



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, Gerencia General, Unidad de Acceso a la Información, a las doce horas y cuarenta y cinco minutos del día veintiuno de octubre de dos mil veintiuno. Vista la solicitud de acceso a información institucional número **320-2021** presentada en fecha trece de octubre del corriente año, por la ciudadana \_\_\_\_\_ en la que requiere: *"1. Solicito copia del valúo realizado por segunda vez al inmueble ubicado en \_\_\_\_\_ expediente número \_\_\_\_\_ el cual es de mi propiedad y estoy vendiendo y 2. Solicito me aclaren por qué difiere el monto del valúo entre el primero y segundo valúo y por qué debo de pagar un tercer valúo. Los dos valúos anteriores está dentro del mismo proceso."*

**CONSIDERANDO:**

- I) Que mediante resolución pronunciada por esta Unidad a las once horas y cinco minutos del día catorce de octubre de dos mil veintiuno, se admitió la solicitud de información mencionada en virtud de cumplir con los requisitos establecidos en los Arts. 66 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP) y 54 de su Reglamento (RELAIP).
- II) Que dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 70 LAIP, se requirió a la Unidad Administrativa competente, que para este caso se trata del Área de Valúos de Garantías de esta Institución, a efecto de que la información se localizara, se verificara su clasificación y se enviara a esta Unidad.
- III) Que el Jefe del Área de Valúos de Garantías, dando respuesta a la solicitud de información, envió nota en la que manifiesta:

*"1. No se puede proporcionar el informe de avalúo ya que existe una solicitud de crédito en trámite.*

*2. Con el número de referencia \_\_\_\_\_ solo se ha practicado un avalúo.*

*3. En atención a las diferencias de los resultados de los avalúos se aclara que:*

- a) Considerando que solo existe un informe de valúo para la referencia \_\_\_\_\_ no es posible determinar si existe o no diferencia con respecto a otro informe de valúo.*
- b) Asimismo, los profesionales (peritos valuadores) encargados de realizar las valuaciones están debidamente autorizados por la SSF y son contratados por \_\_\_\_\_*





FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA

*servicios profesionales por el FSV. Las técnicas, procedimientos y metodologías para la realización de un avalúo están de acuerdo con las normativas del BCR y SSF.*

- c) Además, de acuerdo con el artículo 23 de la NPR-27 del BCR: “El perito deberá desarrollar su labor de manera independiente. En el ejercicio de sus funciones, no podrá recibir de las partes interesadas ningún beneficio personal, obsequios o dádivas...” “...El perito deberá informar a la Superintendencia cualquier evidencia de coacción a la que sea sometido por parte de los interesados para alterar su informe de valuación.”*
- d) Considerando los puntos antes expuestos el informe de valúo, así como su resultado son bajo la responsabilidad del profesional que lo emite, de acuerdo con los criterios y regulaciones en las normativas antes citadas. En ese sentido el resultado de un valúo varía de acuerdo con el profesional que lo ejecuta.*

*4. El FSV no exige la realización de un nuevo valúo para obtener una opinión de otro profesional, es el cliente el que de acuerdo a su criterio puede requerirlo. Cuando hay diferencia entre el resultado de avalúo y el precio de venta del inmueble, existen varias opciones a las que puede optar el cliente si así lo desea:*

- i. Negociar el precio de venta (En dicha negociación no interviene el FSV).*
- ii. Revaluar el inmueble o solicitar un nuevo valúo realizado por otro profesional, (Hay que considerar que de acuerdo con la normativa del FSV, el resultado del último valúo se tomará como referencia, quedando invalidado el valúo anterior, independientemente que el resultado de este sea mayor o menor al valúo anterior). De acuerdo con la norma NRP-27 del BCR esto puede ser por peritos contratados por el FSV o con el perito de su preferencia (independiente al FSV). Hay que considerar que esto tiene un costo adicional y en caso de realizar el valúo con perito independiente al FSV este deberá estar registrado, autorizado y vigente en el registro de la SSF”.*

Se adjunta la referida nota a la presente resolución.





**POR TANTO:**

En virtud de lo anterior y de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 6 literal a) y f), 24, 36,37, 61, 65, 71 y 72 literal b) y c) LAIP y en los Arts. 8, 43, 54, 55, 56 y 57 RELAIP, se **RESUELVE:**

- a) Niégase el acceso a la información solicitada por la **ciudadana** en razón de las consideraciones técnicas expuestas por el Jefe del Área de Valúos de esta institución.
- b) Entréguese a la requirente la presente resolución junto a la nota de respuesta detallada en el romano III).
- c) La requirente podrá interponer el Recurso de Apelación que corresponde, dentro del plazo de cinco días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 82 LAIP.

**NOTIFÍQUESE. –**

  
Evelin Soler de Torres  
Oficial de Información

