

CNBCR-04/2024	NCF-03 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE REVALÚOS DE INMUEBLES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS	 
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

EL COMITÉ DE NORMAS DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que el artículo 236 de la Ley de Bancos y el artículo 45 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, establecen que los bancos y bancos cooperativos, podrán adquirir o conservar bienes raíces y muebles, así como construir edificios que fueren necesarios para su funcionamiento o sus servicios anexos, siempre que su valor total, excluido el veinticinco por ciento del valor de revaluaciones, no exceda el setenta y cinco por ciento de su fondo patrimonial.
- II. Que el artículo 155 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, establece que las sociedades de ahorro y crédito se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Bancos, salvo lo dispuesto en el Libro IV de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito.
- III. Que el artículo 2 inciso primero de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que el Sistema de Supervisión y Regulación Financiera tiene por objeto preservar la estabilidad del sistema financiero y velar por la eficiencia y transparencia del mismo, así como velar por la seguridad y solidez de los integrantes del sistema financiero de acuerdo a lo que establece dicha Ley, otras leyes aplicables, los reglamentos y las normas técnicas que al efecto se dicten, todo en concordancia con las mejores prácticas internacionales sobre la materia.
- IV. Que el artículo 3 literal c) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que le compete a la Superintendencia del Sistema Financiero monitorear preventivamente los riesgos de los integrantes del sistema financiero y la forma en que éstos los gestionan, velando por el prudente mantenimiento de su solvencia y liquidez.
- V. Que el artículo 99 inciso tercero, literal a) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que le corresponde al Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador la aprobación de normas técnicas, de instructivos y disposiciones que las leyes que regulan a los supervisados establecen que deben dictarse para facilitar su aplicación, especialmente los relativos a requerimientos de solvencia, liquidez, provisiones, reservas, clasificación de activos de riesgo, criterios para establecer la necesidad de consolidación, prácticas de buen gobierno corporativo, transparencia de la información y sobre cualquier otro aspecto inherente a la gestión de riesgos por parte de los supervisados.

POR TANTO,

en virtud de las facultades normativas que le confiere el artículo 99 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero,

CNBCR-04/2024	NCF-03 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE REVALÚOS DE INMUEBLES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

ACUERDA, emitir las siguientes:

NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE REVALÚOS DE INMUEBLES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS

CAPÍTULO I OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS

Objeto

Art. 1.- Las presentes Normas tienen por objeto establecer los criterios que deberán cumplir los sujetos obligados al registro del revalúo de inmuebles clasificados como activos físicos de los sujetos obligados, su depreciación y sus ajustes y retiro, de conformidad con las leyes aplicables.

Sujetos

Art. 2.- Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Normas son:

- a) Los bancos constituidos en el país;
- b) Las sucursales de bancos extranjeros establecidas en el país;
- c) Las sociedades de ahorro y crédito;
- d) Los bancos cooperativos;
- e) Las federaciones conformadas por bancos cooperativos y también por sociedades de ahorro y crédito;
- f) El Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
- g) El Banco de Desarrollo de la República de El Salvador; y
- h) El Banco de Fomento Agropecuario, en lo que no contradiga a su Ley de Creación.

Términos

Art. 3.- Para efectos de las presentes Normas, los términos que se indican a continuación tienen el significado siguiente:

- a) **Banco Central:** Banco Central de Reserva de El Salvador;
- b) **Entidad:** Sujeto obligado al cumplimiento de las presentes Normas; y
- c) **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero.

CAPÍTULO II DETERMINACIÓN DE VALORES

Valor contable de revaluación

Art. 4.- El valor contable de la revaluación será la diferencia que se obtenga de restar al valor del revalúo autorizado por la Superintendencia, el valor del activo a la fecha de autorización.

CNBCR-04/2024	NCF-03 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE REVALÚOS DE INMUEBLES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

Para efectos de las presentes Normas el valor del activo será el costo original más los revalúos anteriores.

Valor residual

Art. 5.- El valor residual será determinado libremente por la entidad correspondiente, con base al mismo método y criterios utilizados para el costo de adquisición.

Depreciación futura

Art. 6.- La depreciación futura del revalúo se establecerá con base al mismo método y criterios utilizados para el costo de adquisición. El monto de la depreciación anual de ese revalúo se determinará dividiendo el valor obtenido con base al artículo 4 de las presentes Normas, entre la vida útil estimada a la fecha del revalúo más la existencia transcurrida.

Actualización de la depreciación

Art. 7.- Para actualizar la depreciación del bien sujeto a revalúo, el cociente obtenido en la forma establecida en el artículo 6 de las presentes Normas se multiplicará por el número de años que el bien ha estado en propiedad y el valor resultante será el ajuste contable.

CAPÍTULO III APLICACIONES CONTABLES

Registro del revalúo

Art. 8.- El valor contable de la revaluación originará un aumento o disminución en la subcuenta complementaria de activo correspondiente y un aumento o disminución en la subcuenta del patrimonio que registra los revalúos de los bienes inmuebles.

Registro del ajuste a la depreciación

Art. 9.- El valor determinado según el artículo 7 de las presentes Normas causará un débito en la subcuenta del patrimonio que registra los revalúos de los bienes inmuebles y un crédito en la depreciación acumulada.

Registro de la depreciación

Art. 10.- La depreciación de los bienes revaluados originará un aumento en los "Gastos de Administración" y un aumento en la depreciación acumulada correspondiente.

Retiro por venta con utilidad

Art. 11.- La venta de contado de un bien revaluado, que produzca utilidad, causará las aplicaciones contables siguientes:

- a) El registro contable tendrá los débitos siguientes:
 - i) En la cuenta disponibilidades que corresponda por el valor de la venta;
 - ii) En las depreciaciones por el monto acumulado a la fecha de la venta; y
 - iii) En la subcuenta del patrimonio que contiene el monto de la revaluación.

CNBCR-04/2024	NCF-03 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE REVALÚOS DE INMUEBLES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

- b) Los créditos corresponderán a los conceptos siguientes:
- i) En la subcuenta de activo que contienen el costo original y los revalúos; y
 - ii) En los "Ingresos de Otras Operaciones", por el valor de la utilidad.

La venta con financiamiento de un bien revaluado, que produzca utilidad, causará las aplicaciones contables siguientes:

- a) El registro contable tendrá los débitos siguientes:
- i) En la cuenta de activo que registre el préstamo por el valor de la venta;
 - ii) En las depreciaciones por el monto acumulado a la fecha de la venta; y
 - iii) En la subcuenta del patrimonio que contiene el monto de la revaluación.
- b) Los créditos corresponderán a los conceptos siguientes:
- i) En la subcuenta de activo que contiene el costo original y los revalúos; y
 - ii) En los "Pasivos diferidos – Ingresos percibidos no devengados", por el valor de la utilidad.

El saldo de esta cuenta se amortizará debitándola con crédito a los "Ingresos de Otras Operaciones", cada vez que sea superior al monto del capital más intereses a cargo del deudor, por una suma igual a la diferencia.

Retiro por venta con pérdida

Art. 12.- La venta de un bien revaluado, que ocasione pérdida, causará las aplicaciones contables siguientes:

- a) El registro contable tendrá los débitos siguientes:
- i) En la cuenta de activo que corresponda por el valor de la venta;
 - ii) En las depreciaciones por el monto acumulado a la fecha de la venta;
 - iii) En la subcuenta del patrimonio que contiene el monto de la revaluación; y
 - iv) En los "Costos de Otras Operaciones", por el valor de la pérdida.
- b) Los créditos corresponderán a los conceptos siguientes:

Únicamente se acreditarán las subcuentas de activo que contienen el costo original y los revalúos.

Retiro por otras causas

Art. 13.- Cuando el bien sea retirado de los activos por otras causas que no sean ventas a terceros, se harán las aplicaciones contables siguientes:

- a) El registro contable tendrá los débitos siguientes:
- i) En los "Costos de Otras Operaciones", por el valor neto del bien, establecido éste por la diferencia de restar la depreciación acumulada al costo original más los revalúos;
 - ii) En la depreciación acumulada, a la fecha de retiro del bien; y

CNBCR-04/2024	NCF-03 NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO DE REVALÚOS DE INMUEBLES DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

- iii) En la subcuenta del patrimonio que contiene el monto de la revaluación.
- b) Los créditos corresponderán a los conceptos siguientes:
- Únicamente se acreditarán las subcuentas de activo que contienen el costo original y los revalúos.

CAPÍTULO IV OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA

Art. 14.- En ningún caso se podrá integrar al capital social el superávit por revaluaciones, excepto la utilidad cuando los bienes respectivos que fueron objeto de revalúo se hubiesen realizado a través de venta al contado; si la venta fue al crédito se considerará utilidad realizada solamente la parte que exceda al valor del capital más los intereses a cargo del deudor, previa autorización de la Superintendencia, según el artículo 37 de la Ley de Bancos y el artículo 20 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito.

Tampoco se podrán distribuir como dividendos el superávit por revaluación y las utilidades obtenidas por la venta al crédito de los activos revaluados.

Sanciones

Art. 15.- Los incumplimientos a las disposiciones contenidas en las presentes Normas serán sancionados de conformidad a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

Derogatoria

Art. 16.- Las presentes Normas derogan el “Reglamento para Contabilizar los Revalúos de los Inmuebles de los Bancos y Financieras” (NCB-010), aprobado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-33/1996 del 26 de junio de 1996 y las “Normas para Contabilizar los Revalúos de los Inmuebles de Intermediarios Financieros no Bancarios” (NCNB-004), aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en Sesión No. CD-40/2001 del 16 de agosto de 2001, respectivamente, cuya Ley Orgánica se derogó por Decreto Legislativo No. 592, que contiene la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, publicada en el Diario Oficial No. 23, Tomo 390, de fecha 2 de febrero de 2011.

Aspectos no previstos

Art. 17.- Los aspectos no previstos en materia de regulación en las presentes Normas, serán resueltos por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

Vigencia

Art. 18.- Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del veinte de junio de dos mil veinticuatro.