen contrato vigente y siempre que sea en la misma zona o reunión de zonas donde brinda el servicio.
20. Los tipos específicos de servicios profesionales que se requieren, son los siguientes:
 - 20.1. **FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES.**
 - 20.2. **AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES NO AGROPECUARIOS.**
 - 20.3. **AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA AGROPECUARIA Y SEMOVIENTES.**
 - 20.4. **AVALÚOS DE BIENES MUEBLES.**
21. La fiscalización de inversiones se requiere para las obras civiles cuya construcción sea financiada con recursos propios del Banco o provenientes de convenios con el Banco Hipotecario de la Vivienda o con otros entes financieros, ya sea que se trate de obras nuevas, ampliaciones o mejoras.
22. Para todos los efectos y extremos de este concurso y del servicio que darán los profesionales que resulten adjudicatarios, la fiscalización de inversiones es un servicio que se constituye de las siguientes dos etapas:
 - 22.1. La revisión y calificación del presupuesto de construcción, planos y todos los demás documentos técnicos que amparan la solicitud de crédito del cliente del



Banco o del beneficiario del Sistema Financiero para la Vivienda, así como la inspección del terreno donde se construirán las obras.

- 22.2. La fiscalización del desarrollo de la obra mediante el control de los desembolsos contra el avance de la construcción, en total acatamiento de las condiciones establecidas por el Banco, así como por el Banco Hipotecario de la Vivienda.
23. Los avalúos requeridos son para propósitos de garantía con hipoteca o prenda, para trámites de cobro judicial promovidos por el Banco, para venta de bienes adjudicados temporalmente por el Banco, para efectos de control de garantías y para el trámite de bonos de vivienda de interés social.
24. Los profesionales que resulten adjudicados para brindar el servicio de fiscalización de inversiones o para brindar el servicio de avalúos de bienes inmuebles o muebles, **DEBERÁN ADEMÁS BRINDAR LOS SERVICIOS DE INSPECCIONES RELACIONADAS CON LA APROBACIÓN DE LOS CRÉDITOS Y EL SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS GARANTÍAS.**
25. El Banco se reserva el derecho de emplear, o no, los servicios de los profesionales que resulten adjudicatarios de este concurso, para hacer los avalúos de los bienes muebles o inmuebles propiedad del Banco, a su juicio y conveniencia.

II. b. LA DIVISIÓN POR ZONAS PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES REQUERIDOS

26. En el **ANEXO N°1** de este cartel, titulado "ZONAS Y LOCALIZACIÓN DE LAS SEDES DE REFERENCIA DE CADA ZONA", se especifican las zonas independientes en donde se requieren los servicios profesionales que son el propósito de este concurso. En el **ANEXO N°2** de este cartel, titulado "LAS OFICINAS DE CADA ZONA" se especifican las oficinas de negocios del Banco en donde se requieren los servicios profesionales que son el propósito de este concurso y en el **ANEXO N°3** se especifican, los distritos, cantones y provincias en donde prestan servicios las oficinas de negocios del Banco de Costa Rica.
27. En este concurso **NO SE ACEPTARÁN OFERTAS PARA UN MISMO SERVICIO PROFESIONAL QUE VAYA A PRESTAR UN MISMO PROFESIONAL PARA DOS O MÁS ZONAS A LA VEZ**, excepto en los casos de reunión de zonas especificados en el punto 32 siguiente. Si un mismo profesional ofrece uno o más servicios en una zona y a su vez ofrece también servicios en una reunión de zonas, debe especificar claramente en su oferta, cuáles servicios ofrece en una zona y cuáles en una reunión de zonas. Además, es condición indispensable que el profesional suministre una dirección física permanente donde atenderá solicitudes.
28. Única y exclusivamente se aceptarán ofertas para una reunión de zonas en los siguientes casos:
 - 28.1. Para el servicio de avalúos de inmuebles de naturaleza agropecuaria y semovientes, para la reunión de las zonas 3 BCR Heredia, 4 BCR Alajuela, 5 BCR Alajuela Noroeste, y 6 BCR Alajuela Oeste; para la reunión de zonas 7.1 BCR San Carlos Ciudad Quesada y 7.2 BCR San Carlos Fortuna – Santa Rosa;



- para la reunión de zonas 13.1 BCR Puntarenas y 13.2 BCR Puntarenas Península y 14 BCR Jacó – Orotina; para la reunión de zonas 16 BCR Cañas y 23- BCR Tilarán; y para la reunión de zonas 19 BCR Guápiles y 20 BCR Siquirres.
- 28.2. Para el servicio de avalúos de bienes muebles, para la reunión de las zonas 7.1 BCR San Carlos Ciudad Quesada y 7.2 BCR San Carlos Fortuna – Santa Rosa; para la reunión de zonas 13.1 BCR Puntarenas y 13.2 BCR Puntarenas Península y 14 BCR Jacó – Orotina; para la reunión de zonas 16 BCR Cañas y 23- BCR Tilarán; y para la reunión de zonas 19 BCR Guápiles y 20 BCR Siquirres.
29. El oferente debe seleccionar su respectiva y única zona o reunión de zonas, de acuerdo con las siguientes condiciones:
- 29.1. Entre su domicilio personal y el de su oficina se elegirá el domicilio donde el profesional asegura que estará disponible permanentemente para atender el servicio o los servicios ofertados.
- 29.2. La zona o reunión de zonas que le corresponden al oferente, es la que tiene la sede de referencia más cercana al domicilio donde el profesional asegura que estará disponible permanentemente.
- 29.3. Las sedes de referencia para cada zona se indican en el **ANEXO N°1** de este cartel.

II. c. INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS DE PROFESIONALES POR TIPO DE SERVICIO Y PARA CADA ZONA

30. En el **ANEXO N°4** de este cartel, titulado "CANTIDAD DE UNIDADES DE SERVICIO PARA CADA ZONA", se especifica para cada zona y reunión de zonas la cantidad de plazas de cada uno de los servicios profesionales requeridos.
31. Para cada una de las zonas y para cada uno de los casos de excepción que corresponden a una reunión de zonas, tal y como se especifica en el **ANEXO N°4**, el Banco formará registros de profesionales, de manera independiente para cada uno de los servicios profesionales que son requeridos en cada zona o reunión de zonas.
32. En el **ANEXO N°2** de este cartel, titulado "LAS OFICINAS DE CADA ZONA", se indican las oficinas o puntos de venta que tiene el Banco en cada zona encargados de tramitar solicitudes de crédito. Los profesionales que resulten adjudicatarios deberán atender todas las oficinas de su respectiva zona e inclusive las oficinas de negocios que el Banco pudiera abrir en su zona, posteriormente a la publicación de este concurso y que no se hayan indicado en el **ANEXO N°2**.

II. d. CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LOS OFERENTES

33. Los oferentes para el servicio de fiscalización de inversiones deben ser profesionales en las disciplinas de Ingeniería Civil, Ingeniería Técnica en Construcción o Arquitectura,



debidamente incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

34. Los oferentes para los servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles, deben ser profesionales en alguna disciplina de la Ingeniería o en Arquitectura y estar facultados y habilitados para hacer avalúos en el área de su competencia, de acuerdo con lo que disponen las regulaciones y normas de su respectivo colegio profesional. Todos los profesionales oferentes deben estar incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica o al Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica, según corresponda.
35. Todos los profesionales participantes deben tener el grado académico mínimo de **Bachiller Universitario**.
36. Los profesionales oferentes en este concurso deberán tener disponibilidad permanente para atender los trabajos que se les encomienden. Queda prohibida la subcontratación de servicios de otros profesionales para que atiendan los asuntos encomendados por el Banco.
37. Todos los oferentes deberán presentar los requisitos y documentación requeridos, ya que no se tomarán en cuenta los presentados en otros concursos, ni los que se presenten en forma extemporánea.
38. No se aceptarán propuestas de oferentes que tengan cuentas pendientes con el Banco de Costa Rica, o que se encuentren en cobro administrativo o judicial, salvo que exista un arreglo de pago con el Banco y haya sido atendido correctamente, para lo cual, el oferente deberá presentar una declaración jurada. Esta condición aplica para cada uno de los profesionales propuestos por las empresas, en el caso de las ofertas de personas jurídicas.

II. e. REQUISITOS QUE DEBEN PRESENTAR TODOS LOS OFERENTES

39. Presentar foto reciente, tamaño pasaporte, debidamente pegada en la primera hoja de la oferta original y aportar fotocopia de la cédula de identidad.
40. **LAS PERSONAS FÍSICAS DEBEN ESPECIFICAR EN SU OFERTA CLARAMENTE PARA CUÁL ZONA O REUNIÓN DE ZONAS OFRECEN SUS SERVICIOS. LAS PERSONAS JURÍDICAS DEBEN ESPECIFICAR CLARAMENTE EN CUÁL ZONA O REUNIÓN DE ZONAS OFRECEN SUS SERVICIOS CADA UNO DE LOS PROFESIONALES A SU CARGO. No se aceptarán ofertas que no indiquen claramente la zona o reunión de zonas para la cual ofrecen sus servicios.**
41. **LAS PERSONAS FÍSICAS DEBEN ESPECIFICAR CUÁL ES EL SERVICIO O SERVICIOS OFERTADOS, REFIRIÉNDOSE A LOS TIPOS ESPECÍFICOS DE SERVICIOS PROFESIONALES QUE SE INDICAN EN EL PUNTO NÚMERO 20 ANTERIOR. LAS PERSONAS JURÍDICAS, DEBEN ESPECIFICAR CUÁL ES EL SERVICIO O SERVICIOS QUE BRINDARÁ CADA UNO DE SUS PROFESIONALES, REFIRIÉNDOSE A LOS TIPOS ESPECÍFICOS DE SERVICIOS PROFESIONALES INDICADOS EN PUNTO NÚMERO 20 DE ESTE CARTEL.**



42. Todos los profesionales deben indicar el domicilio donde estará disponible permanentemente para atender el servicio o los servicios ofertados, especificando provincia, cantón, distrito y señas.
43. Todos los profesionales deben presentar su curriculum vitae que indique y explique claramente su experiencia general, especificando el tiempo en que ha permanecido activo en el ejercicio de su profesión. Además, debe referirse de manera particular a su experiencia en valuación de bienes muebles o inmuebles, o en fiscalización de inversiones, según corresponda.
44. **Todos los profesionales deben presentar certificación del colegio profesional en la que se indique la fecha de su incorporación, su grado académico, la disciplina profesional y autorización expresa del servicio que ofrece, indicando el campo de su competencia. Esta certificación debe venir acompañada de copia fotostática certificada del título profesional.**
45. **Adicional a los requisitos indicados en el punto 44**, los profesionales que oferten para el servicio 20.1, Fiscalización de Inversiones, deben presentar la autorización que los acredita para desempeñarse como fiscalizadores de inversión de acuerdo con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los profesionales que oferten para el 20.3 servicio de avalúos de bienes inmuebles de naturaleza agropecuaria y semovientes deben presentar certificación de que están inscritos en el Registro de Valuadores del Colegio de Ingenieros Agrónomos.
46. Los profesionales deben presentar una declaración jurada, en donde indiquen si en el ejercicio de su actividad profesional han sido o no, suspendidos o inhabilitados en el ejercicio de su profesión y si ese fuera el caso, indicar las razones que mediaron para ello y por cuánto tiempo.

II. f. LA DISTRIBUCIÓN EN LA ASIGNACIÓN DE LOS TRABAJOS

47. El Banco, por medio de la asignación de los trabajos, **procurará** una distribución en forma tan equitativa como le sea posible **POR ZONA Y POR REGISTRO**, entre los profesionales adjudicatarios que están facultados para hacer un mismo tipo de trabajo, integrantes de cualquiera de los registros de una zona y teniendo como referencia el monto por concepto de honorarios.
48. Los nuevos adjudicatarios en esta contratación serán incorporados a los roles de cada zona, junto con los profesionales que ya tiene el Banco contratados mediante licitaciones anteriores.
49. Con el propósito de llevar a cabo una distribución equitativa y funcional en la asignación de los trabajos, cada una de las oficinas de cada zona seguirá un rol independiente para cada uno de los registros de la zona, teniendo como referencia el monto acumulado por cada adjudicatario por concepto de honorarios debidos a todos los trabajos que se le hayan asignado. El sistema aplicado constará en registros físicos y electrónicos.



50. El sistema aplicado para la asignación de los trabajos mostrará el monto total acumulado de honorarios debidos a la totalidad de trabajos asignados a cada profesional y el monto total acumulado de honorarios efectivamente pagados al profesional adjudicatario.
51. Cuando un profesional adjudicatario se ausente temporalmente por cualquier motivo, deberá comunicarlo previamente a la Gerencia de Ingeniería y Valuación y a las Oficinas Comerciales de la Zona donde brinda servicio, deberá coordinar los trabajos e inspecciones pendientes con el fin de no afectar el servicio al cliente y no recibirá compensación alguna como consecuencia de los trabajos que se asignen a los demás profesionales adjudicatarios que forman el registro de la zona, durante todo el plazo de su ausencia. De tal manera que para satisfacer la distribución equitativa de honorarios a favor del adjudicatario temporalmente ausente, no se considerarán los honorarios que corresponden a los trabajos asignados a los demás profesionales del registro durante todo el tiempo que estuviera ausente el primero.
52. El Banco asignará a los profesionales que integran cualquiera de los registros de una zona o reunión de zonas, los avalúos, las fiscalizaciones de inversión o las inspecciones, según corresponda, que tienen como objeto del trabajo a un bien localizado en esa misma zona.
53. Para efectos de distinguir e identificar la zona donde está localizado el bien objeto de cualquier trabajo requerido, se tendrá como referencia los distritos, cantones y provincias de cada zona indicados en el **ANEXO N°3**.
54. En una zona en cuyos registros solamente se logran incorporar un número de adjudicatarios menor a la cantidad requerida, o bien durante el plazo de ausencia de profesionales adjudicatarios, se podrán asignar avalúos y fiscalización de inversiones a los adjudicatarios de las zonas más cercanas, siempre y cuando estos trabajos representen un excedente que no puede ser atendido por los adjudicatarios de la zona deficitaria en cantidad de profesionales adjudicatarios y donde se localiza el bien objeto del trabajo requerido, garantizándose en todo caso que con la asignación del trabajo a los adjudicatarios de las zonas más cercanas se obtendrá un menor tiempo de respuesta. **En esta asignación se respetarán las reglas del rol definidas en el punto 47 anterior.**
55. Para hacer solamente un avalúo o una fiscalización de inversiones que corresponda a una solicitud u operación de crédito igual o superior a quinientos mil dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones, no se podrán utilizar los servicios de un solo profesional, sino que deberá asignarse este tipo de trabajos a dos o más profesionales, conforme al rol de asignación de trabajos.
56. Todos los profesionales a quienes se les asigne la ejecución en conjunto de un mismo trabajo, tendrán el mismo grado de responsabilidad por la labor a realizar. La orden de trabajo especificará quienes son los profesionales designados y se le entregará en original a cada uno.
57. Cuando un trabajo exige de un alto grado de especialidad y por razón de idoneidad profesional haya inopia en el grupo total de profesionales adjudicatarios, el Banco se reserva el derecho de contratar a uno o varios profesionales no adjudicatarios, siempre



con sujeción a las normas específicas del ordenamiento administrativo que regulan lo concerniente a este tipo de contrataciones.

58. Para todo caso de excepción en el que se presenta razón de idoneidad profesional o inopia, el Banco ofrecerá el criterio técnico de la Gerencia de Ingeniería y Valuación como parte de la debida justificación.
59. Con respecto a las dos etapas de todo trabajo de fiscalización de inversiones, definidas en el punto 22 anterior, el Banco se reserva a su juicio y conveniencia asignar ambas etapas a un mismo profesional o bien asignar la etapa de fiscalización del desarrollo de la obra a un profesional distinto de quien hizo la primera etapa.
60. La ejecución de avalúos de semovientes se asignará a los profesionales en agronomía, que resulten adjudicatarios para el servicio de avalúos de bienes inmuebles de naturaleza agropecuaria.
61. El Banco se reserva el derecho de hacer cualquier avalúo, cualquier fiscalización de inversión o cualquier inspección, en cualquier zona del país, con la participación directa y exclusiva de uno o varios de sus profesionales de planta, en cualquier momento y para cualquiera que sea el propósito del trabajo requerido.

II. g. OTRAS CONDICIONES

62. El Banco podrá gestionar la veracidad de cualquier información que aporte el oferente, haciendo sus propias investigaciones ante cualquier entidad nacional o internacional de acuerdo con su propio criterio.
63. **Vigencia del contrato: El Contrato** se formalizará por un período de **seis meses**, pudiéndose prorrogar por TRES PERIODOS IGUALES hasta un máximo de 2 años. De conformidad con el artículo 11 de la Ley de Contratación Administrativa, el Banco podrá rescindir o resolver unilateralmente los contratos que se suscriban, cuando concurren las circunstancias previstas en dicho artículo. Asimismo, podrá el Banco dar por terminados los contratos si antes de su vencimiento original o de su prórroga, avisa a la otra parte su deseo de no prorrogar más la relación contractual, con al menos diez días hábiles de anticipación al vencimiento.
64. Dicho contrato lo elaborará el Banco de Costa Rica.
65. Forman parte del contrato, el cartel con todos sus anexos, la oferta y sus anexos, el acuerdo de adjudicación, los avisos respectivos, los reglamentos, sus modificaciones y demás regulaciones, acuerdos y disposiciones de la materia que establezca el Banco.
66. **FORMA DE PAGO:** Los honorarios serán pagados por el Banco directamente a los profesionales, mediante depósitos en la cuenta corriente o en la cuenta de ahorros del Banco de Costa Rica que indique el profesional contratado. **Los profesionales que resulten adjudicados deberán cumplir con las condiciones establecidas en los ANEXOS N°5, N°6 y N°7 de este mismo cartel y la relación entre ellos y el Banco se regulará con el CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES. NO HABRÁ**



SUBORDINACIÓN ALGUNA, NI SALARIO, NI RELACIÓN LABORAL DIRECTA CON EL BANCO.

67. Los honorarios por fiscalización de inversiones y avalúos de bienes muebles e inmuebles, se pagarán de acuerdo a los aranceles establecidos por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos o por el Colegio de Ingenieros Agrónomos, de acuerdo con la profesión e incorporación de los profesionales fiscalizadores o valuadores que hayan realizado el trabajo encomendado.
68. Los servicios que no estén regidos por un arancel, serán pagados de acuerdo con las tarifas establecidas por el Reglamento de Tarifas y Condiciones para los Servicios del Banco de Costa Rica, pagando el Banco los honorarios en la misma cantidad que cobra la comisión al cliente por el trabajo profesional solicitado. Dicho reglamento fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 115, del 07 de julio de 2016.
69. En ningún caso se harán pagos anticipados de honorarios, total o parcialmente. El pago de honorarios se efectuará posterior a la fecha en que el Banco reciba a satisfacción el avalúo o el informe técnico que responde la orden de trabajo asignada al profesional.
70. Los honorarios que corresponden a un mismo trabajo asignado a dos o más profesionales para que sea hecho en forma conjunta, serán distribuidos en partes iguales entre los profesionales designados cuando la responsabilidad es conjunta, pero se distribuirán en forma proporcional cuando pueda establecerse la responsabilidad individual por cada etapa del trabajo asignado.
71. En el caso que un avalúo no se realice y siempre y cuando el profesional haya hecho la inspección de campo y presente el respectivo informe de inspección, se pagará de acuerdo con las tarifas establecidas por el Reglamento de Tarifas y Condiciones para los Servicios del Banco de Costa Rica.
72. El monto total de honorarios por concepto del servicio de fiscalización de inversiones se distribuirá para efectos de pago, de manera separada para cada una de las dos etapas del servicio, de la siguiente forma:
 - 72.1. **Un tercio** del total de los honorarios corresponde a la **primera etapa** que comprende la revisión y calificación del presupuesto de construcción, planos y todos los demás documentos técnicos que amparan la solicitud de crédito del cliente del Banco, así como la inspección del terreno donde se construirán las obras.
 - 72.2. **Los dos tercios restantes** del total de los honorarios, corresponden a la **segunda etapa** que es la fiscalización del desarrollo de la obra mediante el control de los desembolsos contra el avance de la construcción.
 - 72.3. La segunda etapa será un servicio requerido únicamente cuando el Banco apruebe el crédito solicitado por su cliente y en ningún caso, ni bajo ninguna circunstancia, procederá pago alguno ni ningún tipo de indemnización cuando no se requieran los servicios que corresponden a esta segunda etapa.



- 72.4. El monto parcial de honorarios que corresponde a la segunda etapa del servicio de fiscalización de inversiones, se hará en dos pagos iguales. El primer pago por un cincuenta por ciento se hará posterior a la entrega del informe que corresponda con un avance de obra igual o superior al sesenta por ciento y el segundo pago por el saldo restante se hará posterior a la fecha de entrega del informe de conclusión de la obra.
73. Mediante esta licitación se seleccionarán profesionales por zonas y en ningún caso el Banco ni el cliente del Banco, reconocerán pago alguno por concepto de tiempo en ruta, traslado y movilización, kilometraje ni viáticos, por los servicios objeto de esta licitación.

III. SISTEMA DE CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN

III. a. CONDICIONES GENERALES DE CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN

74. **TODOS LOS PROFESIONALES SERÁN CALIFICADOS EN FORMA INDIVIDUAL Y LA CALIFICACIÓN SE HARÁ DE MANERA INDEPENDIENTE EN LAS SIGUIENTES TRES CATEGORÍAS DE SERVICIO:**
1. **FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES.**
 2. **AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES.**
 3. **AVALÚOS DE BIENES MUEBLES.**
75. En todos los casos la calificación se efectuará de 0 a 100 puntos y el mínimo de puntaje aceptable para una eventual contratación en cualquiera de los servicios requeridos es de (60) sesenta puntos.
76. Para efectos de la calificación, los oferentes deben aportar toda la documentación y atestados solicitados en el cartel, tales como currículum vitae completo, certificaciones, constancias, copias de títulos y otros, con los que se pueda revelar y comprobar claramente todos los parámetros de la calificación y los restantes extremos del cartel.
77. Para la calificación de todos los aspectos que corresponden a experiencia general, para cualquiera de los servicios requeridos y en cualquiera de las categorías de experiencia especificadas en este cartel, **se considerará con la puntuación completa según la tabla de calificaciones a la experiencia del profesional adquirida a partir del año 2006 inclusive**, y se reconocerá con un factor de 0,25 a la anterior a ese periodo siempre que no sobrepase el máximo rubro establecido por este ítem.
78. Para demostrar su experiencia, todos los oferentes deben presentar las constancias que son requeridas en este cartel, las cuales deberán ser originales, con no más de dos meses de emitidas a la fecha de apertura de las ofertas. Dichas constancias deben indicar **como mínimo** la siguiente información:
- a. Nombre del banco, la entidad financiera o institución contratante.

- b. Nombre, cargo, número de cédula y dirección de correo de la persona que firma la constancia.
 - c. Nombre y número de cédula del profesional que proporcionó el servicio.
 - d. El tipo de servicio que proporcionó el profesional, refiriéndose específicamente a los tipos de servicio indicados en el punto número **20** anterior.
 - e. El periodo exacto durante el que el profesional brindó específicamente cada servicio, indicando las fechas de inicio y conclusión del servicio.
 - f. Indicación expresa que la calidad del servicio brindado **ha sido satisfactoria**.
La información requerida en la constancia, solamente podrá variar cuando específicamente se solicite otra información sustitutiva o adicional.
Las constancias que no cuenten con la información requerida **no serán tomadas en cuenta** para efectos de calificación.
79. Para la calificación de todos los aspectos que corresponden a experiencia, para cualquiera de los servicios requeridos y en cualquiera de las categorías de experiencia especificadas en este cartel, **el concepto año de experiencia o año de servicio** se entenderá como año calendario completo o fracción superior a seis meses, a partir de la fecha de inicio de los servicios dados por el profesional oferente, en el banco, la entidad financiera o institución contratante. La fecha de inicio será la que esté consignada en la respectiva constancia.
80. Para todo lo que concierne a la calificación **no se aceptarán** declaraciones juradas ni certificaciones notariales.
81. Para efectos de calificación, **NO** se tomará en cuenta la experiencia que el oferente **NO** demuestre mediante las constancias de los bancos, las entidades financieras, instituciones, municipalidades y otras empresas que recibieron sus servicios.
82. En el caso de servicios dados a bancos y otras entidades financieras que no aparecen reportadas en la información que emite la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), a través de su página en Internet y a la fecha de publicación de este concurso, el oferente debe presentar una certificación de la SUGEF indicando que tales bancos o entidades financieras estaban sujetas a su fiscalización durante el tiempo en que el oferente les brindó sus servicios. Caso contrario, esa experiencia será considerada como de una empresa privada y no como de una entidad financiera.
83. Las constancias de otros Bancos, entidades financieras, instituciones financieras, municipalidades y de otras empresas privadas, deben hacerse en papel membretado y venir firmadas por el representante legal, los gerentes, subgerentes o por el jefe del departamento técnico de fiscalizaciones o avalúos.
84. Con respecto a la experiencia por servicios brindados al Banco de Costa Rica, todo oferente deberá presentar la respectiva constancia, con no más de dos meses de emitida a la fecha de apertura de las ofertas, la cual también debe cumplir con las condiciones requeridas en el punto **78** anterior. Esta constancia será emitida por la Gerencia del Área de Ingeniería y Valuación a solicitud expresa de los interesados. La solicitud debe ser hecha por escrito y por el profesional interesado. La Gerencia del Área de Ingeniería y Valuación responderá la solicitud en un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al día en que se recibió la solicitud.



85. En ningún caso serán tomados en cuenta para efectos de calificación y asignación de puntaje, los atestados que se refieran a experiencia en servicios profesionales o trabajos de naturaleza distinta a los servicios especificados en este cartel.
86. Para la calificación de todos los aspectos que corresponden a **ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL ESPECÍFICA EN VALUACIÓN**, para cualquiera de los servicios requeridos y en cualquiera de las categorías de experiencia especificadas en este cartel, la misma está dirigida a la actualización profesional, por lo que solo **se considerará la capacitación específica en valuación adquirida a partir del año 2006 inclusive**.
87. **LA ADJUDICACIÓN SE OTORGARÁ INDIVIDUALMENTE AL PROFESIONAL Y SE HARÁ DE MANERA SEPARADA PARA CADA UNO DE LOS TIPOS ESPECÍFICOS DE SERVICIOS PROFESIONALES REQUERIDOS** tal y como están especificados y separados en el punto número 20 anterior, de acuerdo con el tipo específico de servicio que es de su competencia y en concordancia con la disciplina profesional que ostenta cada profesional adjudicatario. Los registros de profesionales se formarán por tipo de servicio y para cada zona de acuerdo con todo lo establecido en este cartel.

III. b. SISTEMA DE CALIFICACIÓN PARA EL SERVICIO DE FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES

88. La calificación para el servicio de fiscalización de inversiones tomará en cuenta los siguientes parámetros:

A. Grado académico:	4 puntos
B. Experiencia específica en fiscalización de inversiones:	96 puntos
TOTAL	100 puntos

89. **A. GRADO ACADÉMICO, para un puntaje máximo de 4 puntos, para un total de 4%.**

A los participantes se les otorgará el siguiente puntaje según su grado académico:

- 89.1. A los oferentes que tengan el grado académico equivalente a Licenciatura, se les otorgarán 2 puntos, para un total del 2 %.
- 89.2. Se otorgará un máximo de 2 puntos para un total de 2%, a los profesionales con grado académico de Maestría o Superior en disciplinas relacionadas con el campo de la construcción.

90. **B. EXPERIENCIA ESPECÍFICA en fiscalización de inversiones, para un puntaje máximo de 96 puntos, para un total de 96 %.**



- 90.1. La calificación de este parámetro se hará de manera independiente para las siguientes tres categorías de experiencia:

Categoría 1: corresponde a la experiencia en el servicio de fiscalización de inversiones para los Bancos Comerciales del Estado, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y los Bancos Privados sujetos a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras (según la información que emite la SUGEF).

Categoría 2: corresponde a la experiencia en el servicio de fiscalización de inversiones para otras entidades financieras sujetas a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras (según la información que emite la SUGEF), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Instituto Nacional de Seguros y la Caja Costarricense de Seguro Social.

Categoría 3: corresponde a la experiencia en el servicio de control de los desembolsos respecto al progreso de la obra, adquirida en la prestación del servicio de consultoría de inspección de obra, proporcionado a instituciones públicas y de otras empresas privadas no contempladas en las categorías anteriores.

- 90.2. **A la experiencia en la Categoría 1**, se otorgará 12 puntos por cada año de experiencia hasta un máximo de 96 puntos, para un total de 96%.
- 90.3. **A la experiencia en la Categoría 2**, se otorgará 10 puntos por cada año de experiencia hasta un máximo de 80 puntos, para un total de 80%.
- 90.4. **A la experiencia en la Categoría 3**, se otorgará 8 puntos por cada año acumulado de experiencia hasta un máximo de 64 puntos, para un total de 64%.
- 90.5. En la calificación de este aspecto de experiencia específica en fiscalización de inversiones, en ningún caso el puntaje total otorgado será mayor a 96 puntos.
- 90.6. En todo caso que el profesional haya dado sus servicios simultáneamente a más de una institución, ya sea banco, institución financiera o institución pública, **NO se sumarán ni se acumularán los tiempos individuales de cada uno de los servicios dados simultáneamente.**
- 90.7. En todo caso que se ofrece experiencia en dos o tres categorías, adquirida simultáneamente, solo se asignará puntaje a la experiencia en la categoría de mayor puntaje por año de experiencia y por el tiempo en que el servicio se brindó simultáneamente con la experiencia en la categoría de menor puntaje.
- 90.8. Para demostrar la experiencia el oferente deberá aportar las constancias de los bancos, las entidades financieras, instituciones públicas o empresas privadas a las que les dio el servicio, en todo de acuerdo con lo establecido en el punto 78 anterior.



91. En caso de presentarse empate en la calificación, se procederá al desempate de la siguiente forma:

- 91.1. Se dará prioridad al oferente que haya tenido el mayor puntaje en el grado académico.
- 91.2. Si persiste el empate, se dará prioridad al que haya obtenido más puntaje en la experiencia Categoría 1.
- 91.3. Por último, si persiste el empate, se realizará un sorteo entre aquellos oferentes que resultaron empatados en sus calificaciones y cumplieron con los requisitos exigidos en este pliego de condiciones.

III. c. SISTEMA DE CALIFICACIÓN PARA LA CATEGORÍA DE SERVICIO DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES

92. La calificación para la categoría de servicio que corresponde a avalúos de bienes inmuebles tomará en cuenta los siguientes parámetros:

A. Nivel académico alcanzado:	10 puntos
B. Experiencia específica en valuación de bienes inmuebles :	80 puntos
C. Actualización profesional específica en valuación:	10 puntos
TOTAL	100 puntos

93. **A. NIVEL ACADÉMICO ALCANZADO para un puntaje máximo de 10 puntos, para un total de 10%.**

A los participantes se les otorgará el siguiente puntaje según su nivel académico alcanzado donde los porcentajes de calificación que a continuación se indican, son excluyentes:

- 93.1. A los oferentes que tengan nivel máximo académico equivalente a Bachiller Universitario, se les otorgará 2 puntos, para un total del 2%. Si el nivel máximo académico es el título equivalente a Licenciatura, se les otorgarán 6 puntos, para un total del 6%.
- 93.2. A la especialidad en el campo de la valuación, reconocida por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA) o por el Colegio de Ingenieros Agrónomos (CIA), se le otorgará 1 punto para un total de 1%. Para demostrar el reconocimiento de la especialidad, el oferente deberá aportar una constancia del CFIA o del CIA, indicando específicamente el tipo de especialidad reconocida y la fecha en que se le otorgó. Esta



constancia deberá ser original, con no más de dos meses de emitida a la fecha de apertura de las ofertas.

- 93.3. A los oferentes que además del grado académico de bachiller o licenciatura, tengan el título de Diplomado en Valuación o presenten certificación de una Universidad que los acredite como egresados de una Maestría en Valuación, se les otorgará 2 puntos para un total de 2% adicionales. Si el oferente tiene el grado máximo de Maestría o alguna Superior en Valuación, se le otorgará 4 puntos adicionales.

94. B. EXPERIENCIA ESPECÍFICA en valuación de bienes inmuebles, para un puntaje máximo de 80 puntos, para un total de 80%.

- 94.1. La calificación de este parámetro se hará de manera independiente para las siguientes tres categorías de experiencia:

Categoría 1: corresponde a la experiencia en el servicio de avalúos para los Bancos Comerciales del Estado, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y los Bancos Privados sujetos a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras (según la información que emite la SUGEF).

Categoría 2: corresponde a la experiencia en el servicio de avalúos para otras entidades financieras sujetas a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras (según la información que emite la SUGEF), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Instituto Nacional de Seguros y la Caja Costarricense de Seguro Social.

Categoría 3: corresponde a la experiencia en el servicio para el Ministerio de Hacienda, otras Instituciones del Estado, las Municipalidades y otras empresas privadas no contempladas en las categorías anteriores.

- 94.2. A la experiencia en la Categoría 1, se otorgará 10 puntos por cada año de servicio hasta un máximo de 80 puntos, para un total de 80%.
- 94.3. A la experiencia en la Categoría 2, se otorgará 8 puntos por cada año de servicio hasta un máximo de 64 puntos, para un total de 64%.
- 94.4. A la experiencia en la Categoría 3, se otorgará 7 puntos por cada año de servicio hasta un máximo de 56 puntos, para un total de 56%.
- 94.5. En la calificación de este aspecto de experiencia específica en valuación de bienes inmuebles, en ningún caso el puntaje total otorgado será mayor a 80 puntos.
- 94.6. En todo caso que el profesional haya dado sus servicios simultáneamente a más de una institución, ya sea banco, institución financiera o institución pública, **NO se sumarán ni se acumularán los tiempos individuales de cada uno de los servicios dados simultáneamente.**

- 94.7. En todo caso que se ofrece experiencia en dos o tres categorías, adquirida simultáneamente, solo se asignará puntaje a la experiencia en la categoría de mayor puntaje por año de experiencia y por el tiempo en que el servicio se brindó simultáneamente con la experiencia en la categoría de menor puntaje.
- 94.8. Para demostrar la experiencia el oferente deberá aportar las constancias de los bancos, las entidades financieras, municipalidades, instituciones públicas o empresas privadas para las que ha ejercido como valuador, en todo de acuerdo con lo establecido en el punto 78 anterior.
- 95. C. ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL ESPECÍFICA EN VALUACIÓN, para un puntaje máximo de 10 puntos, para un total de 10%.**
- 95.1. Se otorgará 0,5 puntos por cada 8 horas acumuladas de asistencia o participación en eventos de capacitación en el campo específico de la valuación, hasta un máximo de 10 puntos para un total de 10%. Al acumulado de tiempo menor a 8 horas NO se le asignará puntaje.
- Para la calificación de este parámetro se tomarán en cuenta únicamente los eventos organizados o auspiciados por las siguientes entidades:
- a. Los colegios miembros del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), el Instituto Costarricense de Valuación (ICOVAL), o el mismo CFIA.
 - b. El Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica.
 - c. Las Universidades Estatales y las Universidades Privadas reconocidas por el Consejo Nacional de Enseñanza Superior Universitaria Privada (CONESUP).
 - d. Los Bancos Comerciales del Estado, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y los Bancos Privados sujetos a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras.
 - e. Otras instituciones del estado.
- Para demostrar su asistencia o participación todo profesional debe aportar copia fotostática del respectivo certificado. En todos los casos, se cuantificará solo el tiempo de los eventos en que el oferente compruebe la duración en horas de su asistencia o participación.
- 95.2. Por asistencia a los cursos específicos en materia de valuación, del programa de maestría en valuación auspiciado por la Universidad Estatal a Distancia (UNED), se otorgará 1 punto por cada curso, hasta un máximo de 10 puntos para un total de 10%. Para demostrar su asistencia el profesional debe aportar una constancia en original emitida por la universidad, con no más de dos meses de emitida a la fecha de apertura de las ofertas.
- 95.3. Se otorgarán 2 puntos por asistencia y participación en un Congreso Internacional de Valuación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV) o a un Congreso de Valuación organizado directamente por alguna de las organizaciones afiliadas a la UPAV, hasta un máximo de 10 puntos para un total de 10%. Para demostrar su asistencia o participación todo



profesional debe aportar copia fotostática del respectivo certificado otorgado por la UPAV o del organismo afiliado a la UPAV.

- 95.4. En la calificación de este aspecto de capacitación específica en valuación, en ningún caso se otorgará un puntaje total acumulado mayor a 10 puntos, para un máximo de 10%.
96. En caso de presentarse empate en la calificación, se procederá al desempate de la siguiente forma:
- 96.1. Se dará prioridad al oferente que haya tenido el mayor puntaje en el grado académico.
 - 96.2. Si persiste el empate, se dará prioridad al que haya obtenido más puntaje en la experiencia Categoría 1.
 - 96.3. Por último, si persiste el empate, se realizará un sorteo entre aquellos oferentes que resultaron empatados en sus calificaciones y cumplieron con los requisitos exigidos en este pliego de condiciones.

III. d. REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS ADJUDICATARIOS

97. **GARANTIA DE CUMPLIMIENTO:** rendir una garantía de cumplimiento a favor del Banco de Costa Rica, la cual deberá ser depositada en la misma forma establecida para la de participación, **CON UNA VIGENCIA MINIMA DE UN AÑO**, la cual deberá ser renovada durante todo el plazo del contrato. La misma empezará a regir a partir de la solicitud de los documentos de formalización y debe ser rendida en tres días hábiles a partir de que el Banco la solicite. El monto de la garantía de cumplimiento se establece de la siguiente manera:
- 97.1. **Para el servicio de fiscalización de inversiones**, todos los adjudicatarios deberán rendir una garantía de cumplimiento por la suma de trescientos mil colones (**¢300 000,00**).
 - 97.2. **Para el servicio de avalúos de bienes inmuebles no agropecuarios**, los adjudicatarios deberán rendir una garantía de cumplimiento por la suma de un millón doscientos cincuenta mil colones (**¢1 250 000,00**), excepto cada uno de los adjudicatarios de las zonas: 7.2 BCR San Carlos Fortuna Santa Rosa, 13.2 BCR Puntarenas Península y de la Zonas No. 20 BCR Siquirres, 22 BCR Puerto Jiménez, 23 BCR Tilarán y 24 BCR Upala, quienes deberán rendir una garantía de cumplimiento por la suma de quinientos mil colones (**¢500 000,00**).
 - 97.3. **Para todos los demás servicios de avalúos**, todos los adjudicatarios deberán rendir una garantía de cumplimiento por la suma de trescientos mil colones (**¢300 000,00**).
98. El profesional valuador contratado deberá suscribir una póliza de Responsabilidad Civil Profesional Individual, por un monto mínimo de **¢125.000.000,00** (ciento veinticinco millones de colones), y mantenerse vigente durante todo el plazo de la contratación.

20



Corresponderá al adjudicado el pago de las primas y deducibles que corresponden a la póliza.

99. Aceptar, observar y cumplir expresamente y fielmente en todos sus extremos, con lo establecido en el **ANEXO N°5**, titulado **"CONDICIONES PARA LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES"** o con el **ANEXO N°6**, titulado **"CONDICIONES PARA LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES"**, así como con los Reglamentos, sus modificaciones futuras y en general todas las regulaciones, acuerdos y disposiciones que establezca el Banco en materia de avalúos de bienes muebles e inmuebles y fiscalización de inversiones.
100. Dentro del plazo de vigencia del contrato y un año posterior a su vencimiento, los profesionales que resulten adjudicatarios, deberán atender consultas, aclaraciones y revisiones sobre los trabajos ejecutados, pero en caso de que un avalúo de bienes inmuebles o muebles, o una fiscalización de inversiones, ejecutado por un profesional contratado le genere daños y perjuicios al Banco de Costa Rica, regirá el plazo de establecido en el artículo 35 de la Ley de Contratación Administrativa.
101. En cualquier momento que el Banco se lo solicite, el profesional contratado deberá hacer nuevamente el avalúo, la inspección o el trabajo de fiscalización de inversión en los que no haya atendido cualquier condición o requisito establecidos en este cartel y sus anexos, en los Reglamentos, sus modificaciones futuras y en general en todas las regulaciones, acuerdos y disposiciones que establezca el Banco en materia de avalúos de bienes muebles e inmuebles y fiscalización de inversiones. En todo caso, el trabajo que deba hacer nuevamente no implicará costo alguno para el Banco ni para su cliente.
102. El profesional contratado ejecutará solamente los avalúos en las áreas de su competencia, únicamente en la zona o reunión de zonas y tipo de servicio contratado por el Banco, para los que además debe estar, al momento de su ejecución, facultado y habilitado de acuerdo con las regulaciones y normas del colegio profesional al que está debidamente incorporado. Además, siempre deberá ser consecuente con el debido principio de idoneidad y coherencia de su profesión particular con las características propias de los bienes que son objeto del avalúo.
103. La asignación por parte del Banco de un trabajo para avalúo NO es de forma alguna una autorización al profesional para hacer un avalúo que no corresponde con el área o disciplina de su competencia; es el profesional mismo quien debe determinar conforme lo indicado en el punto **102**, si está facultado y habilitado para hacer el trabajo asignado, caso contrario debe devolver al Banco la solicitud de trabajo, ofreciendo las explicaciones del caso.
104. El adjudicatario se compromete a no hacer avalúos ni trabajos de fiscalización de inversiones a solicitud de terceros, cuando esos trabajos tengan como propósito una solicitud, gestión o trámite de cualquier tipo ante el Banco de Costa Rica.
105. El adjudicatario se compromete a utilizar los formatos que le entregue el Banco de Costa Rica para presentar sus informes técnicos de avalúos, fiscalización de inversiones y cualquier otro formato específico que le indique el Banco, utilizando los mismos



exclusivamente para los informes de los trabajos que le asigna esta institución, comprometiéndose a no divulgar los mismos para otros fines ni para que puedan ser utilizados por terceros.

106. En todo caso que cualquier profesional adjudicatario necesite ausentarse temporalmente, será su obligación hacer la solicitud formal y escrita con al menos cinco días hábiles de anticipación, ante la Gerencia de Ingeniería y Valuación. Esta gerencia responderá a su solicitud en un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir del día siguiente al que la recibió. La solicitud debe indicar claramente la fecha en que el profesional necesita ausentarse y la fecha en que se reincorporará, además, ofrecer ampliamente las razones que motivan y justifican su solicitud.
107. Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 65 inciso C del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, el Banco verificará a través del sistema SICERE, que el oferente se encuentra al día con el pago de sus obligaciones ante la Caja Costarricense del Seguro Social.
108. Cumplidos seis meses de servicio, a partir de la orden de inicio de los servicios, el profesional deberá presentar una certificación de su condición como miembro activo emitida por el colegio profesional al que pertenece según el servicio o servicios contratados. Igualmente presentará una certificación de que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones ante la Caja Costarricense del Seguro Social así como en el pago de la Póliza de Responsabilidad Profesional.
109. La Oficina de Contratación Administrativa (Tel.: 2287-90-00, Ext. 79583) y la Gerencia de Ingeniería y Valuación (22-11-11-11 Ext. 88310), tendrá mucho gusto en suministrar cualquier información adicional.
110. Para la revisión del expediente, el horario es de 9:00 a.m. a 3:00 p.m

OFICINA DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Rodrigo Aguilar S
Licitaciones



BANCO DE COSTA RICA
LICITACIÓN PÚBLICA # 2016LN-000010-01
CONTRATACIÓN DE PROFESIONALES EN INGENIERÍA Y ARQUITECTURA PARA FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES, AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES E INSPECCIONES RELACIONADAS CON LAS GARANTÍAS Y CON LA APROBACIÓN DE LOS CRÉDITOS.

ANEXOS

- ANEXO N°1 ZONAS Y LOCALIZACIÓN DE LAS SEDES DE REFERENCIA DE CADA ZONA.
- ANEXO N°2 LAS OFICINAS DE CADA ZONA.
- ANEXO N°3 ZONAS POR PROVINCIAS, CANTONES Y DISTRITOS.
- ANEXO N°4 CANTIDAD DE UNIDADES DE SERVICIO PARA CADA ZONA.
- ANEXO N°5 CONDICIONES PARA LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.
- ANEXO N°6 CONDICIONES PARA LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES.
- ANEXO N°7 CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INSPECCIONES.

ANEXO N°1

ZONAS Y LOCALIZACIÓN DE LAS SEDES DE REFERENCIA DE CADA ZONA

ZONA	SEDES de Referencia para cada ZONA	LOCALIZACIÓN de las SEDES de Referencia			
		Provincia	Cantón	Distrito	
1.1	BCR San José Este	Oficina BCR en San Pedro	San José	Montes de Oca	San Pedro
		Oficina BCR en Moravia	San José	Moravia	San Vicente
		Oficinas Centrales BCR en Ciudad SAN JOSÉ	San José	San José	Hospital
		Oficina BCR en Desamparados	San José	Desamparados	Desamparados
1.2	BCR Los Santos	Oficina BCR en San Marcos de Tarrazú	San José	Tarrazú	San Marcos.
2.1	BCR San José Oeste	Oficina BCR en La Uruca	San José	San José	Uruca
		Oficina BCR en Centro Comercial Plaza América	San José	San José	Hatillo
		Oficina BCR en San Rafael de Escazú	San José	Escazú	San Rafael
		Oficina BCR en Santa Ana	San José	Santa Ana	Santa Ana
2.2	BCR Puriscal	Oficina BCR en Puriscal	San José	Puriscal	Santiago
3	BCR Heredia	Oficinas Centrales BCR en Ciudad HEREDIA	Heredia	Heredia	Heredia
4	BCR Alajuela	Oficinas Centrales BCR en Ciudad ALAJUELA	Alajuela	Alajuela	Alajuela
5	BCR Alajuela Noroeste	Oficina BCR en Grecia	Alajuela	Grecia	Grecia
		Oficina BCR en Naranjo	Alajuela	Naranjo	Naranjo
6	BCR Alajuela Oeste	Oficina BCR en San Ramón	Alajuela	San Ramón	San Ramón
		Oficina BCR en Palmares	Alajuela	Palmares	Palmares
		Oficina BCR en Atenas	Alajuela	Atenas	Atenas
7.1	BCR San Carlos Ciudad Quesada	Oficina BCR en Ciudad Quesada	Alajuela	San Carlos	Quesada
		Oficina BCR en Zarcero	Alajuela	Alfaro Ruiz	Zarcero
		Oficina BCR en Aguas Zarcas	Alajuela	San Carlos	Aguas Zarcas
7.2	BCR San Carlos Fortuna-Santa Rosa	Oficina en La Fortuna	Alajuela	San Carlos	La Fortuna
		Oficina en Monterrey	Alajuela	San Carlos	Monterrey
		Oficina en Santa Rosa	Alajuela	San Carlos	Cutris
8	BCR Cartago	Oficinas Centrales BCR en Ciudad Cartago	Cartago	Cartago	Occidental
9	BCR Turrialba	Oficina BCR en Turrialba	Cartago	Turrialba	Turrialba
10	BCR San Isidro, Pérez Zeledón	Oficina BCR en San Isidro, Pérez Zeledón	San José	Pérez Zeledón	San Isidro
11	BCR Ciudad Neily	Oficina BCR en Ciudad Neily	Puntarenas	Corredores	Corredor
12	BCR San Vito	Oficina BCR en San Vito	Puntarenas	Coto Brus	San Vito
13.1	BCR Puntarenas	Oficinas Centrales BCR en Ciudad PUNTARENAS	Puntarenas	Puntarenas	Puntarenas
13.2	BCR Puntarenas Península	Oficina BCR en Mal País	Puntarenas	Puntarenas	Cóbano
14	BCR Jacó – Orotina	Oficina BCR en Orotina	Alajuela	Orotina	Orotina



		Oficina BCR en Jacó	Puntarenas	Garabito	Jacó
15	BCR Quepos – Parrita	Oficina BCR en Quepos	Puntarenas	Aguirre	Quepos
		Oficina BCR en Parrita	Puntarenas	Parrita	Parrita
16	BCR Cañas	Oficina BCR en Cañas	Guanacaste	Cañas	Cañas
17	BCR Liberia	Oficina BCR en Liberia	Guanacaste	Liberia	Liberia
18	BCR Nicoya - Santa Cruz	Oficina BCR en Nicoya	Guanacaste	Nicoya	Nicoya
		Oficina BCR en Santa Cruz	Guanacaste	Santa Cruz	Santa Cruz
19	BCR Guápiles	Oficina BCR en Guápiles	Limón	Pococí	Guápiles
20	BCR Siquirres	Oficina BCR en Siquirres	Limón	Siquirres	Siquirres
21	BCR Limón	Oficinas Centrales BCR en Ciudad LIMÓN	Limón	Limón	Limón
22	BCR Puerto Jiménez	Oficina BCR Puerto Jiménez	Puntarenas	Golfito	Puerto Jiménez
23	BCR Tilarán	Oficina BCR Tilarán	Guanacaste	Tilarán	Tilarán
24	BCR Upala	Oficina BCR Upala	Alajuela	Upala	Upala



ANEXO N°2

LAS OFICINAS DE CADA ZONA

ZONA	OFICINAS DE NEGOCIOS BCR	Provincia	Cantón	Distrito
1.1 BCR San José ESTE	BCR Aranjuez	San José	San José	El Carmen
	BCR Aserri	San José	Aserri	Aserri
	BCR Barrio Amón	San José	San José	El Carmen
	BCR Barrio Córdoba	San José	San José	Zapote
	BCR Barrio Los Ángeles	San José	San José	Hospital
	BCR INS	San José	San José	El Carmen
	BCR Calle Blancos	San José	Goicoechea	Calle Blancos
	BCR Centro Comercial Plaza Lincoln	San José	Moravia	San Vicente
	BCR Centro Comercial del Sur	San José	San José	San Francisco de Dos Ríos
	BCR Centro Comercial Decosure	San José	Desamparados	Desamparados.
	BCR Centro Comercial Los Colegios	San José	Moravia	San Vicente
	BCR Centro de Utilidad Oficina Central	San José	San José	Hospital
	BCR San Isidro de Coronado	San José	Vázquez de Coronado	San Isidro
	BCR Curridabat	San José	Curridabat	Curridabat
	BCR Centro de Negocios Curridabat	San José	Curridabat	Curridabat
	BCR Desamparados	San José	Desamparados	Desamparados
	BCR El Carmen	San José	San José	El Carmen
	BCR González Lahman	San José	San José	Catedral
	BCR Guadalupe	San José	Goicoechea	Guadalupe
	BCR José María Zeledón	San José	Curridabat	Curridabat
	BCR La Esmeralda	San José	San José	Catedral
	BCR La Florida de Tibás	San José	Tibás	San Juan
	BCR Mall San Pedro	San José	Montes de Oca	San Pedro
	BCR Centro Comercial Multicentro	San José	Desamparados	Desamparados
	BCR Moravia	San José	Moravia	San Vicente
	BCR Morazán	San José	San José	El Carmen
	BCR Multiplaza del Este	San José	San José	Zapote
	BCR Novacentro	San José	Goicoechea	Guadalupe
BCR Paseo de los Estudiantes	San José	San José	Catedral	
BCR Plaza del Sol	San José	Curridabat	Curridabat	



		BCR Plazoleta	San José	Desamparados	San Antonio
		BCR Registro Nacional	San José	San José	Zapote
		BCR Sabanilla	San José	Montes de Oca	Sabanilla
		BCR San Antonio de Coronado	San José	Vázquez de Coronado	Patalillo
		BCR San Francisco de Dos Ríos	San José	San José	San Francisco de Dos Ríos
		BCR San Pedro	San José	Montes de oca	San Pedro
		BCR San Rafael Abajo de Desamparados	San José	Desamparados	San Rafael Abajo
		BCR San Sebastián	San José	San José	San Sebastián
		BCR Tibás	San José	Tibás	San Juan
		BCR Vasconia	San José	San José	Catedral
		BCR Zapote	San José	San José	Zapote
		BCR Terramall	Cartago	La Unión	Tres Ríos
		BCR Tres Ríos	Cartago	La Unión	Tres Ríos
1.2	BCR Los Santos	BCR San Marcos de Tarrazú	San José	Tarrazú	San Marcos
2.1	BCR San José OESTE	BCR Ciudad Colón	San José	Mora	Colón
		BCR C.N.P.	San José	San José	Merced
		BCR Escazú Centro	San José	Escazú	Escazú
		BCR Forum	San José	Santa Ana	Uruca
		BCR Forum II	San José	Santa Ana	Pozos
		BCR Hospital Cima	San José	Escazú	San Rafael
		BCR ICE	San José	San José	Mata Redonda
		BCR JPS de San José	San José	San José	Hospital
		BCR La Uruca	San José	San José	Uruca
		BCR Municipalidad de San José	San José	San José	Hospital
		BCR Paseo Colón	San José	San José	Merced
		BCR Pavas	San José	San José	Pavas
		BCR Plaza América	San José	San José	Hatillo
		BCR Plaza Mayor	San José	San José	Pavas
		BCR Plaza Rofas	San José	San José	Merced
		BCR Rohmoser	San José	San José	Mata Redonda
		BCR San Rafael de Escazú	San José	Escazú	San Rafael
		BCR Santa Ana	San José	Santa Ana	Santa Ana
		BCR Vistana Oeste	San José	Santa Ana	Pozos
2.2	BCR Puriscal	BCR Puriscal	San José	Puriscal	Santiago



3	BCR Heredia	BCR Barva de Heredia	Heredia	Barva	Barva
		BCR Cenada	Heredia	Heredia	Ulloa
		BCR Cubujuquí	Heredia	Heredia	Mercedes
		BCR Heredia	Heredia	Heredia	Heredia
		BCR La Ribera de Belén	Heredia	Belén	La Ribera
		BCR Mall Paseo Las Flores	Heredia	Heredia	San Francisco
		BCR San Antonio de Belén	Heredia	Belén	San Antonio
		BCR Mercedes Norte	Heredia	Heredia	Mercedes
		BCR Plaza Heredia	Heredia	Heredia	Heredia
		BCR Real Cariari	Heredia	Belén	La Asunción
		BCR San Isidro de Heredia	Heredia	San Isidro	San Isidro
		BCR San Joaquín de Flores	Heredia	Flores	San Joaquín
		BCR San Rafael de Heredia	Heredia	San Rafael	San Rafael
		BCR Santa Bárbara de Heredia	Heredia	Santa Bárbara	Santa Bárbara
		BCR Santo Domingo	Heredia	Santo Domingo	Santo Domingo
BCR Zona Franca Metropolitana	Heredia	Heredia	Ulloa		
4	BCR Alajuela	BCR Alajuela	Alajuela	Alajuela	Alajuela
		BCR Barrio San José	Alajuela	Alajuela	San José
		BCR Mall Internacional Alajuela	Alajuela	Alajuela	Alajuela
		BCR Plaza Real Alajuela	Alajuela	Alajuela	Alajuela
		BCR San Rafael de Alajuela	Alajuela	Alajuela	San Rafael
		BCR Zona Franca Saret	Alajuela	Alajuela	Rio Segundo
5	BCR Alajuela Noroeste	BCR Grecia	Alajuela	Grecia	Grecia
		BCR Mall Plaza Grecia	Alajuela	Grecia	Grecia
		BCR Naranjo	Alajuela	Naranjo	Naranjo
		BCR San Pedro de Poás	Alajuela	Poás	San Pedro
		BCR Sarchí	Alajuela	Valverde Vega	Sarchí Norte
6	BCR Alajuela Oeste	BCR Atenas	Alajuela	Atenas	Atenas
		BCR Palmares	Alajuela	Palmares	Palmares
		BCR San Ramón	Alajuela	San Ramón	San Ramón
		BCR Mall Occidente	Alajuela	San Ramón	San Ramón
		BCR Urbana Hospital San Ramón	Alajuela	San Ramón	San Ramón
7.1	BCR San Carlos-Ciudad Quesada	BCR Ciudad Quesada	Alajuela	San Carlos	Quesada
		BCR Ciudad Quesada urbana	Alajuela	San Carlos	Quesada
		BCR Ciudad Quesada Hospital	Alajuela	San Carlos	Quesada
		BCR Florencia	Alajuela	San Carlos	Florencia



		BCR Zarcero	Alajuela	Alfaro Ruiz	Zarcero
		BCR Aguas Zarcas	Alajuela	San Carlos	Aguas Zarcas
		BCR Río Cuarto	Alajuela	Grecia	Río Cuarto
		BCR Pital	Alajuela	San Carlos	Pocosol
7.2	BCR San Carlos Fortuna Santa Rosa	BCR La Fortuna	Alajuela	San Carlos	Fortuna
		BCR Monterrey	Alajuela	San Carlos	Monterrey
		BCR Santa Rosa de Pocosol	Alajuela	San Carlos	Pocosol
8	BCR Cartago	BCR Cartago	Cartago	Cartago	Occidental
		BCR Los Ángeles de Cartago	Cartago	Cartago	Oriental
		BCR Paraíso	Cartago	Paraíso	Paraíso
		BCR Parque Industrial Cartago	Cartago	Cartago	San Nicolás
		BCR San Rafael de Oreamuno	Cartago	Oreamuno	San Rafael
		BCR Tejar	Cartago	El Guarco	Tejar
9	BCR Turrialba	BCR Turrialba	Cartago	Turrialba	Turrialba
10	BCR San Isidro Pérez Zeledón	BCR San Isidro	San José	Pérez Zeledón	San Isidro
		BCR Plaza Monte General	San José	Pérez Zeledón	San Isidro
		BCR Villa Ligia	San José	Pérez Zeledón	Daniel Flores
		BCR Buenos Aires	Puntarenas	Buenos Aires	Buenos Aires
		BCR Palmar Norte	Puntarenas	Osa	Palmar
		BCR Playa Dominical	Puntarenas	Osa	Bahía Ballena
		BCR Uvita	Puntarenas	Osa	Bahía Ballena
11	BCR Ciudad Neily	BCR Ciudad Neily	Puntarenas	Corredores	Corredor
		BCR Depósito Libre de Golfito	Puntarenas	Golfito	Golfito
		BCR Paso Canoas	Puntarenas	Corredores	Canoas
12	BCR San Vito	BCR San Vito	Puntarenas	Coto Brus	San Vito
		BCR Sabalito	Puntarenas	Coto Brus	Sabalito
13.1	BCR Puntarenas	BCR Esparza	Puntarenas	Esparza	Espíritu Santo
		BCR Puntarenas	Puntarenas	Puntarenas	Puntarenas
		BCR El Roble	Puntarenas	Puntarenas	El Roble
13.2	BCR Puntarenas Península	BCR Mal País	Puntarenas	Puntarenas	Cóbano
14	BCR Jacó - Orotina	BCR Jacó	Puntarenas	Garabito	Jacó
		BCR Playa Herradura	Puntarenas	Garabito	Jacó
		BCR Orotina	Alajuela	Orotina	Orotina
15	BCR Quepos - Parrita	BCR Parrita	Puntarenas	Parrita	Parrita
		BCR Quepos	Puntarenas	Aguirre	Quepos
16	BCR Cañas	BCR Bagaces	Guanacaste	Bagaces	Bagaces



		BCR Cañas	Guanacaste	Cañas	Cañas
		BCR Guayabo de Bagaces	Guanacaste	Bagaces	Mogote
17	BCR Liberia	BCR Filadelfia	Guanacaste	Carrillo	Filadelfia
		BCR Liberia	Guanacaste	Liberia	Liberia
		BCR Centro Comercial Plaza Liberia	Guanacaste	Liberia	Liberia
		BCR Centro Comercial Plaza Santa Rosa	Guanacaste	Liberia	Liberia
		BCR Do It Center	Guanacaste	Carrillo	Palmira
		BCR Playas del Coco	Guanacaste	Carrillo	Sardinal
		BCR Belén de Carrillo	Guanacaste	Carrillo	Belén.
		BCR La Cruz	Guanacaste	La Cruz	La Cruz.
		18	BCR Nicoya - Santa Cruz	BCR Flamingo	Guanacaste
BCR Nicoya	Guanacaste			Nicoya	Nicoya
BCR Santa Cruz	Guanacaste			Santa Cruz	Santa Cruz
BCR Playa Tamarindo	Guanacaste			Santa Cruz	Tamarindo
BCR Playa Sámara	Guanacaste			Nicoya	Sámara
BCR Nósara	Guanacaste			Nicoya	Nosara
19	BCR Guápiles	BCR Cariari	Limón	Pococi	Cariari
		BCR Guácimo	Limón	Guácimo	Guácimo
		BCR Guápiles	Limón	Pococi	Guápiles
		BCR Puerto Viejo de Sarapiquí	Heredia	Sarapiquí	Puerto Viejo
		BCR Río Frio de Sarapiquí	Heredia	Sarapiquí	Horquetas
20	BCR Siquirres	BCR Siquirres	Limón	Siquirres	Siquirres
		BCR Batán de Matina	Limón	Matina	Batán
		BCR Venecia de Carrandí	Limón	Matina	Carrandí
21	BCR Limón	BCR Limón	Limón	Limón	Limón
		BCR Limón Catedral	Limón	Limón	Limón
		BCR Puerto Viejo de Talamanca	Limón	Talamanca	Cahuita
		BCR Cahuita	Limón	Talamanca	Cahuita
22	BCR Puerto Jiménez	BCR Puerto Jiménez	Puntarenas	Golfito	Puerto Jiménez
23	BCR Tilarán	BCR Tilarán	Guanacaste	Tilarán	Tilarán
		BCR Nuevo Arenal	Guanacaste	Tilarán	Arenal
		BCR Monteverde	Puntarenas	Puntarenas	Monteverde
24	Upala	BCR Upala	Alajuela	Upala	Upala

ANEXO N°3

ZONAS POR PROVINCIAS, CANTONES Y DISTRITOS

ZONA	PROVINCIA	CANTÓN	DISTRITO			
1.1	BCR SAN JOSÉ ESTE	SAN JOSÉ	San José	Carmen		
			San José	Catedral		
			San José	Zapote		
			San José	San Francisco de Dos Ríos		
			San José	San Sebastián		
			Desamparados	Desamparados		
			Desamparados	San Miguel		
			Desamparados	San Juan de Dios		
			Desamparados	San Rafael Arriba		
			Desamparados	San Antonio		
			Desamparados	Patarrá		
			Desamparados	Damas		
			Desamparados	San Rafael Abajo		
			Desamparados	Gravilias		
			Desamparados	Los Guido		
		Desamparados	Aserri	Todos		
		Desamparados	Goicoechea	Todos		
		Desamparados	Vázquez de Coronado	Todos		
		1.2	BCR LOS SANTOS	SAN JOSE	Acosta	San Ignacio
					Acosta	Guaitil
Acosta	Cangrejal					
Tibás	Todos					
Moravia	Todos					
CARTAGO	Montes de Oca			Todos		
	Curridabat			Todos		
	CARTAGO			La Unión	Todos	
	SAN JOSE			Desamparados	Frailes	
				Desamparados	San Cristóbal	
Desamparados		Rosario				
Tarrazú		Todos				
CARTAGO	Dota	Todos				
	León Cortés	Todos				
	Cartago	Corralillo				
2.1	BCR SAN JOSÉ OESTE	SAN JOSÉ	San José	Merced		
			San José	Hospital		
			San José	Uruca		

				Mata Redonda
				Pavas
				Hatillo
			Escazú	Todos
			Mora	Colón
			Santa Ana	Todos
			Alajuelita	Todos
2.2	BCR PURISCAL	SAN JOSE	Puriscal	Santiago
				Mercedes Sur
				Barbacoas
				Grifo Alto
				San Rafael
				Candelarita
				Desamparaditos
			San Antonio	
			Mora	Guayabo
				Tabarcia
Piedras Negras				
Acosta	Palmichal			
3	BCR HEREDIA	HEREDIA	Heredia	Heredia
				Mercedes
				San Francisco
				Ulloa
			Barva	Todos
			Santo Domingo	Todos
			Santa Bárbara	Todos
			San Rafael	Todos
			San Isidro	Todos
			Belén	Todos
Flores	Todos			
San Pablo	Todos			
4	BCR ALAJUELA	ALAJUELA	Alajuela	Alajuela
				San José
				Carrizal
				San Antonio
				Guácima
				San Isidro
				Sabanilla
				San Rafael
				Río Segundo
				Desamparados
Turrúcares				

				Tambor
				Garita
		HEREDIA	Heredia	Vara Blanca
5	BCR ALAJUELA NOROESTE	ALAJUELA	Grecia	Grecia
				San Isidro
				San José
				San Roque
				Tacares
				Puente de Piedra
				Bolívar
				Todos
			Naranjo	Todos
			Poás	Todos
			Valverde Vega	Sarchí Norte
				Sarchí Sur
				San Pedro
Rodríguez				
6	BCR ALAJUELA OESTE	ALAJUELA	San Ramón	San Ramón
				Santiago
				San Juan
				Piedades Norte
				Piedades Sur
				San Rafael
				San Isidro
				Alfaro
				Volio
				Concepción
			Zapotán	
			Atenas	Todos
			Palmares	Todos
7.1	BCR SAN CARLOS-CIUDAD QUESADA	ALAJUELA	Alajuela	Sarapiquí
				Grecia
			San Carlos	Quesada
				Florencia
				Buenavista
				Aguas Zarcas
				Venecia
				Pital
			Palmera	
Valverde Vega	Toro Amarillo			
Alfaro Ruiz	Todos			

		HEREDIA	Sarapiquí	Cureña
7.2	BCR SAN CARLOS FORTUNA – SANTA ROSA	ALAJUELA	San Carlos	La Fortuna
				Tigra
				Venado
				Cutris
				Monterrey
				Pocosol
			San Ramón	Ángeles
				Peñas Blancas
			Los Chiles	Todos
			8	BCR CARTAGO
Occidental				
Carmen				
San Nicolás				
Agua Caliente o San Francisco				
Guadalupe o Arenilla				
Tierra Blanca				
Dulce Nombre				
Llano Grande				
Quebradilla				
Paraíso	Todos			
Alvarado	Todos			
Oreamuno	Todos			
El Guarco	Todos			
9	BCR TURRIALBA	CARTAGO	Jiménez	Todos
			Turrialba	Todos
10	BCR PÉREZ ZELDÓN	SAN JOSE	Pérez Zeledón	Todos
		PUNTARENAS	Buenos Aires	Buenos Aires
				Volcán
				Boruca
				Pilas
				Colinas
		Osa	Brunka	
			Puerto Cortés	
			Palmar	
			Bahía Ballena	
Sierpe				
11	BCR CIUDAD NEILLY	PUNTARENAS	Osa	Piedras Blancas
			Golfito	Golfito
				Guaycará
				Pavón
			Corredores	Todos



12	BCR SAN VITO	PUNTARENAS	Coto Brus	Todos
			Buenos Aires	Potrero Grande
				Chánguena
13.1	BCR PUNTARENAS	PUNTARENAS	Puntarenas	Biolley
				Puntarenas
				Pithaya
				Chomes
				Manzanillo
				Guacimal
				Barranca
				Chacarita
				Acapulco
			El Roble	
			Arancibia	
Esparza	Todos			
Montes de Oro	Todos			
13.2	BCR PUNTARENAS- PENÍNSULA	PUNTARENAS	Puntarenas	Paquera
				Cóbano
14	BCR JACO-OROTINA	SAN JOSE	Turrubares	Todos
		ALAJUELA	San Mateo	Todos
			Orotina	Todos
PUNTARENAS	Garabito	Todos		
15	BCR QUEPOS - PARRITA	SAN JOSE	Puriscal	Chires
			Acosta	Sabanillas
		PUNTARENAS	Aguirre	Todos
Parrita	Todos			
16	BCR CAÑAS	GUANACASTE	Bagaces	Todos
			Cañas	Todos
			Abangares	Juntas
				San Juan
17	BCR LIBERIA	GUANACASTE	Colorado	
			Liberia	Todos
			Carrillo	Todos
18	BCR NICOYA – SANTA CRUZ	GUANACASTE	La Cruz	Todos
			Nicoya	Todos
			Santa Cruz	Todos
			Nandayure	Todos
		Hojancha	Todos	
PUNTARENAS	Puntarenas	Lepanto		
19	BCR GUÁPILES	HEREDIA	Sarapiquí	Puerto Viejo
				La Virgen
				Horquetas



			Llanuras del Gaspar
		LIMÓN	Pococí Todos
			Guácimo Todos
20	BCR SIQUIRRES	LIMÓN	Siquirres Todos
			Matina Todos
21	BCR LIMON	LIMON	Limón Todos
			Talamanca Todos
22	BCR PUERTO JIMÉNEZ	PUNTARENAS	Goffito Jiménez
23	BCR TILARÁN	GUANACASTE	Tilarán Todos
			Abangares Sierra
		PUNTARENAS	Puntarenas Monteverde
24	BCR UPALA	ALAJUELA	Upala Todos
			Guatuso Todos

ANEXO N°4

CANTIDAD DE UNIDADES DE SERVICIO A CONCURSO PARA CADA ZONA

ZONA	Servicio A Fiscalización de Inversiones	Servicio B Avalúos de Bienes Inmuebles No Agropecuarios	Servicio C Avalúos de Bienes Inmuebles de Uso Agropecuario y Semovientes	Servicio D Avalúos de Bienes Muebles
1,2 - BCR SAN JOSÉ ESTE LOS SANTOS.	1	2	1	0
1,1 - BCR SAN JOSÉ ESTE	3	10	0	0
2,1 - BCR SAN JOSÉ OESTE	2	3		
2,2 - BCR SAN JOSÉ OESTE PURISCAL	1	1		
3 - BCR HEREDIA	3	5	1	0
4 - BCR ALAJUELA	2	2		
5 - BCR ALAJUELA NOROESTE	1	2		
6 - BCR ALAJUELA OESTE	1	2		
7.1 - CIUDAD QUESADA	2	3		
7.2 LA FORTUNA - STA ROSA	2	1	2	1
8 - BCR CARTAGO	2	4	0	0
9 - BCR TURRIALBA	1	1	0	1
10 - BCR SAN ISIDRO PÉREZ ZELEDÓN	1	1	1	1
11 - CIUDAD NEILY	1	2	1	1
12 - BCR SAN VITO	0	0	0	0
13.1 PUNTARENAS	1	2	1	1
13.2 PENÍNSULA	1	0		
14 JACÓ - OROTINA	1	1		
15 QUEPOS - PARRITA	1	2	1	1
16 CAÑAS	1	2	1	1
23 TILARÁN	1	1		
17 LIBERIA	1	1	1	1
18 - BCR NICOYA-SANTA CRUZ	1	2	0	1
19 GUÁPILES	0	1	2	1
20 SIQUIRRES	1	1		
21 LIMÓN	1	2	1	1
22 PUERTO JIMÉNEZ	1	1	1	1
24 UPALA	1	1	1	1
TOTAL	35	56	15	13
			119	

ANEXO N°5

CONDICIONES PARA LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Obligaciones y responsabilidades del profesional valuador

1. Este documento regulador concierne a los servicios profesionales para la ejecución de los avalúos de bienes muebles e inmuebles que requiera el Banco de Costa Rica para cualquier propósito que sea de su interés.
2. Para los profesionales valuadores, son obligaciones y responsabilidades las que se incluyen en estas condiciones. Esta referencia normativa no es taxativa y en todo caso es obligación y responsabilidad del profesional valuador actuar siempre en concordancia con el buen ejercicio profesional y ético, con fiel apego a las regulaciones del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica o del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica, según corresponda.
3. En las acciones de control del servicio externo contratado, la participación en cualquier forma de los profesionales valuadores de planta, en toda consideración que haga el Banco de un avalúo hecho por un profesional externo, NO EXIME de forma alguna DE RESPONSABILIDAD al profesional contratado que hizo el avalúo.
4. Los profesionales valuadores deben observar y cumplir expresamente y fielmente en todos sus extremos, los Reglamentos y Condiciones, sus modificaciones futuras y en general todas las regulaciones, acuerdos y disposiciones que establezca el Banco en materia de avalúos de bienes muebles e inmuebles.
5. El profesional valuador será totalmente responsable ante el Banco por cualquier daño o perjuicio que él ocasione, como consecuencia de cualquiera de los siguientes motivos:
 - Por causa de un avalúo que haya hecho sin atender lo establecido en las presentes condiciones.
 - Por causa de un avalúo en el que omitió considerar, indicar o informar la presencia evidente o aparente de condiciones que son determinantes en la estimación del valor.
 - Por causa de un avalúo que se refiere a un inmueble distinto al que es descrito y definido por el plano catastrado y el estudio de registro indicados en el avalúo mismo.
 - Por causa de un avalúo en que se incluyan construcciones levantadas, total o parcialmente, fuera de la propiedad, en el cual no se advierta esta situación al Banco y no se considere la afectación de valor al remanente de las obras civiles levantadas dentro de la propiedad valorada.
 - Por causa de un avalúo que carece de la debida y suficiente justificación técnica.
 - Por causa de un avalúo en que el profesional valuador consideró o indicó datos falsos o datos que no pueda comprobar.
 - Por causa de un avalúo en el que haya cometido errores de cálculo.
 - Por cualquier otra causa imputable al profesional valuador.El Banco se reserva el derecho de acudir en cualquier caso a la vía civil a fin de ser resarcido pecuniariamente por los daños y perjuicios ocasionados.

6. El profesional valuador deberá guardar en todo momento absoluta confidencialidad para con el Banco y su cliente, con respecto a la información que estos le proporcionen y al resultado de su trabajo.
7. El profesional valuador deberá exhibir buena presentación personal y ofrecer un alto nivel de servicio al cliente del Banco.
8. El profesional valuador tiene la obligación de asistir a las reuniones de trabajo a las que lo convoque el Banco y si no puede asistir debe comunicar y justificar por escrito los motivos ante el funcionario que le dirigió la convocatoria, a más tardar el día hábil siguiente a esa convocatoria.

Las facultades del profesional valuador para actuar a nombre del Banco

9. Los profesionales valuadores contratados ejecutarán solamente los avalúos en las zonas en que resultaron adjudicados y podrán realizar solamente los trabajos técnicos para los que están contratados por el Banco y facultados de acuerdo con las regulaciones y normas del colegio profesional al que están debidamente incorporados. Además, siempre deberán ser consecuentes con el debido principio de idoneidad y coherencia de su profesión particular como ingeniero, topógrafo, agrónomo o arquitecto con las características propias de los bienes que son objeto del avalúo.
10. El profesional valuador contratado solo podrá actuar a nombre del Banco de Costa Rica cuando disponga de una orden de trabajo por escrito y asignada por un funcionario del Banco, con atribuciones y autorizado para tal efecto. Su actuación debe limitarse al trabajo profesional para el que fue contratado. La orden de trabajo por escrito podrá eventualmente ser sustituida por una orden de trabajo enviada por medios electrónicos u otro medio, previamente autorizado por el Banco.
11. Los profesionales valuadores contratados harán solamente los avalúos de los bienes localizados, ubicados o instalados en la zona para la que están en condición de adjudicatarios, salvo las excepciones estipuladas en el respectivo contrato y aquellos casos que le sean autorizados ejecutar por la Gerencia de Ingeniería y Valuación, autorización de la cual deben conservar el comprobante escrito.
12. Para atender el trabajo que se le asigne, el profesional valuador debe concertar con los clientes del Banco las citas para la inspección física de los bienes que se le ha solicitado valorar y cumplir puntualmente con éstas.

La inspección de los bienes

13. El profesional valuador debe identificar e inspeccionar todos los bienes que se le solicite valorar y debe abstenerse ante el cliente del Banco de emitir opinión o criterio de valor antes de la presentación del informe técnico avalúo ante el Banco. En su relación con los clientes está facultado para hacer las preguntas y consultas que considere importantes para estimar el valor de los bienes, dirigiéndose en forma cortés y directa hacia los clientes, evitando comentarios despectivos sobre el estado



y diseño de los bienes.

Situaciones que inhiben al profesional valuador para hacer un avalúo

14. El profesional valuador estará inhibido de hacer cualquier avalúo cuando se presenta cualquiera de las siguientes situaciones:
- Si en el ejercicio de su profesión en general o actuando como profesional valuador, tiene o ha tenido relación durante el último año, con el cliente del Banco o con quien tenga derecho de propiedad o interés de compra o venta con relación al bien que se solicita valorar, ya sea que se trate de persona física o jurídica.
 - Cuando él mismo, su cónyuge o cualquier pariente por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive, sea el cliente del Banco, tenga derecho de propiedad o interés de compra o venta con relación al bien que se solicita valorar.
 - Cuando él mismo, su cónyuge o cualquier pariente por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive, sean titulares en cualquier proporción del capital social o ejerzan algún puesto de dirección o representación de una persona jurídica que sea el cliente del Banco, tenga derecho de propiedad o interés de compra o venta con relación al bien que se solicita valorar.

En cualquiera de estos casos el profesional valuador deberá comunicar por escrito al Banco la situación que se presenta y abstenerse de hacer el avalúo solicitado.

15. Es inaceptable e inválido todo avalúo en el que el profesional valuador establezca como condición para su validez, que el Banco o su cliente cumplan con la presentación de un documento, una condición o cualquier otro requisito que corresponde a un aspecto o parámetro básico, indispensable o determinante para la identificación del bien o para la estimación de su valor.
16. En situaciones particulares el profesional valuador podrá realizar un avalúo condicionado, pero para ello requiere la autorización de la Gerencia de Ingeniería y Valuación, de la cual debe conservar el comprobante escrito.
17. En todo caso que haya presencia de precaristas, de terceros con derechos de posesión o riesgos evidentes de invasión de precaristas, de inundaciones, deslizamientos y otros que puedan afectar negativamente el valor del bien, el profesional valuador debe abstenerse de hacer el avalúo y en su lugar entregar un informe al Banco, indicando la invasión o el riesgo que tiene el bien ofrecido en garantía.
18. Cuando el profesional valuador encuentre que no se satisface cualquiera de las condiciones que debe inspeccionar y verificar o que se manifiesta cualquiera otra inconsistencia o irregularidad con respecto a la **ubicación y localización** del inmueble, queda inhibido de hacer el avalúo y en su lugar debe presentar un informe explicando con detalle la situación que ha conocido y especificando las condiciones que el cliente debe satisfacer para proceder con la ejecución del avalúo.
19. Cuando el profesional valuador resuelva no hacer un avalúo en razón de que el cliente debe previamente satisfacer cualquier condición o requerimiento, deberá hacer un informe resolutorio indicando claramente cada una de las condiciones y requerimientos que el cliente debe cumplir y explicando las razones que justifican su

40



decisión.

20. No es válido realizar un avalúo para crédito cuando el bien no se recomienda aceptarlo como garantía. Consecuentemente, el hecho de realizar un avalúo implica que el bien se recomienda como garantía.
21. El profesional valuador que con respecto a un bien que se le solicita valorar, conozca de cualquier situación o condición que lo afecta y lo califica como un bien no deseable ni recomendable como garantía, debe comunicar por escrito la situación al Banco, antes de hacer el avalúo. En estas circunstancias, para proceder con la ejecución del avalúo, el profesional valuador debe contar con una instrucción por escrito de la Gerencia de Ingeniería y Valuación y siempre deberá indicar en el avalúo mismo las razones por las que no recomienda que el bien se reciba en garantía y el nombre del funcionario que le instruyó para que hiciera el avalúo.

La asignación de trabajo y la entrega de avalúos e informes técnicos

22. El funcionario del Banco autorizado para asignarle un trabajo al profesional valuador contratado, le entregará en forma previa a la realización de cada avalúo, la respectiva orden de trabajo y los documentos de referencia que conciernen al avalúo, aportados por el cliente como parte de los requisitos que establezca el Banco para toda solicitud de crédito. Cualquier documento, dato o información que no le haya suministrado el Banco o que adicionalmente el profesional requiera para hacer el avalúo, deberá comunicarlo al cliente del Banco y al funcionario que le asignó la orden de trabajo.
23. Las órdenes de trabajo válidas serán únicamente las que corresponden al formato establecido por el Banco para este propósito, que sean suscritas con la firmas de los funcionarios del Banco autorizados para asignar trabajos a los profesionales valuadores externos y que correspondan a trabajos que el profesional valuador este facultado para ejecutar porque fue contratado por el Banco para ese servicio, en esa zona o reunión de zonas específica y porque su profesión se lo permite.
24. Aquellas órdenes de trabajo que por error le fueran entregadas al profesional valuador, ya sea porque no corresponden al tipo de servicio contratado, porque corresponden a trabajos a ejecutar fuera de la zona para la que fue contratado, porque no corresponden a su profesión o porque corresponden a avalúos para compra o alquiler de bienes para uso propio del Banco, deberán ser devueltas por el profesional valuador al funcionario que se la entregó, indicando la razón respectiva. Se exceptúan de esta devolución las órdenes de trabajo a ejecutar fuera de la zona para la que fue contratado el profesional valuador si se cuenta previamente con una autorización de la Gerencia de Ingeniería y Valuación, la cual el perito debe tener por escrito.
25. Toda la documentación que le sea entregada al profesional valuador por parte del Banco o por su cliente, deberá entregarla al Banco conjuntamente con el correspondiente informe o avalúo. El profesional valuador asumirá el costo y el tiempo requerido para reponer cualquier documento que dañe o extravié.
26. El profesional valuador contratado deberá retirar las órdenes de trabajo que le son asignadas y entregar los respectivos avalúos o informes técnicos en la oficina o

41



punto de venta del Banco donde se requieren sus servicios. También podrá hacer uso de los medios electrónicos que el Banco autorice para recibir las solicitudes de trabajo y entregar los informes técnicos.

27. Cuando debido a razones de fuerza mayor, el profesional valuador no pueda aceptar un trabajo que se le asignó, deberá comunicarlo y justificarlo de inmediato, el mismo día que se le asignó el trabajo y por escrito ante el funcionario del Banco que se le asignó o quien lo sustituye.

El plazo de entrega de los avalúos e informes técnicos relacionados

28. El plazo máximo para la entrega de los avalúos e informes técnicos será de tres días hábiles e inicia a partir del día hábil siguiente al día en que se le entrega la orden de trabajo. Luego de transcurrido ese tiempo, entrará a regir por cada día hábil de atraso una multa equivalente al 20% del monto total por concepto de honorarios que corresponde al avalúo que se retrase.
29. Para todos los efectos de entrega de avalúos e informes técnicos relacionados, rige el horario de atención al público de la oficina o punto de venta del Banco donde el profesional valuador debe hacer la entrega, pero aquellas oficinas que abren los sábados y domingos, no podrán considerarse como hábiles los días sábados ni los domingos para efecto de medir el plazo de entrega de los trabajos ejecutados por los peritos externos.
30. Cuando se le solicite al profesional valuador hacer correcciones simples, por errores en las fechas, números de finca, números de plano, descripciones de los bienes o errores en multiplicaciones o sumas, deberá presentar el informe o avalúo corregido el día hábil siguiente al día en que se le hizo la solicitud, pero si se le solicita una reconsideración al avalúo porque no se está de acuerdo con su valor o con la exigencia de alguna condición o con alguna otra consideración de índole técnica, el plazo para presentar el informe es de tres días hábiles contados a partir del día siguiente en que se le solicitó la reconsideración. El incumplimiento de estos plazos de entrega de un informe o avalúo corregido, implicará una multa diaria por cada día hábil de atraso, equivalente al 20% del monto total por concepto de honorarios que corresponde al avalúo que se retrase.
31. Cuando el caso lo amerite, el profesional valuador contratado podrá solicitar plazos mayores de entrega ante el funcionario del Banco de mayor rango a cargo de la oficina o punto de venta donde se le asignó el trabajo o ante quien lo sustituye, pero en todo caso esta solicitud debe hacerla como máximo al segundo día hábil de haber recibido la orden para ejecutar un avalúo o para que sea reconsiderado un avalúo. El nuevo plazo de entrega debe constar por escrito en la orden de trabajo o en documento aparte y suscrito por el funcionario que lo autorizó. Luego de transcurrido ese tiempo, entrará a regir una multa diaria por cada día hábil de atraso equivalente al 20% del monto total por concepto de honorarios que corresponde al avalúo que se retrase. No se concederán prórrogas para corregir errores simples indicados en el punto anterior.
32. En todo caso el profesional valuador debe hacer la respectiva inspección de campo en un plazo máximo de tres días hábiles, que inicia a partir del día hábil siguiente al día en que se le entrega la orden de trabajo.

33. El día hábil de atraso se contabiliza justo a la hora de apertura de la oficina o punto de venta del Banco, donde el profesional valuador debe hacer la entrega, de cada día hábil posterior al vencimiento del plazo máximo de entrega.
34. Cuando por razones debidamente justificadas el profesional valuador no pueda entregar un avalúo dentro del plazo máximo establecido, deberá dar aviso en forma inmediata al funcionario del Banco que se lo asignó o a quien lo sustituye, para que él determine la acción a seguir según corresponda. El profesional valuador debe dar ese aviso mediante una comunicación escrita, ofreciendo una exposición detallada de las razones y para tal efecto puede hacer uso del facsímil o el correo electrónico.
35. El tiempo requerido por el profesional valuador para reponer cualquier documento que dañe o extravíe, no será justificación para ampliar de hecho el plazo máximo de entrega del respectivo informe o avalúo, según lo establecido en estas condiciones.

Condiciones de carácter general a las que deben sujetarse todos los avalúos

36. Todos los avalúos deben sujetarse a los siguientes criterios fundamentales:

Realidad: todo avalúo tiene como objeto de la estimación de valor, bienes y condiciones inherentes a estos, que han de ser existentes real y efectivamente en el tiempo mismo en que se hace el avalúo.

Objetividad: todo avalúo se debe sustentar en criterios objetivos y datos que sean comprobables. Además, todas las fuentes de datos e información han de ser verificables y comprobables y en todo caso se revelarán en el avalúo mismo.

Alcance y transparencia: el avalúo debe expresar claramente todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelará todos los aspectos técnicos supuestos que hayan sido considerados.

El avalúo de un bien inmueble no podrá, en ningún caso, sustentarse en supuestos que se refieran a la ubicación y localización del inmueble, a las dimensiones y extensión del terreno o las construcciones y edificaciones, ni a restricciones o afectaciones. Tampoco podrá sustentarse en supuestos, expectativas, especulaciones o promesas con respecto a los servicios públicos y a infraestructura urbana, pero sí podrá basarse en el supuesto de que se inscriba en el Registro Público una servidumbre de paso dominante o de otra naturaleza, para asegurar el acceso a la propiedad y mantener el valor del inmueble. También podrá basarse en el criterio de que se inscriba una reunión de fincas, se modifiquen cabidas o linderos en el Registro Público.

Suficiencia: todo avalúo debe contener la información completa y total que le permita al Banco o a un tercero concluir el valor total que éste consigna, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto mismo del avalúo. Además, debe revelar todos los datos y parámetros que hagan posible verificar todos los cálculos que dan soporte a todo resultado de valor, ya sean resultados intermedios o el resultado final.

37. Los documentos y datos que el profesional valuador recibe de parte del Banco o de su



cliente, son solo la referencia básica para proceder y no debe entenderse que sean la única ni la suficiente información para hacer un avalúo. El profesional valuador debe hacer toda investigación que sea necesaria y obtener los datos, documentos y toda información que requiera para dar el debido sustento y fundamento al avalúo. Para esto puede acudir directamente al cliente del Banco o deberá consultar a las instituciones que corresponda.

38. Todo avalúo debe ser resolutivo, revelador y válido, en cualquier caso el avalúo NO podrá quedar supeditado a que el Banco haga verificaciones o consultas para resolver la validez misma del avalúo.

Condiciones Técnicas Generales y Metodología para la Valuación de los Bienes MUEBLES e INMUEBLES, en general

Referencia de Normas

39. Para todo aspecto de carácter teórico, conceptual y relativo a los principios básicos en materia de valuación de bienes muebles e inmuebles y siempre que haya ausencia de normas, regulaciones o disposiciones particulares del Banco de Costa Rica, se tendrá como referencia básica las Normas Internacionales de Valuación del International Valuation Standards Committee (IVSC), en su última edición en español.

Metodología de Valuación

40. Para todo propósito, el Banco requiere que los avalúos proporcionen una estimación del **Valor de Mercado** del bien que se solicita valorar. Esta es la opción metodológica que debe prevalecer.
41. El avalúo que manifiesta la estimación del **Costo Neto de Reposición** o **Costo de Reposición Depreciado**, también debe contener una alusión específica al valor de mercado, al menos en términos de distinguir claramente entre ambos conceptos de valor y previniendo al Banco con respecto a lo que podría esperar en la eventual venta del bien valorado.
42. No se admite como expresión de valor cualquier otra que no sea el Valor de Mercado o el Costo Neto de Reposición. La aplicación de cualquier otra metodología distinta a estas dos, debe ser previamente autorizada por la Gerencia de Ingeniería y Valuación.
43. En todo caso, el profesional valuador debe revelar y explicar claramente cual ha sido la definición de valor que ha adoptado, así como el método y el enfoque de valuación que ha utilizado para estimar ese valor y la justificación de su aplicación. Igualmente, debe revelar y explicar todos y cada uno de los elementos, datos, factores y parámetros empleados en la aplicación y desarrollo de la metodología y el enfoque empleados.
44. En todo avalúo y para manifestar el resultado de la estimación de valor, el profesional valuador debe evitar el uso del término "valor" sin especificar el tipo de valor de que se trata.

45. La información que sea el sustento de los criterios técnicos empleados en la estimación del valor de mercado y del costo neto de reposición, debe corresponder al resultado del análisis técnico de datos que deben ser referencias precisamente del mercado. En ningún caso se aceptarán otros avalúos como datos de referencia del mercado, ya sea que hayan sido hechos por el mismo profesional valuador que hace el avalúo asignado por el Banco o por cualquier otro profesional. Tampoco, el Banco tiene por aceptada como referencia **única** de costo de reposición nueva ninguna de las fuentes de datos de costos disponibles y accesibles en el medio nacional.
46. Cualquier factor, ya sea que se llame "Factor de Comercialización" o de otra manera, que se utilice para aproximar el Costo Neto de Reposición al probable Valor de Mercado, debe ser solamente un factor utilitario a emplear en el formato de avalúo autorizado por el Banco, con el único propósito de manifestar el valor de mercado que ha sido estimado previamente mediante el enfoque de valuación admitido. El profesional valuador debe aportar en el avalúo la información que justifica la aplicación del factor.

La única excepción procede, cuando el inmueble presenta una evidente inconsistencia con el entorno y no hay un mercado con manifestaciones satisfactorias ni suficientes. En tal caso de excepción, más bien se requiere que el profesional valuador proponga un factor de comercialización inferior a 1 (uno) basado en un criterio derivado del conocimiento de la zona y del análisis de la factibilidad de venta del inmueble en la eventualidad que el Banco se viera obligado a adjudicarse el bien en un remate judicial por una mala atención de la deuda.

Para otras aplicaciones el profesional valuador debe hacer previa consulta formal a la Gerencia del área de Ingeniería y Valuación del Banco.

Enfoques de Valuación para estimar el Valor de Mercado

47. En todo avalúo y para cualquier propósito de interés del Banco, el enfoque de valuación admitido para estimar el Valor de Mercado es únicamente el **Enfoque Comparativo de Mercado**.
48. Para estimar el Valor de Mercado de un bien, el profesional valuador deberá tener presente y aplicar el concepto de Mayor y Mejor Uso, entendido como el uso más probable del bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.
49. La aplicación del **Enfoque de Capitalización de Ingresos** NO se admite como ÚNICA opción para alcanzar un resultado de valor; se admitirá solo de manera complementaria, siempre y cuando se sustente en criterios derivados de información de mercado y se cuente con la autorización previa de la Gerencia de Ingeniería y Valuación.
50. El Enfoque de Capitalización de Ingresos NO se admite para estimar el Valor de Mercado de inmuebles de Uso Residencial o Viviendas. Toda excepción debe ser previamente autorizada por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco.



51. Cuando el Banco así lo requiera o cuando el profesional valuador considere que no es posible aplicar el Valor de Mercado, se podrán aplicar, con autorización previa de la Gerencia de Ingeniería y Valuación, más de una metodología y más de un enfoque de valuación, para estimar el Valor Comercial del bien.

El Costo de Reposición Nuevo

52. El costo de reposición nuevo debe corresponder al costo total más probable y razonable del mercado y en el ámbito de la actividad de la construcción o fabricación en el medio nacional. En el caso de construcciones y bienes menores, especializados o cualquier otro bien que no es factible asociar a un comparable de aceptación razonable, debe hacerse un presupuesto de construcción o fabricación utilizando costos unitarios de mercado. Siempre que el costo de reposición nuevo considere elementos que **no** son de mercado debe hacerse la indicación en el avalúo mismo y también exponer las razones que justifican esa aplicación.

Las Fuentes de Información

53. Para todos los datos que son referencias de mercado con respecto a la tierra así como con relación al costo de reposición nuevo del bien, se deben indicar la fuente de donde se obtuvo la referencia, la fecha de consulta y el medio por el cual se puede verificar.

Calificación de Liquidez de los bienes valorados

54. Todo avalúo debe indicar la **CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ** del bien sujeto del avalúo y de acuerdo a las siguientes categorías:
ALTA: de fácil liquidación en menos de seis meses.
MEDIANA ALTA: se estima poder vender en cerca de un año, pero no en menos de seis meses.
MEDIANA: si hay compradores y si existe un mercado activo; sin embargo, no se puede decir con certeza – ya sea por el precio o porque es un mercado limitado – que su venta se realizará en el corto plazo.
MEDIANA BAJA: no hay un mercado activo pero si aparecen compradores ocasionalmente.
BAJA: ni hay un mercado activo ni se conoce de posibles compradores. Los eventuales compradores solo muy ocasionalmente surgirán. Muy posiblemente pasarán años antes de que aparezca algún interesado; y, aún así, el precio estará “en veremos”.

Otras Condiciones Técnicas

55. Para todos los efectos de un avalúo de bienes muebles e inmuebles debe utilizarse el **Sistema Métrico Decimal**.
56. Todo avalúo debe expresarse en **COLONES**, moneda nacional. Cuando en cualquier fase del proceso de valuación se requiera la conversión de un dato expresado en moneda extranjera debe utilizarse el tipo de cambio de venta del Banco de Costa Rica



a la fecha del avalúo y hacerse la indicación precisa en el mismo avalúo.

Los informes de avalúo y los informes técnicos en general

57. De toda labor que realice el profesional inherente al servicio de avalúos de bienes muebles e inmuebles, debe entregar al Banco un informe escrito que cumpla en todos sus extremos con lo establecido en estas condiciones.
58. Todo informe técnico y todo avalúo debe ser presentado en los formatos que defina el Banco, en original y una copia, impreso y sin borrones ni tachones. La copia debe tener la rotulación precisa, clara y visible que identifique al documento como copia y lo distinga del original. Todas y cada una de las hojas del informe o avalúo deben ser suscritas con la firma autógrafa y original del profesional.
59. El profesional valuador que firma el informe o avalúo debe ser el mismo que ejecutó todo el trabajo incluyendo la inspección de campo. No se aceptará el refrendo profesional de informes hechos por otro profesional o por técnicos de menor rango ni hechos por personas no calificadas profesionalmente.
60. Toda la documentación que se ha empleado como referencia o fundamento para cualquier aspecto o consideración que se ha tenido en cuenta en el proceso de valuación, debe adjuntarse al informe de avalúo.
61. Cuando el Banco requiera copia adicional de un avalúo para uso interno o para atender una solicitud del Ministerio de Hacienda, el profesional valuador le proporcionará copia de cualquier avalúo que haya hecho, sin costo alguno por concepto de honorarios. La copia debe tener la rotulación precisa, clara y visible que identifique al documento como copia y lo distinga del original.

Reporte periódico de actividad

62. En la segunda semana de los meses de abril y octubre de cada año, el profesional valuador contratado debe entregar a la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, un informe en hoja electrónica, con el registro de cada uno de los avalúos de bienes inmuebles que ha hecho para el Banco, utilizando el formato y programa de cómputo que para tal efecto defina esa Gerencia, e indicando al menos los siguientes datos:
 - Nombre del cliente
 - El código de la oficina o punto de venta que es el usuario final del avalúo.
 - Fecha del avalúo
 - Folio real de la finca.
 - Los números de provincia, cantón y distrito donde se localiza la finca
 - Señas de ubicación del inmueble
 - Número del plano catastrado
 - Área total del terreno
 - Valor unitario promedio del terreno
 - Valor total del terreno
 - Valor total de las construcciones
 - Valor total del inmueble

47



- Monto por concepto de honorarios percibidos por cada trabajo

Condiciones Técnicas y de Metodología para los avalúos de los *Bienes INMUEBLES*

La Referencia de Catastro

63. Para todo avalúo de bienes inmuebles se debe tener como referencia el correspondiente plano catastrado y éste debe cumplir con una de las siguientes condiciones:
- a. Ser copia certificada por el Catastro Nacional recibida por el profesional valuador en forma física.
 - b. Ser copia certificada por el Catastro Nacional recibida por el profesional valuador a través de medios electrónicos autorizados por el Banco.
- En cualquier caso, en el avalúo se especificará el tipo de copia que el profesional valuador utilizó. Es responsabilidad del profesional valuador comprobar que por cualquier medio que reciba el plano catastrado, el documento que reciba sea lo suficientemente legible y que contenga todos los elementos que le permitan ubicar e inspeccionar la propiedad a satisfacción.

La Referencia del Registro Nacional

64. La información del Registro Nacional puede obtenerse del documento proporcionado por el Banco o en su lugar el profesional valuador puede hacer directamente la consulta al Registro Nacional, incluso por medio de su página en internet. Cualquiera de las dos que sea la referencia usada, debe especificarse en el avalúo y adjuntar al avalúo el documento impreso.

Uso Actual y Planes Reguladores

65. Todo avalúo de un bien inmueble debe indicar su uso actual y el mismo debe estar acorde al entorno del bien y a los planes reguladores.
66. Cuando el profesional valuador conozca en la inspección de campo una evidente inconsistencia del uso actual con el uso permitido en el plan regulador, el avalúo debe considerar el mejor uso de acuerdo a lo permitido en el plan regulador, a fin de ser **consistente** con las normas legales vigentes. En estos casos, el profesional valuador puede solicitar al cliente o al funcionario que le asignó la solicitud de trabajo, el "uso de suelo" emitido por la Municipalidad respectiva con el fin de apoyarse en su estimación de valor.

Construcciones y Edificaciones

67. El profesional valuador debe corroborar que todas las construcciones y edificaciones valoradas estén levantadas dentro de la cabida del terreno también valorado indicada en el plano catastrado. En aquellos casos en que se compruebe que parte de una

edificación está levantada fuera de la cabida del plano catastrado, deberá analizar si la parte ubicada dentro del terreno valorado, puede constituirse en una unidad independiente a la que se le pueda dar un uso adecuado y funcional, considerando el valor neto de reposición de la unidad independiente menos el costo de las inversiones que se deban realizar para independizarla. Si no es posible establecer una unidad independiente a la que se le pueda dar un uso adecuado, no se deben incluir dentro del avalúo. En todo caso, siempre que se compruebe la existencia de construcciones levantadas fuera de la cabida del plano catastrado de la propiedad, debe indicarse mediante notas, porque no se incluye el valor dentro del avalúo o que método de cálculo se siguió para incluir la porción de las edificaciones levantadas dentro de la cabida del inmueble.

68. En todo avalúo se deben excluir las construcciones y edificaciones que se encuentren ocupando las secciones del inmueble que corresponden a zonas protegidas, zonas de reserva o a cualquier zona de uso restringido o limitado por la legislación nacional. Aquellos casos en donde parte de las construcciones y edificaciones estén levantadas en estas zonas protegidas o restringidas por la legislación, su posible inclusión dentro del avalúo debe considerarse como se indica en el punto anterior de estas condiciones. Toda excepción, que comprenda la inclusión del valor total de construcciones o edificaciones levantadas en zonas protegidas o restringidas, debe fundamentarse en documentos originales de las instituciones oficiales que certifiquen la autorización correspondiente, ya sea debido a una reducción de la zona de protección o a que se permitió levantarlas o remodelarlas, aunque se encuentren en zonas protegidas.
69. En todo avalúo se deben excluir las construcciones y edificaciones que se encuentran sin terminar, y que no permiten aún el uso y la explotación adecuada hasta que se le hagan mejoras, sea que se encuentren en proceso de construcción o no, sin embargo, puede hacerse la excepción e incluir en el avalúo el valor de obras sin terminar, salvo que el plan de inversión del crédito que se está tramitando contemple un monto para la conclusión de la obra y exista un proceso de fiscalización de esa inversión por parte del Banco. La excepción anterior debe ser detallada en el informe de avalúo, estableciéndola como condición para la validez del avalúo, para la cual el profesional valuador debe contar con evidencia documental de esta indicación.
70. El área de construcción que se indique en un avalúo y a la cual está referido el costo unitario debe calcularse utilizando las longitudes en planta medidas en la línea exterior de pared o la proyección de ésta. Excepto, para construcciones y edificaciones que no están cerradas con pared, en cuyo caso el avalúo debe indicar si el área de construcción corresponde al área de piso o a la proyección del área de techo.
71. En todo avalúo de un bien inmueble y con respecto al área de construcción, en ningún caso y para ningún propósito se admitirá el uso de "medias áreas" o cualquier fracción del área en sustitución del área total.
72. El avalúo de edificaciones que se componen de secciones claramente diferenciadas por sus características físicas constructivas o por su edad debe indicar el área y el costo unitario neto de reposición de cada sección, así como el área total de la edificación y el costo unitario neto de reposición, promedio, que resulta para el área

total.

73. Las edificaciones deben ser valoradas considerando todos los elementos de demérito que se imponen para garantizar su independencia funcional, con respecto a inmuebles colindantes y edificaciones que los ocupan. El análisis de la independencia funcional debe considerar los servicios públicos básicos de agua potable y electricidad, la estructura, las instalaciones eléctrica y mecánica, la instalación sanitaria, ventanas hacia la colindancia y acceso a la edificación, sin que esta especificación sea excluyente de otros aspectos que deben ser considerados.
74. Las obras levantadas dentro de la cabida que indica el plano de catastro, pero que están fuera de la línea de construcción debido al retiro frontal que obliga la Municipalidad del lugar, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o alguna otra entidad estatal, deberán ser excluidas del avalúo, pero si el solicitante presenta documentos que demuestren que las mismas se hicieron respetando alineamientos vigentes en la época en que fueron construidas, entonces si se podrán incluir en el avalúo. En el avalúo se deberá informar las razones de la exclusión o las razones por las que fueron incluidas.
75. No se acepta la exclusión de obras civiles en buen estado de conservación cuya única deficiencia sea la instalación eléctrica sin entubar total o parcialmente, u otras deficiencias relacionadas directamente con el sistema eléctrico.
76. En todos aquellos casos en que se excluyan construcciones, por razones de estado de conservación, de edad superior a su vida útil, de obsolescencia económica, de invasión a zonas de protección, de invasión a propiedades vecinas y otras razones técnicas, el profesional valuador debe indicarlo en su avalúo exponiendo las razones de la exclusión.

Estimación de inversiones para reconocer capital invertido

77. Cuando en una solicitud de avalúo, adicionalmente al valor se requiera conocer el costo de inversiones realizadas en obras civiles en el último año, el valuador consignará como una observación importante en la primera hoja del informe de avalúo, el dato de referencia de dichas inversiones, estimado a partir de la documentación aportada y lo que logre identificar en el sitio.

Depreciación

78. Para edificaciones y cualquier otro tipo de construcciones, el método de depreciación aceptado para estimar el costo neto de reposición o costo de reposición depreciado es el **Método Ross-Heidecke** y para su aplicación deben utilizarse los factores de depreciación por estado de conservación y edad consignados en las tablas que utiliza el Banco para ese propósito.
79. Para toda edificación es indispensable considerar si satisface una adecuada funcionalidad que guarde consistencia con su Mayor y Mejor Uso. En el caso de viviendas es una condición considerar la distribución arquitectónica, las instalaciones

50

eléctrica, mecánica y sanitaria, y las condiciones mínimas y suficientes de iluminación y ventilación natural. El avalúo del bien inmueble debe hacer las indicaciones precisas sobre esta condición y mostrar los elementos, factores y parámetros inherentes a este aspecto, en la estimación de valor.

80. Para estimar la **Vida Útil** de edificaciones y construcciones se requiere tener como referencia básica la **Vida Útil Probable en Años** propuesta en el "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva", del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda del año 2013 o versiones más actualizadas de este mismo documento, mediante una comparación del inmueble sujeto del avalúo con el tipo de construcción o edificación que está asociado a la vida útil propuesta por el manual. En todo caso que el profesional valuador se aparte de esta referencia básica, debe indicar en el avalúo la justificación respectiva.

El Terreno

81. El valor del terreno siempre debe corresponder a la estimación de su valor de mercado, mediante la aplicación del Enfoque Comparativo de Mercado y con base en criterios técnicos que emergen del análisis de información del mercado, empleando la técnica de homologación de comparables.
82. En todo avalúo se deben revelar todas las características y parámetros que conciernen a cada una de las referencias empleadas para estimar el valor de mercado del terreno y necesarias para establecer una relación comparativa técnicamente objetiva y válida.
83. La estimación de valor de terrenos con secciones claramente diferenciadas debido al uso permitido, servidumbres, restricciones, afectaciones o por sus mismas características físicas, debe mostrar los factores y parámetros aplicados para estimar el valor de cada sección y el valor unitario promedio resultante para el área total.
84. El avalúo de un inmueble que se sustenta en la opción de Mayor y Mejor Uso del terreno para ser urbanizado o segregado en lotes o parcelas, debe necesariamente ser una expresión de **valor de mercado** y complementariamente debe fundamentarse en un análisis residual del valor de la tierra, que considere entre otros aspectos, la factibilidad financiera y comercial del proyecto en el tiempo presente en que se hace el avalúo y asegurando la consistencia con las condiciones del mercado en el entorno del inmueble sujeto del avalúo. En ningún caso, podrá ser considerado como el único fundamento para estimar el valor del terreno, la factibilidad de urbanizarlo o segregarlo en lotes o parcelas en razón únicamente de sus condiciones y características físicas, o la legalidad del uso permitido y tampoco se aceptarán como fundamento expectativas o el potencial futuro de uso del terreno.
85. La porción de terreno frontal incluida dentro de la cabida que indica el plano de catastro, pero que está fuera de la línea de construcción a que obliga la Municipalidad del lugar, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o alguna otra entidad estatal, deberá ser incluida dentro del avalúo, excepto que se compruebe



que algún ente estatal ya comunicó al propietario la expropiación o se tenga certeza de que hay un proceso de expropiación, en cuyo caso deberá excluirse e informarse mediante notas en el avalúo.

Diferencias de área

86. En todo caso, que el sujeto del avalúo no es una finca a segregar y cuando se manifiesta una diferencia con respecto al área del terreno, entre lo que indica el plano catastrado y la información del Registro Nacional, el profesional valuador debe hacer las indagaciones necesarias y solicitar al cliente del Banco los documentos pertinentes, todo con el propósito de establecer con certeza si se han hecho segregaciones o se pretende la inscripción de una demasía. Aún en el caso que el sujeto del avalúo es una finca a segregar, debe hacerse el mismo tipo de indagación si se manifiesta la diferencia indicada con respecto al área de la finca madre. En cualquier caso, para emitir el avalúo es condición que se expongan con detalle las razones que aseguran la ausencia de riesgo para el Banco en lo que concierne a este particular, de lo contrario, el profesional valuador está inhibido de hacer el avalúo y en su lugar presentará un informe explicando la situación encontrada e indicando claramente las condiciones que el cliente debe satisfacer previamente para proceder con el avalúo.
87. En los casos en que se comprueba que el plano catastrado del sujeto a valorar corresponde a la finca madre y es el plano padre porque hubo segregaciones posteriores, se podrán solicitar las certificaciones literales del Registro Público y los planos catastrados certificados de las fincas segregadas y hacer el avalúo con base en la diferencia de planos.
88. Cuando hay diferencias de medidas y del análisis realizado se comprueba que la misma no corresponde a ninguna segregación y no hay riesgo para el Banco, si la cabida del plano catastrado no es mayor al 10 % con respecto a la indicada en el Registro Público y se puede inscribir la rectificación de cabida con base en la Ley de Catastro, se debe efectuar el avalúo con base en la medida que indica el plano catastrado y se debe incluir una nota en el avalúo solicitando que se haga la rectificación de medida en el Registro Público en el mismo acto en que se constituya la hipoteca a favor del Banco. Si la diferencia de cabida que indica el plano catastrado es superior al 10 % con respecto a la medida que indica el Registro Público, el profesional valuador está inhibido de hacer el avalúo y debe solicitar que se inscriba previamente, con base en la Ley de Informaciones Posesorias, la rectificación de cabida. Si el plano de catastro indica una medida menor a la indicada en el Registro Público, se puede ejecutar el avalúo con base en la cabida que señala el plano de catastro.
89. En todos aquellos casos de avalúos de propiedades en que la cabida del plano es superior a la del Registro Público, en el avalúo el perito debe informar cuáles son los elementos constructivos que deslindan las propiedades y su edad probable. Esta misma condición aplica para los avalúos de propiedades que tienen vigente un plazo de convalidación por rectificación de medida.

Lotes a segregar

90. Para valorar un lote a segregar de una finca madre, el perito debe comprobar que exista el plano catastrado del lote a segregar y que el mismo cuente con el "visado municipal" autorizando la segregación o con una nota de la Municipalidad haciendo constar que no es necesario el visado. Si no cuenta con estos documentos, puede solicitarlos directamente al cliente del Banco o devolver la orden de trabajo indicando la falta de estos documentos, pero la falta de estos documentos lo inhiben para hacer el avalúo de un terreno a segregar.

Servidumbres sirvientes, zona de protección y otras restricciones y afectaciones

91. El avalúo debe especificar el tipo de servidumbre, zona de protección o cualquier otra restricción o afectación y exponer una descripción detallada de sus características y la manera en que afecta al bien inmueble sujeto del avalúo.
92. Las secciones del inmueble afectadas por cualquier tipo de servidumbre, zona de protección o cualquier otra restricción o afectación deben cuantificarse en términos de la estimación del área afectada y el avalúo debe indicar las dimensiones y el área afectada, así como los factores y parámetros usados para estimar su valor.
93. En el avalúo se deben indicar las servidumbres sirvientes aparentes, que afectan negativamente el valor del bien, sea que se encuentren o no inscritas en el Registro Público. En tales casos, el avalúo debe indicar la afectación de valor que provoca la servidumbre y presentar una descripción detallada de la misma, pero no se debe recomendar su inscripción en el Registro Público, a excepción de que este trámite le genere o asegure un beneficio al inmueble valorado.

Servidumbres dominantes

94. En los avalúos de bienes inmuebles que tienen acceso de paso, de servicios públicos, de ventilación, iluminación, vista u otra condición a través de otros inmuebles vecinos, accesos o condiciones que son imprescindibles para mantener el valor del bien durante la vigencia del crédito, el profesional valuador deberá comprobar si se encuentra inscrita la servidumbre dominante y si no está inscrita o tiene duda de su inscripción, deberá describir el tipo de servidumbre, sus medidas, sus condiciones, servicios y su forma de operación, indicando la importancia que tiene la servidumbre para mantener el valor del inmueble.

Cuando en un plano catastrado se indica que el inmueble tiene acceso desde la calle pública a través de una servidumbre de paso y el profesional valuador confirma su existencia de hecho en el campo, se podrá realizar el avalúo, consignando en el informe los siguientes datos de la servidumbre: que se encuentra claramente delimitada en el terreno y es coincidente con lo indicado en el plano catastrado; que da acceso a otros inmuebles, que no existen portones o algún otro indicio de limitación para el libre tránsito a través de la misma de los usuarios sirvientes; que por la servidumbre también ingresan los servicios públicos y que en el lindero registral

53

respectivo consta el acceso al inmueble por la servidumbre.

Reuniones de fincas.

95. Cuando se requiere hacer un avalúo de una reunión de fincas, ya sea porque conforman una sola explotación que no es conveniente dividirla, porque hay construcciones comunes levantadas sobre dos o más propiedades, porque el valor de la reunión es superior a la suma del valor individual de las propiedades o por cualquier otra razón técnica, el profesional valuador debe informar en el avalúo las razones por las que se recomienda valorar los bienes reunidos. El avalúo de la reunión se puede hacer con un plano catastrado de la reunión o con los planos catastrados individuales de cada inmueble. Si se hace con los planos individuales el profesional valuador deberá recomendar el mantener las fincas unidas durante la vigencia del crédito, de tal forma que no se permita la liberación parcial o individual de ninguno de los bienes que conforman la reunión.

Concesiones

96. Cuando un inmueble está afectado de cualquier manera por CONCESIONES, la estimación del valor del inmueble debe **desestimar cualquier valor adicional** que corresponda en cualquier cuantía a un valor total o parcial de la concesión misma, pero si debe considerar, explicar, detallar y cuantificar cada uno de los elementos que afectan al inmueble y que se deben a la concesión. Todo avalúo con estas características debe ser sometido a la consideración de la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, por parte del profesional valuador antes de ser entregado a la oficina o centro de utilidad que lo solicitó.
97. Las CONCESIONES TURÍSTICAS son el sujeto mismo del avalúo y en todo caso que el trabajo asignado se refiera a una concesión de este tipo, el profesional valuador debe previamente coordinar su ejecución con la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco y posteriormente someter el avalúo a la consideración de esta Gerencia.

Condominios

98. Para valorar un bien sometido a Ley reguladora de propiedad en condominio, se debe tener presente que está conformado por fincas filiales y que las áreas de estas fincas filiales se denominan áreas privativas de uso y goce independiente. También debe considerar que en el condominio existen áreas comunes construidas y no construidas, para uso y disfrute de todos los condóminos, siempre que éstas no sean de uso restringido o asignada a una finca filial.
99. En el avalúo de las fincas filiales de un condominio, se aplica el enfoque de comparación para estimar su valor y el enfoque de costo para estimar el valor asegurable. En el caso de condominios horizontales, también es posible estimar el valor de las fincas filiales bajo el enfoque de costo.

100. El uso enfoque de costo para estimar el valor de una finca filial, es el resultado de sumar el valor del área privativa más la proporción del valor de las áreas comunes que corresponde a la finca filial a valorar, según porcentaje de copropiedad.
101. En el avalúo de un condominio de lotes, se aplica el enfoque de comparación para estimar el valor del terreno y si tiene construcción, ésta se puede valorar a partir de su valor de reposición, pero el resultado debe ser coincidente con el valor más probable de mercado.
102. En el avalúo de una finca filial de un condominio, cuya área privativa contempla construcciones y éstas no se han construido o están en proceso, se debe exponer el caso a la Gerencia de Área de Ingeniería y Valuación, para analizar lo que procede. Si el avalúo se realiza, el valor estimado contempla únicamente la proporción de terreno que le corresponde a la finca filial en estudio, según porcentaje de copropiedad. En este caso, se debe analizar con mayor detenimiento el efecto de esta situación en la liquidez del bien.
103. En el avalúo de una finca filial que tiene asignada un área común de uso restringido, se debe incluir el efecto que tiene esa asignación en el valor de la finca filial, adjuntando al informe los cálculos realizados.
104. En la inspección de una finca filial que se solicita valorar, si se observa que el condominio no cuenta con los servicios públicos, que las obras comunes necesarias están sin terminar o que hay alguna otra causa que impide el uso y la explotación adecuada de esta finca, el avalúo no se realiza y se devuelve la solicitud de avalúo, indicando la situación observada.

En casos de excepción, se realiza el avalúo en las condiciones descritas en el párrafo anterior, cuando el avalúo es solicitado para la venta porque se trata de un bien adjudicado. Si es para la ejecución de garantía se realiza una nota indicando el valor más probable en las condiciones observadas.

105. En el informe de avalúo de la finca filial se debe describir el área privativa y las áreas comunes del condominio.
106. Diferencia de áreas entre la información del Registro Público de la Propiedad y el plano catastrado:
 - El área de la finca filial según el plano catastrado, resulta mayor a la indicada en el Registro Público de la Propiedad, se utiliza en el avalúo el área del plano, siempre que verifique y sea consistente con la observada en sitio y esa diferencia no sea mayor al 10%.
 - Si la diferencia es mayor a la indicada en el punto anterior, se debe revisar previamente la escritura de constitución del condominio y la copia de los planos arquitectónicos del condominio, utilizados para someter el bien al régimen de la Ley reguladora de la propiedad en condominio. Éstos se solicitan al Catastro Nacional por medio de la oficina solicitante del avalúo.
 - Dependiendo de la situación encontrada, conjuntamente con Gerencia de Área de Ingeniería y Valuación, se debe tomar la decisión de continuar con la ejecución del avalúo, o informar las acciones que se deben seguir previas al avalúo.

107. El valor asegurable de un condominio vertical, corresponde a los acabados del área privativa; se excluyen el valor de los elementos y áreas comunes.
108. El valor asegurable de un condominio horizontal, corresponde al valor de las construcciones dentro de la cabida del área privativa.
109. Cuando una finca filial tiene áreas complementarias para su adecuada funcionalidad, por ejemplo estacionamientos y bodegas, asociadas a las fincas filiales del condominio pero que no son fincas filiales independientes, se podrán incluir en el avalúo y serán parte de la garantía, siempre que esta condición exista en la escritura de constitución.
110. En los avalúos de fincas filiales cuya naturaleza son terrenos para construir, el profesional valuador siempre debe considerar las afectaciones que existan por servidumbres, restricciones u otros motivos, debiendo indicar en el avalúo la cantidad de área afectada y el factor de demérito aplicado.

Disponibilidad de Servicios Públicos Básicos y de Acceso

111. Todo avalúo de un bien inmueble debe ser claro y preciso con respecto a la disponibilidad o ausencia de los servicios públicos básicos, así como con relación a la condición de acceso al inmueble.
112. En cualquier caso que el bien inmueble sujeto del avalúo carezca de los servicios públicos de agua potable o electricidad, entendiéndose disponibilidad como que se tiene el servicio actualmente instalado o se dispone de las cartas positivas y viables de disponibilidad con respecto a la infraestructura y el suministro, además de un acceso adecuado durante todo el año, el profesional valuador debe inhibirse de hacer el avalúo. En estos casos debe hacer un informe indicando las condiciones del acceso y/o la falta de los servicios. Se exceptúan de esta condición los bienes inmuebles para uso agropecuario que pueden ser utilizados y explotados, aunque no tengan disponibles los servicios públicos de agua potable y electricidad.
113. Las propiedades ubicadas en fraccionamientos de parcelas agrícolas, pero que no tienen un uso exclusivo para fines agropecuarios, sino que son destinadas para fines de vivienda, quintas de recreación, turismo u otros fines comerciales, necesariamente deben contar con los servicios públicos de agua potable y de electricidad, así como tener un acceso apropiado para el uso no agrícola a que van a ser destinadas. En estos casos la carencia de los servicios públicos o un acceso inadecuado, inhibe al profesional valuador a hacer el avalúo debiendo informar las condiciones de la parcela y las razones por las que no se ejecuta el avalúo.
114. Los terrenos debidamente inscritos como fincas filiales bajo el Régimen de Condominio y que no cuenten con los servicios públicos indispensables de agua potable y electricidad, o que carezcan de obras comunes debidamente terminadas y en buen estado de funcionamiento, que garanticen un buen acceso al bien, protección a las fincas filiales, estabilidad a los terrenos y a las obras comunes, evacuación adecuada de aguas pluviales y aguas negras, inhiben al profesional valuador para realizar el avalúo. En estos casos, el profesional valuador contratado deberá hacer un informe indicando las condiciones observadas y recomendando no

recibir el inmueble en garantía.

115. En aquellos casos en que un bien inmueble dispone de los servicios públicos de agua potable o de electricidad suministrados no directamente de la vía pública o a través de una servidumbre de paso dominante debidamente inscrita en el Registro Público, sino que para su suministro las tuberías o cables eléctricos deben atravesar otras propiedades, en el avalúo se debe indicar los inmuebles que atraviesa y recomendar la inscripción de la servidumbre dominante de estos servicios a favor del sujeto valorado.
116. En los casos en que un inmueble es atravesado por líneas de tendido eléctrico, ya sea de compañías que administran un servicio público o líneas que sirven a un abonado de estas compañías, el profesional valuador debe informar en la existencia de las líneas y considerar la afectación del valor, aunque no haya ninguna servidumbre sirviente inscrita en el Registro Público.

Inmueble rural o de vocación agropecuaria

117. En este tipo de avalúos el profesional valuador debe indicar las condiciones de acceso a la propiedad, la disponibilidad de servicios públicos, las fuentes de agua disponible, el tipo de clima, el tipo de suelo, el tipo y estado de las cercas que le sirven de linderos, así como el de las cercas internas, el estado de los caminos internos y otras obras de infraestructura que contribuyan o afecten el valor del bien.
118. El avalúo de un inmueble rural o de vocación agropecuaria debe incluir la descripción detallada de todos los cultivos perennes existentes, indicando la variedad, su adaptación al clima y al suelo, densidad de población, productividad, estado fitosanitario y cualquier otro aspecto técnico directamente relacionado con el cultivo.
119. El avalúo debe incluir una descripción detallada de todas las instalaciones existentes, especificando cuales son aptas para la explotación a que esta sometida la finca y cuales no son aptas para la explotación o tienen un diseño obsoleto o su estado de conservación es deficiente.
120. El área cultivada que es sujeto del avalúo podrá ser estimada por el profesional valuador siempre y cuando pueda hacerlo con un grado de precisión y certeza razonable, de lo contrario, debe solicitar al cliente del Banco el plano de agrimensura del área cultivada.
121. El profesional valuador debe inhibirse de incluir en el avalúos valores correspondientes a cultivos anuales, a cultivos perennes mal adaptados, improductivos o con problemas de plagas y enfermedades fitosanitarias que ponen en riesgo su recuperación para que alcancen un nivel productivo adecuado. También debe inhibirse de incluir en el avalúo todas aquellas instalaciones que se encuentren en mal estado, que tengan un diseño obsoleto para ser operadas eficientemente o que hayan regulaciones de índole legal que impida explotarlas adecuadamente.
122. En todos los casos el valor unitario de cada uno de los cultivos perennes, debe expresarse considerando conjuntamente el valor del suelo y el de los cultivos, sin hacer la separación individual de suelo y cultivo.



123. Cuando hay fincas con cultivos en mal estado, improductivos, que se deben arrancar o renovar, el profesional valuador puede aplicar un demérito en el valor unitario de la tierra por el costo de la eliminación del cultivo, justificando el demérito aplicado en el avalúo.

Referencia para Seguro

124. Para efectos del seguro que el Banco exige, en todo avalúo de bienes inmuebles, independientemente de la metodología y el enfoque de valuación usado, se debe indicar el Costo Neto de Reposición de cada una de las construcciones y edificaciones que forman parte del inmueble valorado. En el caso de condominios y **solamente para propósitos de seguro**, debe excluirse todo costo que concierne a obra común.

Referencia para Cobro Judicial

125. Para efectos de avalúos para cobro judicial, cuando no es posible ingresar a un inmueble y sus construcciones porque los ocupantes no permiten el ingreso al profesional valuador, procederá actualizando el valor del terreno o su proporción en el valor total, según corresponda, con respaldo en un estudio de mercado, y respecto a las construcciones, usará como base el valor indicado en el último avalúo aplicando solamente la depreciación por edad.

La ubicación y localización del inmueble a valorar

126. El profesional valuador debe verificar en la inspección de campo todos los datos del plano catastrado y el estudio del registro público que corresponden a la ubicación y localización del inmueble. Además debe verificar que los datos aportados por ambos documentos sean concordantes entre sí.
127. El profesional valuador debe verificar la distancia de ubicación y localización del inmueble que indica el plano catastrado, mediante una medición en el sitio con cinta métrica o con una herramienta o equipo de medición que proporcione un grado de precisión igual o superior al que ofrece la cinta métrica. Para ningún propósito que concierne al avalúo de un bien inmueble se aceptarán mediciones hechas con pasos ni con el odómetro de cualquier tipo de vehículo. El profesional valuador debe consignar claramente en su avalúo el resultado de la medición a la que se refiere esta condición.
128. Los inmuebles que se solicite valorar deben ser identificados en el sitio únicamente con sustento en la información de su respectivo plano catastrado e informe del registro público y ambos documentos deben ser en todo coincidentes con respecto a la localización y ubicación física del inmueble.

Los informes de avalúo y los informes técnicos de Bienes INMUEBLES

129. Todo avalúo de un bien inmueble debe incluir al menos cuatro fotografías que ilustren sus características generales. Una de estas fotografías debe ser del frente o fachada, cuando existan construcciones, otra del entorno y las dos restantes del interior del terreno o de las construcciones, cuando existan. En los casos de inmuebles que tienen más de una construcción, se debe aportar en el avalúo al menos tres fotografías de cada construcción, una de la fachada y las otras dos del interior. **El profesional valuador deberá aparecer en al menos una de las fotografías del frente del inmueble.** Las fotografías deben ser hechas con equipo digital y la Gerencia de Ingeniería y Valuación o la Oficina que solicitó el avalúo podrá solicitarle al profesional valuador que le envíe por medios electrónicos las fotografías tomadas de un inmueble.
130. Todos los informes de avalúos deben realizarse en los formatos establecidos por el Banco usando los archivos electrónicos para cada tipo, los cuales se le entregarán a los profesionales valuadores que resulten adjudicatarios. El profesional valuador deberá acatar las modificaciones que se hagan y que se le haya comunicado, ya sea en forma escrita o través de medios electrónicos.
131. El profesional valuador adjudicatario deberá enviar los informes impresos debidamente firmados y cuando el Banco lo disponga deberá enviarlos por medios electrónicos, con firma digital o con clave de acceso, haciéndose el profesional responsable por el mal uso que se le de a su firma digital o a cualquier clave de acceso a los sistemas electrónicos.
132. En aquellos casos de bienes inmuebles destinados a un tipo de explotación diferente a la agropecuaria, en los cuales hay varias construcciones, los funcionarios del Banco podrán solicitar al profesional valuador que aporte un croquis que permita visualizar las medidas de las construcciones y el área de terreno que ocupan, las distancias entre construcciones y su ubicación dentro de la propiedad. Esta labor formará parte del avalúo y por ella no se pagarán honorarios adicionales.

Condiciones Técnicas y de Metodología para los avalúos de los Bienes MUEBLES

La unidad funcional mínima indivisible

133. El avalúo de planta (excluye inmuebles e instalaciones fijas), maquinaria y equipo debe considerar como sujeto de la estimación de valor a la unidad funcional mínima indivisible.

Depreciación

134. El avalúo de bienes muebles debe indicar cual ha sido el método de depreciación empleado para estimar el costo neto de reposición y su justificación. Además, deben indicarse cada uno de los factores y parámetros correspondientes, incluyendo la Vida Útil Remanente en años. Si corresponde expresar la Vida Útil y la Vida Útil Remanente en unidades de producción, también se requiere su expresión estimada



en años de acuerdo al uso esperado y más probable.

135. Todo avalúo de bienes muebles susceptibles de obsolescencia funcional u operacional y obsolescencia económica debe indicar todos los elementos, factores y parámetros usados para estimar la depreciación correspondiente. Si se desestima la depreciación por las causas indicadas, el avalúo debe aportar el comentario explícito al respecto.

Exclusión de Gastos de Instalación y otros

136. El proceso de estimación de valor de un bien mueble debe excluir todo gasto por instalación y por concepto de ingeniería, consultoría y asesoría, inherentes al proceso de adquisición y de instalación.

Bienes importados

137. En el caso de los bienes que han sido importados directamente por el cliente del Banco, corresponde solicitar al cliente copia de la factura comercial, de la póliza de desalmacenaje y de la factura de la agencia aduanal.
138. Los impuestos por concepto de internamiento deben ser considerados en todo avalúo de un bien importado, excepto cuando el bien ha ingresado al país amparado a algún régimen de exoneración, en cuyo caso debe valorarse excluyendo el monto de los impuestos exonerados y con respecto a la exoneración se debe anotar en el avalúo el nombre y número de la Ley que la permite y el monto de la exoneración. También, debe indicarse si existe o no prenda aduanera o caución de impuestos a favor de la Dirección General de Aduanas. Toda la información debe conseguirla el profesional contratado y acudir directamente al cliente del Banco para lo que corresponda con ese propósito.
139. La información usada como referencia para todo avalúo de bienes muebles importados, obtenida de casas de representación, manufactureras o distribuidoras debe aportar al menos los siguientes datos:
- Precio CIF: puerto costarricense, en lo posible desglosado en sus componentes.
 - Precio FOB: puerto de embarque
 - Flete y seguros

Vehículos, embarcaciones y aeronaves

140. Es parte del proceso de valuación de vehículos, embarcaciones y aeronaves, que en la inspección del bien, el profesional valuador corrobore la concordancia de todos los datos consignados en el documento de registro de propiedad y en otros que autorizan su operación y circulación.

Los informes de avalúo y los informes técnicos de Bienes MUEBLES

141. La presentación de todo avalúo de bienes muebles debe mostrar el detalle de los bienes valorados ordenado por grupos de naturaleza similar y tratándose de avalúos de maquinaria y equipo debe indicarse para cada bien la referencia de ubicación con

respecto al diagrama de proceso correspondiente.

142. Todo avalúo de bienes muebles debe incluir al menos dos fotografías de cada bien valorado o de al menos uno si se trata de un grupo de bienes con las mismas características y el mismo estado de conservación. Si el bien es un vehículo, debe incluirse una fotografía de cada uno de sus cuatro costados. Se excluye el requisito de la fotografía individual en el avalúo de forestales, semovientes y cosechas, en su lugar deberán incluirse al menos seis fotografías generales. Toda fotografía debe corresponder al mismo tiempo en que se hace el avalúo y debe ser hecha con equipo digital.
143. Todo avalúo de planta (excluye inmuebles e instalaciones fijas), debe incluir la identificación e ilustración del proceso, identificando los componentes que contribuyen a diseñar la capacidad de planta, esto es especificar qué se produce o manufactura, cómo se hace y cual es la capacidad de planta, aportando el respectivo diagrama de proceso.
144. El avalúo de bienes que son componentes de una línea de proceso debe incluir la ilustración de su ubicación en el correspondiente diagrama de proceso.
145. Todo avalúo de bienes muebles, excluyendo vehículos, aeronaves o embarcaciones, debe referirse al sitio donde están ubicados o instalados, indicando su localización por provincia, cantón, distrito y señas.
146. La descripción de los bienes muebles debe ser detallada y suficiente de manera que asegure la facilidad práctica para su identificación precisa en el proceso posterior de inspección de control de la garantía.



Anexo N°6

CONDICIONES PARA LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE FISCALIZACIÓN DE INVERSIONES

Revisión del Presupuesto de Construcción y Autorización del Giro de Fondos

Obligaciones y responsabilidades del profesional

1. Este documento regulador concierne a los servicios profesionales para la revisión de planos, presupuestos y fiscalización de inversiones que se requiere para las obras civiles cuya construcción sea financiada por el Banco de Costa Rica.
2. Para los profesionales contratados, son obligaciones y responsabilidades las que se incluyen en estas condiciones. Esta referencia normativa no es taxativa y en todo caso es obligación y responsabilidad del profesional actuar de acuerdo con el Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y siempre en concordancia con el buen ejercicio profesional y ético.
3. En el servicio de fiscalización de inversiones, el profesional contratado debe satisfacer el resguardo de los intereses del Banco, teniendo siempre en cuenta que la construcción financiada es garantía del crédito otorgado. El profesional debe actuar siempre con el propósito de satisfacer las siguientes condiciones básicas que son el máximo interés del Banco:
 - Que el costo total presupuestado es manifestación de que la obra podrá ser construida a ese costo a la fecha del mismo, en condiciones normales del proceso constructivo, hasta alcanzar su condición funcional plenamente satisfactoria.
 - Que para la construcción de las obras se cumple en todo con lo que exige la legislación vigente.
 - Que las obras se terminen con los recursos destinados a su construcción, producto del crédito otorgado al cliente del Banco, hasta alcanzar su condición funcional plenamente satisfactoria.
4. Para satisfacer las condiciones básicas que son el máximo interés del Banco, en el proceso de fiscalización de la inversión el profesional debe atender lo siguiente:
 - Que está desautorizado para aprobar al cliente del Banco modificaciones o alteraciones del plan de inversión aprobado por el Banco
 - Que el cliente del Banco siempre cubrirá por su cuenta, con recursos distintos a los del crédito otorgado, todo incremento en el costo de las obras producto del incremento en el costo de materiales y mano de obra, durante todo el tiempo de construcción.
 - Que los desembolsos o giro de fondos son un adelanto o anticipo de recursos para la construcción de las obras y su apropiada inversión debe ser verificada en toda próxima inspección, excepto en los casos de obras financiadas con recursos provenientes exclusivamente del Banco Hipotecario de la Vivienda, en donde no se deben autorizar giros como adelantos para hacer obra.

62

5. En las acciones de control del servicio externo contratado, la participación en cualquier forma de los profesionales de planta, en toda consideración que haga el Banco de un trabajo hecho por un profesional externo, NO EXIME de forma alguna DE RESPONSABILIDAD al profesional contratado que hizo el trabajo.
6. Los profesionales contratados deben observar y cumplir expresamente y fielmente en todos sus extremos, los Reglamentos, sus modificaciones futuras y en general las regulaciones, acuerdos y disposiciones que establezca el Banco en materia de fiscalización de inversiones.
7. El profesional será totalmente responsable ante el Banco por cualquier daño o perjuicio que él ocasione, como consecuencia de cualquiera de los siguientes motivos:
 - Por causa de un trabajo que haya hecho sin atender lo establecido en las presentes condiciones.
 - Por causa de un trabajo en el que consideró o indicó datos falsos o datos que no pueda comprobar.
 - Por causa de un trabajo que carece de la debida y suficiente justificación técnica.
 - Por causa de un trabajo en el que haya cometido errores de cálculo.
 - Por causa de una revisión o estimación de los costos de la obra que no es una manifestación de costo congruente con los costos del mercado.
 - Por causa de no advertir o no informar al Banco sobre modificaciones, alteraciones o incumplimiento del plan de inversión, o bien, por no haber subsanado estas situaciones durante la ejecución de su labor como fiscalizador.
 - Por causa de una edificación o cualquier obra que se construya parcial o totalmente fuera de la cabida de la finca que constituye la garantía del Banco.
 - Por causa de una edificación o cualquier obra que se construya parcial o totalmente dentro de áreas de protección o irrespetando las regulaciones establecidas en las leyes vigentes o en los planes reguladores de cada municipalidad.
 - Por causa de una edificación o cualquier otra obra incluida en el plan de inversión, que no puede terminarse con los recursos del crédito aún disponibles en ese momento más los recursos entregados al cliente en el último desembolso autorizado por el profesional.
 - Por cualquiera otra causa imputable al profesional.

El Banco se reserva el derecho de acudir en cualquier caso a la vía civil a fin de ser resarcido pecuniariamente por los daños y perjuicios ocasionados.

8. El profesional deberá guardar en todo momento absoluta confidencialidad para con el Banco y su cliente, con respecto a la información que estos le proporcionen y al resultado de su trabajo.
9. El profesional deberá exhibir buena presentación personal y ofrecer un alto nivel de servicio al cliente del Banco.
10. El profesional tiene la obligación de asistir a las reuniones de trabajo a las que lo



convoque el Banco y si no puede asistir debe comunicar y justificar por escrito los motivos ante el funcionario que le dirigió la convocatoria, a más tardar el día hábil siguiente a esa convocatoria.

Las facultades del profesional para actuar a nombre del Banco

11. El profesional solo podrá actuar a nombre del Banco de Costa Rica cuando disponga de una orden de trabajo por escrito y asignada por un funcionario del Banco, autorizado para tal efecto. Sus actuaciones se deben limitar al trabajo profesional que se le ordenó. La orden de trabajo por escrito podrá eventualmente ser sustituida por una orden de trabajo enviada por medios electrónicos u otro medio, previamente autorizado por el Banco.
12. Los profesionales contratados harán solamente la revisión de planos, la revisión de presupuestos y la fiscalización de la inversión que tiene como sujeto de ese trabajo, obras que se van a construir en la zona en la que están en condición de adjudicatarios, salvo las excepciones estipuladas en el respectivo contrato.
13. Para atender el trabajo que se le asigne, si corresponde a la etapa de revisión de planos y presupuestos, el profesional debe recibir la orden por parte de los funcionarios encargados de la asignación de trabajos y concertar con los clientes del Banco las citas para la inspección física del bien inmueble. Si corresponde a la etapa de fiscalización de inversiones, debe recibir la orden de inspección por parte del funcionario encargado del seguimiento del crédito o de los desembolsos, pero también puede coordinar directamente la inspección con los clientes del Banco, informando al funcionario del Banco la fecha de la inspección. El profesional también puede hacer un programa de inspecciones de común acuerdo con el cliente del Banco, informando esta situación al funcionario del Banco encargado de los desembolsos y puede realizar inspecciones de acuerdo con su criterio, sin que medie orden escrita del funcionario del Banco o solicitud verbal o escrita por parte del cliente.
14. El profesional a cargo de la fiscalización de la inversión carece totalmente de atribuciones para autorizar modificaciones, alteraciones, cambios o sustituciones en el plan de inversión aprobado por el Banco o con respecto a los planos y el presupuesto previamente revisados. Ante situaciones de esa índole su labor se debe limitar a la de informar y recomendar a los funcionarios o al ente que resolvió y aprobó el crédito las modificaciones que considere pertinentes, pero solamente los funcionarios y entes del Banco con atribuciones podrán resolver y autorizar cualquier modificación, cambio o sustitución en el plan de inversión.

Situaciones que inhiben al profesional para hacer una fiscalización de inversión (revisión de presupuesto y giro de fondos)

15. El profesional estará inhibido de hacer cualquier trabajo de fiscalización de inversión, ni la revisión del presupuesto ni el giro de fondos, cuando se presenta cualquiera de las siguientes situaciones:
 - Cuando el profesional haya tenido o tenga alguna participación o relación de

cualquier tipo con el proyecto para el que se le solicita el servicio de fiscalización en cualquiera de sus etapas.

- Si en el ejercicio de su profesión en general tiene o ha tenido relación durante el último año, con el cliente del Banco o con quien tenga derecho de propiedad con relación a la construcción que se le solicita fiscalizar, ya sea que se trate de persona física o jurídica.
- Cuando él mismo, su cónyuge o cualquier pariente por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive, sea el cliente del Banco o tenga derecho de propiedad con relación a la construcción que se le solicita fiscalizar, ya sea que se trate de persona física o jurídica.
- Cuando él mismo, su cónyuge o cualquier pariente por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive, sean titulares en cualquier proporción del capital social o ejerzan algún puesto de dirección o representación de una persona jurídica que sea el cliente del Banco o tenga derecho de propiedad con relación a la construcción que se le solicita fiscalizar.

En cualquiera de estos casos el profesional deberá comunicar por escrito al Banco la situación que se presenta y abstenerse de hacer el trabajo asignado.

Condiciones generales de los informes técnicos

16. De toda labor que realice el profesional inherente al servicio de fiscalización de inversiones, en cualquiera de sus etapas, debe entregar al Banco un informe escrito que cumpla en todos sus extremos con lo establecido en estas condiciones.
17. Todo informe técnico debe ser presentado en el formato que defina el Banco, en original y una copia, impreso y sin borrones ni tachones. Estos informes deben realizarse en los formatos establecidos por el Banco usando los archivos electrónicos para cada tipo, los cuales se le entregarán a los profesionales que resulten adjudicatarios. La copia debe tener la rotulación precisa, clara y visible que identifique al documento como copia y lo distinga del original. Todas y cada una de las hojas del informe deben ser suscritas con la firma autógrafa y original del profesional.
18. El profesional que firma el informe debe ser el mismo que ejecutó el trabajo incluyendo la inspección de campo. No se aceptará el refrendo profesional de informes hechos por otro profesional o por técnicos de menor rango, ni hechos por personas no calificadas profesionalmente.

Etapas de la Fiscalización de Inversiones.

19. La fiscalización de inversiones se divide en dos etapas, la primera corresponde a la revisión de planos y presupuestos y la segunda a la fiscalización del avance de obra.
20. El Banco queda facultado para asignar los trabajos a los profesionales contratados en forma independiente para cada etapa, pudiendo solicitarle la revisión de planos y presupuestos a un profesional y solicitar la fiscalización del avance a obra a otro profesional.



21. Por la primera etapa de la revisión de planos y presupuestos, el Banco reconocerá una tercera parte de los honorarios establecidos por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y por la segunda etapa de la fiscalización del avance de obra, reconocerá las otras dos terceras partes de los honorarios.
22. Dependiendo de la complejidad de la obra a construir, el Banco podrá asignar el trabajo, en cada una de las etapas, a dos o más profesionales, en cuyo caso los honorarios correspondientes a cada etapa se distribuirán en forma equitativa.

El plazo de entrega de los informes técnicos

23. El profesional debe cumplir con el plazo máximo para la entrega de los informes tal y como se establece en estas condiciones. Para todos los efectos de entrega de informes rige el horario de atención al público de la oficina o punto de venta del Banco donde el profesional debe hacer la entrega.
24. Para la revisión de los documentos proporcionados al profesional por el Banco o por el cliente del Banco, a saber, planos, presupuestos y otros relacionados, así como para las inspecciones que se ameriten en este proceso, el plazo máximo para la entrega del respectivo informe de revisión inicia a partir del día hábil siguiente al día en que se ordenó su ejecución y se establecerá de acuerdo con el monto equivalente en dólares del costo total que se manifiesta en el presupuesto presentado por el cliente, de la siguiente manera:
 - Tres días hábiles para presupuestos iguales o menores a \$50.000,00 (cincuenta mil dólares)
 - Cinco días hábiles para presupuestos iguales o menores a \$125.000,00 (ciento veinticinco mil dólares) y mayores a \$50.000,00 (cincuenta mil dólares)
 - Diez días hábiles para presupuestos mayores a \$125.000,00 (ciento veinticinco mil dólares)

Los montos de referencia están expresados en moneda de los Estados Unidos de América. Para el cálculo del monto equivalente en colones se debe usar el tipo de cambio de venta del Banco de Costa Rica, para el día en que se asignó el trabajo. Luego de transcurrido el tiempo máximo de entrega, entrará a regir por cada día hábil de atraso una multa diaria equivalente al 20% del monto total por concepto de honorarios que corresponde al trabajo que se retrase.

25. Para el control y la autorización de desembolsos de acuerdo con el avance de una obra, el plazo máximo para la entrega del respectivo informe es de dos días hábiles y se inicia a partir del día hábil siguiente en que el cliente del Banco o el funcionario del Banco encargado del giro de los desembolsos solicitó la inspección. Luego de transcurrido ese tiempo, por cada día hábil de atraso se aplicará una multa diaria equivalente al 10% del monto total por concepto de honorarios que corresponde al trabajo que se retrase. Si se hizo un programa previo de inspecciones de común acuerdo entre el fiscalizador y el cliente, el cual fue comunicado al funcionario encargado de los desembolsos, las inspecciones deberán hacerse en la fechas establecidas y la multa por atrasos en los informes regirá a partir del vencimiento del



plazo de los dos días hábiles contados a partir del día hábil siguiente en que se programo la inspección.

26. Los días hábiles solamente se contabilizarán de lunes a viernes de cada semana, por lo que aquellas oficinas del Banco que operen y atiendan público sábados y domingos, no deberán contar estos días para efectos de medir el plazo de entrega de los informes técnicos.
27. Cuando se le solicite al profesional hacer correcciones a cualquier informe, deberá presentar el informe corregido el día hábil siguiente al día en que se le hizo la solicitud. El incumplimiento de este plazo de entrega de un informe corregido, implicará por cada día hábil de atraso una multa diaria equivalente al 20%, cuando se trate de un informe de revisión de presupuesto y de un 10% cuando se trate de un informe de control y autorización de desembolsos, en ambos casos el porcentaje es con respecto al monto total por concepto de honorarios que corresponde al trabajo que se retrase.
28. Cuando el caso lo amerite, el profesional contratado podrá solicitar plazos mayores de entrega ante el funcionario del Banco de mayor rango a cargo de la oficina o punto de venta donde se le asignó el trabajo o ante quien lo sustituye, pero en todo caso esta solicitud debe hacerla a más tardar el día hábil siguiente con respecto al día que se le asignó el trabajo. El nuevo plazo de entrega debe constar por escrito en la orden de trabajo o en documento aparte y suscrito por el funcionario que lo autorizó. Luego de transcurrido ese tiempo, por cada día hábil de atraso entrará a regir una multa equivalente al 20% del monto total por concepto de honorarios que corresponde al trabajo que se retrase. En los casos en que se programen las inspecciones, cinco días hábiles antes de corresponda realizar una inspección se podrá modificar el programa, requiriendo esta modificación el visto bueno del fiscalizador, el cliente del Banco y el funcionario del Banco encargado de los desembolsos.
29. El día hábil de atraso se contabiliza justo a la hora de apertura de la oficina o punto de venta del Banco, donde el profesional debe hacer la entrega, de cada día hábil posterior al vencimiento del plazo máximo de entrega.
30. Cuando por razones debidamente justificadas el profesional no pueda entregar un informe dentro del plazo máximo establecido, deberá dar aviso en forma inmediata al funcionario del Banco que se lo asignó o a quien lo sustituye, para que él determine la acción a seguir según corresponda. El profesional debe dar ese aviso mediante una comunicación escrita, ofreciendo una exposición detallada de las razones y para tal efecto puede hacer uso del facsímil o el correo electrónico.
31. El tiempo requerido por el profesional para reponer cualquier documento que dañe o extravíe, no será justificación para ampliar de hecho el plazo máximo de entrega del respectivo informe, establecido en estas condiciones.

La identificación, ubicación y localización del inmueble



32. El profesional debe verificar en la inspección de campo todos los datos del plano catastrado y el estudio del registro público que corresponden a la ubicación y localización del inmueble donde se construirán las obras. Además debe verificar que los datos aportados por ambos documentos sean concordantes entre sí.
33. El profesional debe verificar la distancia de ubicación y localización del inmueble que indica el plano catastrado, mediante una medición en el sitio con cinta métrica o con una herramienta o equipo de medición que proporcione un grado de precisión igual o superior al que ofrece la cinta métrica. Para ningún propósito que concierna a la fiscalización de inversiones se aceptarán mediciones hechas con pasos ni con el odómetro de cualquier tipo de vehículo. El profesional debe consignar claramente en su informe el resultado de la medición a la que se refiere esta condición.
34. Los inmuebles donde se construyen las obras deben ser identificados en el sitio únicamente con sustento en la información de su respectivo plano catastrado e informe del registro público y ambos documentos deben ser en todo coincidentes con respecto a la localización y ubicación física del inmueble. Para este efecto es inaceptable la información que aporte el cliente del Banco, el propietario, o cualquiera otra persona, para localizar y ubicar el inmueble.
35. Cuando el profesional encuentre que no se satisface cualquiera de las condiciones indicadas que debe inspeccionar y verificar o que se manifiesta cualquiera otra inconsistencia o irregularidad con respecto a la ubicación y localización del inmueble, queda inhibido de hacer la revisión del presupuesto o cualquier desembolso y en su lugar debe presentar un informe explicando con detalle la situación que ha conocido, así como, las condiciones que el cliente del Banco debe atender previamente para proceder con el trabajo de fiscalización.

El plan de inversión

36. En todo crédito para el financiamiento de construcción de cualquier tipo de obra, el plan de inversión está constituido por las condiciones aprobadas por el Banco para la construcción de las obras, el presupuesto revisado y los planos de construcción tal y como se conocieron en el proceso de revisión del presupuesto. El profesional debe solicitar al Banco cualquier información que requiera para conocer el plan de inversión correspondiente y en todo momento debe verificar que el cliente está cumpliendo en todo con este plan de inversión.
37. El profesional contratado debe presentar un último informe en el que se manifieste el resultado de la última inspección hecha posterior a la terminación de las obras y expresamente debe referirse al cumplimiento pleno del plan de inversión. Este informe debe emitirse en el formato establecido por el Banco para ese propósito e incluir al menos cuatro fotografías que ilustren el estado final de avance que presentan las obras a la fecha de esa última inspección. Las fotografías deben ser hechas con equipo digital.

La verificación del permiso de construcción



38. El profesional debe indicar en su informe de revisión de presupuesto, si la construcción por hacer o en proceso tiene o no el respectivo permiso de construcción otorgado por la Municipalidad correspondiente. Si el permiso de construcción ya ha sido otorgado, el profesional debe verificar que corresponda con las obras a construir y hacer la respectiva observación de conformidad en el mismo informe.
39. El profesional debe indicar en su primer informe de fiscalización o de avance de obra, si la construcción tiene el respectivo permiso de construcción otorgado por la Municipalidad correspondiente e indicar en su informe el número y fecha de este permiso, así como la municipalidad que lo otorgó.
40. Si el permiso de construcción no ha sido otorgado, el profesional debe indicarlo en su informe y en tal caso estará inhibido de autorizar cualquier desembolso, hasta que el cliente del Banco presenté el permiso de construcción municipal.
41. En el caso que el permiso de construcción no corresponda en todo o en parte con las obras por construir o que se están construyendo, el profesional debe solicitar al cliente el debido permiso de construcción según corresponda y luego entregar copia al Banco junto con un informe en el que manifieste que este permiso corresponde con las obras de construcción a financiar y hacer la respectiva observación de conformidad.
42. Además del permiso otorgado por la Municipalidad, la construcción de algunas obras civiles requiere además el permiso de otras instituciones, permisos que deberá comprobar previamente el fiscalizador antes de autorizar cualquier giro.

El profesional responsable de la obra

43. En el proceso de revisión de un presupuesto, el profesional debe conocer quien es el profesional responsable de la obra y en el respectivo informe debe especificar esta información.
44. El profesional debe verificar que la construcción está siendo inspeccionada por el profesional responsable de la obra y al respecto debe referirse a la frecuencia de sus visitas de inspección e indicar en su informe la fecha de la última visita consignada en la bitácora de obra, hecha por el profesional responsable.
45. En el caso que las visitas de inspección del profesional responsable de la obra no se estén haciendo con la frecuencia mínima que establecen las regulaciones del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, el profesional estará inhibido de autorizar cualquier desembolso hasta que el cliente del Banco y el profesional responsable de la obra normalicen esa situación.

La asignación de trabajo y la entrega de los informes técnicos

46. El funcionario del Banco autorizado para asignarle un trabajo al profesional contratado, le entregará en forma previa a la realización de cada trabajo, la respectiva orden de trabajo y los documentos de referencia que haya presentado el cliente ante el Banco. Cualquier documento, plano, dato o información que no le haya suministrado el Banco



o que adicionalmente el profesional requiera para hacer el trabajo, deberá informarla al cliente del Banco y solicitarla directamente al Banco.

47. En el caso de las inspecciones para estimar el avance de la obra y evaluar si procede la autorización de un desembolso, la orden de trabajo para el profesional, corresponderá a la solicitud verbal que le haga el cliente del Banco a quien se le financia la construcción objeto de la fiscalización ordenada, debiendo el profesional comunicar al funcionario encargado del desembolso por medio del correo electrónico o del facsímil la fecha de la inspección, o bien puede ser que los funcionarios autorizados por el Banco hagan la solicitud de inspección por medio de correo electrónico o de facsímil, o que se establezca un programa de inspecciones de común acuerdo entre el fiscalizador y el cliente del Banco el cual debe ser previamente comunicado al funcionario del Banco encargado de los desembolsos.
48. Toda la documentación que le sea entregada al profesional por parte del Banco o por su cliente, deberá entregarla al Banco conjuntamente con el correspondiente informe de revisión del presupuesto o de avance de obra, según corresponda con la orden de trabajo; excepto los planos de construcción que deberá devolverlos al cliente, luego de haber entregado al Banco el último informe, posterior a la terminación de las obras. El profesional asumirá el costo y el tiempo requerido para reponer cualquier documento que dañe o extravíe.
49. El profesional contratado deberá retirar las órdenes de trabajo que le son asignadas y entregar los respectivos informes técnicos en la oficina o punto de venta del Banco donde se requiere su servicio. También se podrá hacer uso de los medios electrónicos que autorice el Banco para recibir las solicitudes de trabajo y entregar los informes técnicos.
50. Cuando debido a razones de fuerza mayor, el profesional no pueda aceptar un trabajo que se le asignó, deberá comunicarlo y justificarlo de inmediato, el mismo día que se le asignó el trabajo, y por escrito ante el funcionario del Banco que se lo asignó o quien lo sustituye. Si el profesional no se manifiesta al respecto el mismo día en que se le asignó el trabajo, entonces deberá proceder a hacerlo.

Condiciones para la Revisión del Presupuesto de la Obra

El informe técnico

51. Los informes de revisión de presupuestos de construcción deben expresarse en costos unitarios de partidas de obra terminada, esto es el costo de materiales y el costo de mano de obra conjuntamente expresados en una única cantidad denominada costo unitario de obra terminada.
52. Los informes de revisión de presupuesto deben mostrar en forma separada el presupuesto, por partidas de obra terminada y costos indirectos, para todas y cada una de las construcciones o edificaciones que constituyen el plan de inversión a financiar. El presupuesto consolidado no sustituye en forma alguna lo antes indicado.

53. En el informe de revisión de presupuesto, el profesional debe indicar para todas y cada una de las partidas de obra terminada que especifica el respectivo formato de presupuesto, la cantidad estimada, la respectiva unidad de medida, el costo unitario revisado y el costo total. Además, debe incluir cualquier otra partida que resulte necesaria y que no se muestre en el formato.
54. En los casos de obras a financiar con recursos del Banco, el presupuesto evaluado ase acepta con solo la firma del fiscal asignado por Banco. Su estimación de costo de la obra será incluido en el cuadro de garantías de la operación de crédito a constituir y se podrá entregar copia de este informe al cliente para que tenga pleno conocimiento del costo de la obra aceptado por el Banco. En los casos de obras a financiar totalmente o parcialmente con recursos del Banco Hipotecario de la Vivienda, se requiere que el presupuesto evaluado sea firmado por el fiscal asignado por el Banco y por el profesional responsable de la obra.

La inspección del sitio donde se construirán las obras

55. El profesional debe inspeccionar el inmueble donde se construirán las obras a financiar y debe localizarlo e identificarlo atendiendo en todos sus extremos lo establecido en estas condiciones.
56. Si en la inspección a la propiedad, el profesional se encuentra una construcción en proceso, debe verificar que la obra corresponde con los planos de la construcción para la cual el cliente solicita financiamiento y hacer la observación de conformidad en el mismo informe. Caso contrario, debe solicitarle al cliente del Banco y al profesional responsable de la obra, las modificaciones a los planos de construcción y al presupuesto, según corresponda y previamente a la revisión del presupuesto definitivo.

Las condiciones del terreno

57. En todo informe de revisión de presupuesto, el profesional debe indicar las características y condiciones aparentes del terreno donde se construirán las obras que conciernen al plan de inversión, según lo conoció en la correspondiente inspección del sitio. Además, el informe debe referirse a los aspectos técnicos relativos al terreno que el profesional considere pertinentes en procura de los mejores intereses del Banco.
58. En el proceso de revisión del presupuesto se deben considerar todas las obras necesarias para adecuar el terreno, hacer las mejoras indispensables o hacer las obras necesarias para asegurar su estabilidad. Si el presupuesto y los planos presentados por el cliente no incluyen este tipo de obras, entonces el profesional fiscalizador debe solicitarle su inclusión, especificando que su diseño debe estar a cargo del profesional consultor del cliente.

La revisión del presupuesto

59. El profesional deberá verificar que el presupuesto de construcción presentado por el cliente se haya hecho en el formato establecido por el Banco para este propósito y que



además incluya todas las partidas necesarias para que las obras se terminen de acuerdo con los planos de construcción y el plan de inversión correspondientes. Puede admitirse que el presupuesto sea elaborado en hoja electrónica, pero debe necesariamente contener toda la información incluida en el formato del Banco y en los mismos términos y secuencia de orden que este formato la solicita.

60. En el proceso de revisión de un presupuesto el profesional debe verificar que se atendieron satisfactoriamente los requisitos y especificaciones para la elaboración del presupuesto que se requieren en el formato establecido por el Banco para ese propósito.
61. El profesional debe considerar y cuantificar en el proceso de revisión del presupuesto cualquier partida, ya sea que se trate de un costo directo o indirecto, que haya sido omitida en el presupuesto presentado por el cliente del Banco. Toda omisión que haga el profesional revisor debe ser justificada y en todo caso, debe indicar en su informe que, en su condición de revisor, asegura al Banco que las partidas omitidas no son indispensables para que la edificación sea utilizada satisfactoriamente por el cliente, de acuerdo con el uso para el cual ha sido concebida y que en tales condiciones la edificación es una garantía satisfactoria para el Banco, que cumple plenamente con lo requerido por el plan de inversión aprobado por el Banco.
62. En todo caso, en la revisión del presupuesto será inaceptable que se excluyan total o parcialmente partidas en razón de que el cliente dispone de equipo, materiales o porque hará por su cuenta aportes en mano de obra.
63. En el caso que el crédito involucra también la recuperación de capital invertido en obra ya construida, las partidas de obra terminada que corresponden a inversiones totales o parciales que el cliente del Banco ya haya realizado, también deben considerarse y cuantificarse en el proceso de revisión del presupuesto y en tal caso, el profesional revisor debe especificarlas claramente mediante la determinación del avance de la obra en términos de la inversión que el cliente ya haya realizado.
64. Para responder a todos los aspectos que requieren información adicional o cualquier tipo de aclaración indispensables para proceder debidamente con la revisión del presupuesto, el profesional consultor del Banco a quien se le asigna esa revisión, debe comunicarse directamente con el cliente del Banco y el profesional que elaboró los planos y presupuesto presentados por el cliente.
65. El servicio profesional de revisión del presupuesto de construcción de una obra a financiar por el Banco es un proceso resolutivo, de tal manera que el informe de revisión que el profesional consultor entrega al Banco debe resolver todo con respecto al costo total de la obra, proporcionando al Banco una referencia completa y satisfactoria, sin dejar aspecto alguno pendiente de resolver.

La estimación de la inversión previa o cualquier otro aporte del cliente

66. En el proceso de revisión del presupuesto, el profesional debe estimar el monto de la inversión previa o de cualquier aporte que deba hacer el cliente y debe especificar el



monto en el respectivo informe. La inversión previa que debe hacer el cliente se compone de los siguientes rubros:

- a. La diferencia entre el costo total presupuestado y el monto del crédito destinado a construcción.
 - b. El monto que corresponde a la suma total de gastos o comisiones que serán deducidos en la formalización del crédito y que no se hayan incluido en el presupuesto.
 - c. En el informe de evaluación del presupuesto se indica la estimación inicial de la inversión previa con base en la diferencia del monto evaluado y el monto solicitado, pero la inversión previa definitiva se debe calcular luego de formalizada la operación, con base en el monto evaluado y el saldo retenido en la operación para construir la obra.
67. Una vez concluida la revisión del presupuesto, el profesional debe informar directamente al cliente del Banco, siempre que este último deba hacer una inversión previa, explicándole las razones que motivan ese aporte del cliente.

Condiciones para la autorización del giro de fondos

El informe técnico

68. En todo informe de avance de obra, el profesional debe incluir al menos cinco fotografías de cada una de las construcciones, que sean diferentes vistas y que ilustren de la mejor manera posible el estado de las obras a la fecha de la correspondiente inspección. Las fotografías debe ser hechas con equipo digital.
69. Todo informe para autorización de un desembolso o giro de fondos, debe indicar específicamente el avance de la obra en términos porcentuales y con respecto al presupuesto revisado y aprobado por el Banco.
70. En todo informe de fiscalización el profesional debe indicar si la obra se construye en todo de acuerdo con los planos de construcción previamente revisados, caso contrario, deberá especificar los cambios, ampliaciones y obras adicionales que se han hecho, cuantificar su costo y advertir por escrito al Banco y al cliente del Banco, con respecto a las implicaciones de esa situación en el cumplimiento del plan de inversión aprobado por el Banco, en términos del costo de la obra.
71. El detalle de estimación del avance de obra debe siempre adjuntarse a la autorización de un desembolso o giro de fondos y debidamente suscrito con la firma autógrafa y en original del profesional.
72. Todo informe de avance de obra o autorización de un desembolso debe especificar el saldo neto disponible para construcción. Pero debe entenderse que el saldo neto no se refiere al cálculo particular que registre el profesional, por el contrario, el saldo neto debe corresponder al saldo real disponible en caja, que el profesional debe necesariamente consultar a la oficina del Banco encargada de la contabilización de los



desembolsos cada vez que autorice un desembolso. Además, debe especificar el saldo neto anterior y el monto del desembolso autorizado.

La identificación del inmueble donde se construyen las obras

73. El profesional debe identificar en el sitio la propiedad que es la garantía del crédito otorgado por el Banco o la propiedad donde se deben construir las obras objeto del financiamiento, según lo ordena el plan de inversión, atendiendo en todos sus extremos lo establecido en estas condiciones.

La construcción dentro de la cabida del inmueble en garantía

74. En toda inspección que haga de la construcción en proceso, el profesional debe verificar que la obra se construye totalmente dentro de la cabida de la finca que fue aprobada por el Banco como sitio de ubicación de las obras que corresponden con el plan de inversión a financiar y en el respectivo informe debe hacer la anotación específica al respecto, indicando además, las siguientes referencias de la finca: número de finca, número de plano catastrado, localización y dirección exacta.
75. Si el profesional encuentra que la obra se construye total o parcialmente fuera de la cabida del inmueble que es garantía del Banco, está inhibido de autorizar cualquier giro de fondos y por cualquier monto. Ante esta situación, deberá hacer un informe al Banco explicando ampliamente lo que conoció en su inspección.

El permiso de construcción

76. El profesional debe comprobar, antes de autorizar el primer giro, que la obra tenga el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad correspondiente.

La verificación de la inversión previa o cualquier otro aporte del cliente

77. Antes de autorizar el primer desembolso, el profesional tiene necesariamente que verificar si el cliente debe cubrir alguna inversión previa y para este propósito debe hacer de nuevo el cálculo, entendiéndose como inversión previa la diferencia entre el costo total presupuestado, según el presupuesto revisado y el saldo neto del crédito disponible para la construcción. El profesional debe solicitar el dato de saldo neto disponible para construcción a la oficina del Banco encargada de la contabilización de los desembolsos.
78. En el caso que el cliente deba cubrir con su aporte una inversión previa, el profesional debe referirse específicamente al cumplimiento de esta inversión en el informe de avance de obra correspondiente a la primera inspección, indicando en detalle las obras que se han reconocido como inversión previa. Como parte de esta inversión previa puede reconocerse al 100 % las partidas de los siguientes costos indirectos: Permiso de construcción, póliza de riesgos profesionales, confección de planos y elaboración del presupuesto inicial de la obra, así como cualquier otro rubro que el



cliente debe haber cubierto antes de iniciar la construcción. No se pueden reconocer al 100 % como inversión previa, los costos indirectos de imprevistos, utilidad de contratista, dirección técnica del profesional responsable, fletes y otros que se van ejecutando de acuerdo al desarrollo de la obra.

79. Existen pocos casos en los cuales el Banco autoriza que el cliente cumpla con su aporte bajo otra modalidad, por ejemplo el "paripaso". En estos casos, el profesional que fiscaliza la inversión debe solicitar al funcionario que tiene a cargo la operación la modalidad aprobada y debe calcular la proporción de la inversión que le corresponde hacer al cliente y al Banco, usando para este cálculo los datos de costo total del presupuesto evaluado y el saldo neto retenido del crédito destinado para la obra.

La inspección de la construcción en proceso

80. La cantidad de inspecciones a una obra o proyecto se determinará en razón de sus características particulares, el avance mismo de la construcción y será la cantidad necesaria para garantizar una fiscalización adecuada y satisfactoria a los intereses del Banco, así como para ofrecer un servicio satisfactorio, ágil y oportuno al cliente del Banco.
81. El profesional debe hacer una inspección final mediante la que ha de verificar la inversión en la obra de los recursos del último desembolso autorizado, con el que se giró el saldo total disponible, así como corroborar el cumplimiento pleno del plan de inversión.

La estimación del avance de obra

82. El avance de la obra debe ser estimado en términos de obra terminada y debe especificar el avance en todas y cada una de las partidas del presupuesto previamente revisado y la fecha de estimación de este avance.
83. Si en la estimación del avance de obra, el profesional ha considerado algún monto por materiales y que se encuentran en el sitio de la obra, debe hacer de manera específica y detallada las observaciones y aclaraciones correspondientes en el respectivo informe. Además, debe especificar en cuales partidas del presupuesto se ha reconocido un avance de obra total solo por materiales y en las partidas en que parcialmente el avance de obra corresponde solo a materiales, se debe indicar específicamente la proporción que corresponde solo a materiales presentes en la obra.
84. Es inadmisibles que la estimación del avance de la obra reconozca por concepto de solo materiales presentes en la obra, más de un 10% del costo total presupuestado. En todo caso el monto que se reconozca en términos de avance de obra por ese concepto, debe ser congruente con la proporción que corresponde a materiales, del costo directo unitario presupuestado y no al precio de los materiales que se manifiesta en facturas de compra.
85. En la estimación del avance de obra, no se permite el reconocimiento de materiales que no están en el sitio mismo de la construcción, salvo la excepción indicada en el



punto siguiente. También y en todos los casos, es inadmisibles que se reconozca en el avance de obra la disponibilidad de equipo o de manera individualizada los aportes futuros en mano de obra que el mismo cliente pueda hacer. En todo caso el reconocimiento de estos elementos solamente se admite una vez que han sido incorporados en términos de obra terminada.

86. En el caso de obras que por su alto costo o porque deben ser suplidos por proveedores especializados, el cliente requiere hacer pagos anticipados por concepto de materiales, equipo o mobiliario, que han sido debidamente presupuestados, se permite que la estimación del avance de la obra reconozca por ese concepto las sumas adelantadas por el cliente del Banco, pero siempre y cuando el monto reconocido esté respaldado por cotizaciones de un proveedor reconocido en el mercado y por documento suscrito entre el cliente del Banco y el proveedor.

Condiciones para la autorización de un desembolso o giro de fondos

87. El profesional debe necesariamente justificar la autorización de cualquier desembolso o giro de fondos con el respectivo detalle de avance de obra terminada.
88. Para autorizar cualquier desembolso, el profesional siempre debe verificar que en ese momento los recursos aún disponibles en caja son suficientes para terminar la construcción de las obras, en todo de acuerdo con los términos aprobados por el Banco. En todo momento, los recursos aún disponibles en caja son el saldo neto disponible para construcción, del crédito otorgado por el Banco y el profesional siempre debe utilizar la información actualizada. Para tal propósito debe solicitar la información a la oficina del Banco encargada de contabilizar los desembolsos del crédito correspondiente.
89. El profesional está inhibido de autorizar desembolsos por cualquier monto, si en ese momento los recursos aún disponibles en caja son insuficientes para terminar la construcción de las obras, en todo de acuerdo con los términos aprobados por el Banco. Ante esta situación, debe explicar al cliente cual ha de ser el avance de obra requerido para que proceda la autorización de un giro de fondos.

Reporte periódico de actividad

90. En la segunda semana de los meses de abril y octubre de cada año, el profesional contratado debe entregar a la Gerencia del área de Ingeniería y Valuación del Banco un informe digital en hoja electrónica, con el registro de cada uno de los trabajos que ha hecho para el Banco, utilizando el formato y programa de cómputo que para tal efecto defina esa Gerencia, e indicando al menos los siguientes datos:
- Nombre del cliente
 - El código de la oficina o punto de venta que recibió el servicio
 - Fecha del presupuesto revisado
 - Costo total presupuestado
 - Folio real de la finca
 - Los números de provincia, cantón y distrito donde se localiza la finca
 - Monto por concepto de honorarios percibidos por cada trabajo, indicando en forma



separada el tercio que corresponde a la revisión del presupuesto y los dos tercios por concepto de la etapa de fiscalización y giro de fondos.

**CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE INSPECCIONES RELACIONADAS
CON LAS GARANTÍAS Y CON LA APROBACIÓN DE LOS CRÉDITOS.**

Tipo de inspecciones.

1. Las inspecciones que por lo general requiere el Banco son las siguientes:
 - 1.1 Inspecciones previas para analizar, recomendar o rechazar la aprobación del plan de inversión de una operación de crédito.
 - 1.2 Inspecciones para verificar el cumplimiento de alguna condición de la garantía, previo a la aprobación de una operación de crédito.
 - 1.3 Inspecciones para verificar el cumplimiento del plan de inversión.
 - 1.4 Inspecciones para el control y seguimiento de las garantías.

Obligaciones y responsabilidades del Inspector:

2. Actuar siempre en concordancia con el buen ejercicio profesional y ético.
3. Cumplir expresa y fielmente en todos sus extremos, los reglamentos y condiciones, sus modificaciones futuras y en general todas las regulaciones, acuerdos y disposiciones que establezca el Banco, que se relacionen con las inspecciones indicadas en el punto No. 1 de este anexo No. 7.
4. Guardar en todo momento, absoluta confidencialidad, respecto a la información que el Banco y el cliente, le proporcionen y al resultado de su trabajo.
5. Exhibir buena presentación personal y ofrecer un alto nivel de servicio, al cliente del Banco.
6. Es responsable ante el Banco, por cualquier daño o perjuicio que ocasione, como consecuencia de algunos de los siguientes motivos:
 - Que la inspección se haya hecho sin atender lo establecido en las presentes condiciones.
 - Omitir la presencia evidente o aparente de condiciones de irregularidades observadas en el campo.
 - Por cualquier otra causa imputable al inspector.
7. Asistir obligatoriamente a las reuniones de trabajo a las que lo convoque el Banco; si no puede asistir a alguna de estas reuniones, debe comunicar y justificar por escrito, los motivos que le impiden asistir a la misma. Este comunicado y justificación debe efectuarse ante el servidor del Banco, que le dirigió la convocatoria, a más tardar el día hábil siguiente a esa convocatoria.



Facultades del inspector para actuar a nombre del Banco

8. Cuando disponga de una orden de trabajo escrita y asignada por un servidor de la Institución, con atribuciones y autorizado para tal efecto.
9. El inspector externo debe atender únicamente las solicitudes de inspección de los bienes localizados, ubicados o instalados, en la zona donde está acreditado para ejecutar avalúos o fiscalización de inversiones.
10. Concertar previamente la cita con los clientes del Banco, para realizar la inspección y cumplir puntualmente con ésta.

Situaciones que inhiben al inspector externo realizar las inspecciones relacionadas con las garantías y con la aprobación de los créditos.

11. Está inhibido de hacer la inspección, cuando se presenta cualquiera de las siguientes situaciones:
 - 11.1 Si en el ejercicio de su profesión o trabajo, ha tenido relación directa durante el último año, con el cliente del Banco.
 - 11.2 Cuando él mismo, su cónyuge o cualquier pariente por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive, sea el cliente del Banco.
 - 11.3 Cuando él mismo, su cónyuge o cualquier pariente por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive, sean titulares en cualquier proporción del capital social o ejerzan algún puesto de dirección o representación de una persona jurídica que sea el cliente del Banco.

En cualquiera de estos casos, debe comunicar por escrito al Banco, la situación que se presenta y abstenerse de hacer la inspección solicitada.

Inspecciones previas.

12. Las inspecciones previas son las que se ejecutan para analizar la factibilidad de financiar un plan de inversión.
13. El profesional debe emitir sus criterios técnicos sobre los siguientes aspectos:
 - 13.1 Ubicación del lugar en donde se llevará a cabo el plan de inversión.
 - 13.2 Disponibilidad de servicios y de medios de comunicación.
 - 13.3 Regulaciones legales y ambientales para llevar a cabo el plan de inversión.
 - 13.4 Análisis de las condiciones del bien y sus condiciones técnicas para comprobar si el bien es apto para el plan de inversión propuesto.

- 13.5 Descripción de los procesos productivos.
 - 13.6 Análisis de la capacidad de producción y factibilidad de incrementos en el nivel productivo.
 - 13.7 Experiencia del cliente en la actividad propuesta en el plan de inversión.
 - 13.8 Canales de comercialización, contactos comerciales del solicitante, contratos de venta y sistemas de comercialización del producto.
 - 13.9 Recomendación de aspectos técnicos que se requieren para que el plan de inversión se pueda desarrollar correctamente.
 - 13.10 Análisis de los riesgos que tiene el plan de inversión.
- 14. Cada profesional adjudicado hará las inspecciones previas relacionadas únicamente con su profesión. Los ingenieros agrónomos y los agrónomos harán las inspecciones de actividades agropecuarias, ganaderas y agroindustriales y los arquitectos, ingenieros civiles y de construcción, en actividades relacionadas con el campo de la construcción.
 - 15. Los profesionales adjudicados no tendrán que hacer inspecciones previas relacionadas con actividades comerciales, industriales y de servicios, que no estén relacionadas directamente con su profesión.
 - 16. El plazo para la entrega de estas inspecciones es el siguiente:
 - 16.1 Cinco días hábiles para planes de inversión iguales o menores a \$150.000,00 (ciento cincuenta mil dólares).
 - 16.2 Diez días hábiles para planes de inversión mayores a \$150.000,00 (ciento cincuenta mil dólares).
- Los montos de referencia están expresados en moneda de los Estados Unidos de América. Para el cálculo del monto equivalente en colones se debe usar el tipo de cambio de venta del Banco de Costa Rica, para el día en que se asignó el trabajo. Luego de transcurrido el tiempo máximo de entrega, entrará a regir por cada día hábil de atraso una multa diaria equivalente al 10% del monto total por concepto de honorarios que corresponde al trabajo que se retrase.
- 17. Cuando el caso lo amerite, el profesional contratado podrá solicitar plazos mayores de entrega ante el funcionario del Banco de mayor rango a cargo de la oficina o punto de venta donde se le asignó el trabajo o ante quien lo sustituye, pero en todo caso esta solicitud debe hacerla como máximo al cuarto día hábil de haber recibido la orden para ejecutar la inspección previa. El nuevo plazo de entrega debe constar por escrito en la orden de trabajo o en documento aparte y suscrito por el funcionario que lo autorizó. Luego de transcurrido ese tiempo, entrará a regir una multa diaria por cada día hábil de atraso equivalente al 10 % del monto total por concepto de honorarios que corresponde al avalúo que se retrase.

18. Para este tipo de inspecciones no hay un formato establecido, pero todos los informes deben indicar el nombre del solicitante, la oficina y el funcionario que solicitó la inspección, el detalle del plan de inversión y el profesional debe firmar todas las hojas que tiene su informe e indicar la cantidad de hojas que lo componen.
19. La asignación de este tipo de inspecciones recaerá en el mismo profesional que de acuerdo al rol de avalúos le corresponde valorar las garantías. Lo anterior con el fin de brindar un servicio más ágil al cliente. Si un cliente ofrece garantías que deben ser valoradas por varios profesionales, la asignación recaerá en el profesional que deba valorar la garantía en donde se desarrollará el plan de inversión.

Inspecciones para verificar el cumplimiento de alguna condición de la garantía, previo a la aprobación de una operación de crédito.

20. Este tipo de inspecciones se requiere cuando se valora una garantía y se establece alguna condición, o se informa de algún estado de conservación de los bienes valorados, mediante las cuales el cliente o el propietario, debe realizar mejoras, reparaciones o modificaciones, antes de formalizar una operación de crédito, para que el Banco pueda recibir la garantía a satisfacción.
21. Comprenden estas inspecciones las mejoras que se deban hacer en las construcciones, el deslinde de propiedades, la remoción de obstáculos en las servidumbres dominantes de paso, la instalación de servicios públicos y otras para satisfacer las condiciones satisfactorias en que el Banco acepta recibir las garantías.
22. Estas inspecciones deben ser ejecutadas por el mismo profesional que valoró inicialmente las garantías y estableció la condición.
23. Si por razones de salud o de otra índole, un profesional se ve imposibilitado a hacer este tipo de inspecciones, lo debe comunicar al Gerente de Área o al Supervisor del Servicio Externo de la Oficina de Ingeniería y Valuación del Banco, explicando las razones por las que no puede ejecutar la inspección. Esta Oficina analizará las razones y comunicará al valuator su decisión.
24. El plazo para la entrega de estas inspecciones es de tres días hábiles contados a partir del día siguiente en que se entrega la solicitud de trabajo al profesional. Luego de transcurrido el tiempo máximo de entrega, entrará a regir por cada día hábil de atraso una multa diaria equivalente al 10 % del monto total por concepto de honorarios que corresponde al trabajo que se retrase.
25. Para este tipo de inspecciones, no se concederán prórrogas al plazo máximo establecido.
26. Para este tipo de inspecciones no hay un formato establecido, pero todos los informes deben indicar el nombre del solicitante, la oficina y el funcionario que solicitó la inspección, fotos que ilustren el cumplimiento de la condición o la mejora realizada y el profesional debe firmar todas las hojas que tiene su informe e indicar la cantidad de hojas que lo componen.



Inspecciones para verificar el cumplimiento del plan de inversión.

27. Son las que se requieren posterior a la constitución de una operación de crédito para verificar el cumplimiento del plan de inversión.
28. Estas inspecciones son de tipo cualitativo, descriptivas, informando las obras recientes, los equipos, maquinaria o animales adquiridos, los cultivos establecidos y el cumplimiento de otros rubros financiados con la operación del Banco.
29. En ninguna de estas inspecciones el profesional está obligado a estimar el costo de la inversión ni a autorizar giros, pues estos son aspectos propios de un proceso de fiscalización de inversiones, para las cuales se establecen las condiciones en el Anexo No.6.
30. Estas inspecciones deben ser ejecutadas por el mismo profesional que valoró inicialmente las garantías y que tiene los mejores elementos de juicio para comprobar las mejoras y modificaciones realizadas con la financiación del Banco.
31. Si por razones de salud o de otra índole, un profesional se ve imposibilitado a hacer este tipo de inspecciones, lo debe comunicar al Gerente de Área o al Supervisor del Servicio Externo de la Oficina de Ingeniería y Valuación del Banco, explicando las razones por las que no puede ejecutar la inspección. Esta Oficina analizará las razones y comunicará al valuator su decisión.
32. El plazo para la entrega de estas inspecciones es de diez días hábiles contados a partir del día siguiente en que se entrega la solicitud de trabajo al profesional. Luego de transcurrido el tiempo máximo de entrega, entrará a regir por cada día hábil de atraso una multa diaria equivalente al 10 % del monto total por concepto de honorarios que corresponde al trabajo que se retrase.
33. Para este tipo de inspecciones, no se concederán prórrogas al plazo máximo establecido.
34. Para este tipo de inspecciones no hay un formato establecido, pero todos los informes deben indicar el nombre del solicitante, la oficina y el funcionario que solicitó la inspección, fotos que ilustren el cumplimiento del plan de inversión y el profesional debe firmar todas las hojas que tiene su informe e indicar la cantidad de hojas que lo componen.

Inspecciones para el control y seguimiento de las garantías.

Objetivo de las inspecciones de seguimiento y control de garantías



35. Estas inspecciones se realizan a los bienes que garantizan los créditos otorgados por el Banco, atendiendo la periodicidad establecida en la normativa de la Institución y por los entes reguladores. Tiene como finalidad verificar e informar al Banco, sobre la existencia, ubicación, estado actual y liquidez de esos bienes.

Función del inspector

36. Observar todos los bienes indicados en la solicitud de inspección para el seguimiento y control de garantías. Si durante la inspección de campo, observa bienes en mal estado de conservación o faltante de bienes en garantía, debe indagar en el lugar, las razones del mal estado o las causas aparentes de ese faltante e informar al Banco sobre esa situación.

Presentación de informes técnicos de inspección del seguimiento y control de las garantías por parte del inspector:

37. Debe entregar al Banco, un informe escrito del seguimiento y control de garantía inspeccionada, que cumpla con lo establecido en estas condiciones.
38. El que firma y elabora el informe, debe ser el mismo que ejecutó la inspección de campo.
39. Debe realizar el informe técnico en el formato establecido por el Banco, en original y copia, impreso, sin borrones ni tachones. Cada una de las hojas del informe, deberá presentar la firma del inspector y el número de cédula.
40. En todo informe de inspección para el seguimiento y control de garantía, sea un bien mueble o inmueble (excluyendo vehículos, aeronaves y embarcaciones), debe referirse al sitio donde está ubicado o instalado, indicando su localización por provincia, cantón, distrito y señas. Cuando la garantía sea vehículo, aeronave o embarcación, se debe indicar la dirección donde fue inspeccionada. En el caso de aeronaves o embarcaciones, se debe señalar además, la ruta autorizada, según los permisos de las entidades correspondientes.
41. Todo informe de inspección para el seguimiento y control de la garantía, debe contener al menos una fotografía del bien inspeccionado. Se excluye el requisito de la fotografía individual, cuando se realice inspecciones de equipo y maquinaria en línea, de plantaciones, semovientes y cosechas, en su lugar se debe incluir al menos dos fotografías generales.
42. Para la fotografía del bien o los bienes, se debe utilizar equipo digital y a color.
43. Cuando la información de los bienes, en los documentos adjuntos a la solicitud de inspección para el seguimiento y control de garantía, no coincida con lo observado en el campo, debe indicar en el informe que el resultado de la inspección es *Irregular*, y explicar la situación que sustenta esa condición de irregularidad.

La asignación de las inspecciones y la entrega de los informes técnicos

44. Para la asignación de las inspecciones de control y seguimiento de garantías, el Banco establecerá tres roles, de acuerdo a las características de los bienes a inspeccionar, sean estos bienes inmuebles de naturaleza no agropecuaria, bienes inmuebles de naturaleza agropecuaria y semovientes y bienes muebles de cualquier tipo. Se incluirá en cada rol el tipo de profesional idóneo de acuerdo a su profesión y se procurará balancear los honorarios por inspecciones entre los profesionales que integran cada rol.
45. No obstante, lo señalado en el punto anterior No. 44, en el caso de operaciones que tienen una mezcla de garantías y que se localizan en una misma zona el Banco se reserva el derecho de hacer la asignación a un solo profesional, con el fin de favorecer el servicio al cliente.
46. Cuando los bienes a inspeccionar de una misma operación se encuentran en diferentes zonas, el Banco asignará las inspecciones de acuerdo al rol de cada zona.
47. Los profesionales deben inspeccionar únicamente los bienes localizados en su zona, por lo que en caso de traslados deben informar a la oficina solicitante el lugar en donde el cliente informa que trasladó los bienes, para que la oficina solicitante elabore una nueva solicitud de trabajo y la asigne entre los profesionales destacados en la zona donde se trasladaron los bienes.
48. El plazo máximo de entrega es de treinta días naturales a partir del día siguiente de la fecha de entrega de la solicitud.
49. Cuando se solicite al inspector, hacer correcciones en el informe, el debe presentar este informe debidamente corregido, el día hábil siguiente a la solicitud de la corrección.
50. El inspector puede solicitar plazos mayores de entrega, ante el funcionario del Banco que le asignó la solicitud de inspección o ante el superior de este funcionario. La prórroga debe solicitarse por escrito o a través de los medios electrónicos habilitados por el Banco dentro de los 15 días naturales posteriores a la asignación de la inspección y debe indicar claramente las razones por las que no se puede ejecutar la inspección en el plazo original. El Banco puede aceptar o rechazar la prórroga y en caso de aceptación lo comunicará al inspector en el plazo de tres días hábiles por el mismo medio que se hizo la solicitud.
51. Para el caso de los inspectores externos, se establece una multa por cada día hábil de atraso luego de transcurrido el plazo de entrega, equivalente al 10% del monto del pago por concepto de la inspección de seguimiento y control de garantías.
52. El tiempo requerido por el profesional para reponer cualquier documento que dañe o extravíe, no será justificación para ampliar el plazo máximo de entrega del informe de seguimiento y control de garantías.

Condiciones técnicas para el control y seguimiento de bienes inmuebles

53. El inspector debe verificar en el campo:
- La ubicación del inmueble, según documentos (plano catastrado e informe de avalúo). Además, debe verificar la distancia al punto de referencia que indica el plano catastrado, mediante una medición en el sitio con cinta métrica o con una herramienta o equipo de medición que proporcione un grado de precisión igual o superior al que ofrece la cinta métrica (no se aceptan mediciones hechas con pasos ni con el odómetro de cualquier tipo de vehículo).
 - La descripción general del terreno y de las construcciones, según informe avalúo; si la que observa en la inspección de campo, es consistente con la indicada en el informe.
 - El estado de conservación de las construcciones.
 - La liquidez del inmueble, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Anexo 5 de este mismo cartel.
 - Uso actual del bien inmueble.

Condiciones técnicas para el control y seguimiento de bienes muebles

54. Debe verificar en el campo:
- La ubicación del bien mueble, según la información en la prenda y en el informe de avalúo.
 - La ruta autorizada cuando la garantía sea aeronave o embarcación, según los permisos de las entidades correspondientes, indicando además, la dirección donde fue inspeccionada.
 - Las características e identificación del bien mueble en garantía, según certificado de prenda e informe de avalúo.
 - Estado de conservación del bien.
 - La liquidez, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Anexo 5 de este mismo cartel.

Reporte periódico de actividad de las inspecciones relacionadas con las garantías y con la aprobación de los créditos.

55. En la segunda semana de los meses de abril y octubre de cada año, los inspectores externos deben entregar a la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, un informe en archivo digital en hoja electrónica, con el registro de cada uno de las inspecciones que ha realizado para el Banco, utilizando el formato que para tal efecto define esa Gerencia, e indicando al menos los siguientes datos:
- Nombre del cliente.
 - Número de operación.
 - Unidad ejecutora de la oficina solicitante.
 - Fecha de la solicitud.
 - Tipo de inspección.
 - Monto de la solicitud de crédito, solamente en las inspecciones previas.



- Fecha de entrega del trabajo solicitado.
- Ubicación del bien.
- Tipo de bien: mueble o inmueble; si es inmueble señalar el número de finca.