

## ALGUNOS RETOS EN LAS GENERALIDADES DE LAS NIV 2017

### NECESARIOS DE RESOLVER PARA MEJORES PRÁCTICAS PROFESIONALES

#### CONTENIDO GENERAL (ASUNTO, PÁGINA)

- **RESUMEN Y PALABRAS CLAVE, 2**
- 1 SITUACIÓN, 3**
- 2 PROBLEMA OBJETO DE INVESTIGACIÓN, 5**
- 3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN, 5**
  - 3.1 OBJETIVO GENERAL, 5**
  - 3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS, 5**
- 4 PLANTEAMIENTO METODOLOGICO Y FUENTES DE CONSULTA, 6**
- 5 ALCANCE DE ESTA PONENCIA, 7**
- 6 PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS, 7**
  - 6.1 GLOSARIO, 7**
  - 6.2 MARCO CONCEPTUAL DE LOS IVS, 12**
  - 6.3 ESTÁNDARES GENERALES, 13**
- 7 RESULTADOS A MANERA DE UNAS PRIMERAS CONCLUSIONES, 23**
- 8 ALGUNAS ACCIONES RECOMENDABLES, 25**
- 9 BIBLIOGRAFÍA - FUENTES DE CONSULTA, 25**
- **ANEXOS, 26**
  - A1 Anexo A1:**
    - A1.1 Anexo A1.1 Algunas Normas de Valuación Referentes**
    - A1.2 Anexo A1.2 Algunos Textos, Artículos y Ponencias de Referencia**
  - A2 Anexo A2: Diversas Definiciones de:**
    - A2.1 Valuador, Revisor y Tasador (Anexo A2.1)**
    - A2.2 Valuación (Anexo A2.2)**
  - A3 Anexo A3: Propuesta de Código de Ética para Orientar la Conducta de Comitentes y Usuarios de Trabajos de Valuación**
  - A4 Anexo A4: Contenidos esquemáticos de los:**
    - A4.1 Informe de Valuación en Extenso (Anexo A4.1)**
    - A.4.2 Reporte Narrativo de Revisión de Informes de Valuación (Anexo A4.2)**

## RESUMEN

Las Normas Internacionales de Valuación (abreviadamente NIV en castellano e IVS en inglés), emitidas por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC por sus siglas en inglés), entraron en vigencia el 1° de julio del año 2017. Perfeccionar las NIV es uno de los grandes desafíos que deben afrontar y superar los valuadores profesionales, tanto en ámbitos intranacionales, como -y, con mas razón- en mercados globalizados, para así coadyuvar a los beneficios esperados de la valuación en el uso de los recursos disponibles, naturales y creados por el ser humano, en aras de su mejor ventura individual, familiar y social. A fin de divulgarlas, desde esa fecha para acá, se han realizado varios encuentros nacionales y transfronterizos en diversos países. En estas propagaciones, sin embargo, no se han planteado, suficientemente, las necesarias evaluaciones respecto a sus dimensiones epistemológicas, conceptuales y operacionales. Se han omitido nuevos enfoques y métodos; al igual que aspectos éticos que deben regir las conductas de los actores en los procesos valuatorios: profesionistas, cocontratantes y usuarios. En esta ponencia, a partir del análisis documental de sus antecedentes y diversos trabajos congresales sobre el tema, experiencias del ejercicio profesional e intercambio de ideas con personas preocupadas por la materia, se formulan ciertas precisiones sobre algunas cuestiones esenciales que, por su omisión o definición en las generalidades de las Normas, deben ser analizadas y debatidas en los círculos necesarios, con el propósito de contribuir al mejoramiento continuo de la tasación como disciplina profesional productiva, con ayuda del afinamiento progresivo de dichas Normas. El debate sobre la temática es amplio, plural, complejo, e, imperiosamente, debe ser permanente en el tiempo. En contribución a ello, pero con extensión restringida por el Reglamento de Ponencias Congresales, en este documento se tratan solo ciertos elementos de las NIV 2017 en el contexto de sus apartados comunes «Glosario, Marco Conceptual y Estándares Generales». No se pretende exponer un estudio exhaustivo de la totalidad de las normas. La intención se concreta en puntualizar ciertas cuestiones fundamentales sobre sus componentes genéricos y proponer algunas soluciones con la idea de estimular los análisis, indispensablemente constantes y sistemáticos, que coadyuven a las, cada vez mejores, actuaciones de profesionistas, académicos, instituciones y usuarios interesados, en el interminable camino hacia el acrecentamiento institucional y superación progresiva de la valuación profesional.

**PALABRAS CLAVES:** Análisis de los IVS 2017. Estudio de las NIV 2017. Retos ante las NIV 2017.

## 1 SITUACIÓN

La valuación dineraria es notoriamente relevante en todos los ámbitos del devenir humano: económicos, empresariales, financieros, administrativos, tecnológicos, sociales, ambientales, judiciales y políticos. Ellas son importantes para diversas finalidades; entre estas: respaldar operaciones financieras, tales como créditos, aseguramientos, evaluar aportaciones de capital en especie, fusiones de empresas, partición de bienes y registros contables; orientar transacciones comerciales; definir justipreciaciones indemnizatorias; evaluar y administrar inversiones, empresas y negocios; estudios de mercados; gestionar activos financieros y no monetarios (tangibles, inmateriales y ambientales); liquidar bienes; dimensionar daciones en pago; cuantificar recuperaciones de capital; establecer tributaciones; evaluar obligaciones de valor y de dinero; dimensionar económicamente patrimonios; tranquilidad patrimonial.

Por ello, como reza en la Introducción de las Normas Internacionales de Valuación 2017, estas surgen como una guía de carácter trasnacional con el *“objetivo fundamental de generar confianza y credibilidad pública en la valuación mediante la producción de normas y asegurando su adopción universal e implementación para la valuación de activos en todo el mundo”*. Y, como se acota en la versión anterior de las normas (las NIV 2013): *“... (para la) creación de un marco en el que los profesionales con la formación adecuada y el (debido) comportamiento ético puedan emitir opiniones de valuación creíbles (fundados en consensos normativos nacionales y transfronterizos)”*. Con mejores valuaciones, como apunta Marcia Ferrari (UPAV 2017),<sup>1</sup> *“además de los valuadores profesionales, se benefician todos los actores sociales interesados en la gestión de activos: inversionistas, empresas, público y gobiernos, especialmente, según se globalizan los mercados.”*

En otras palabras, las Normas Internacionales de Valuación son esenciales para inducir la suficiente confianza de los usuarios de los servicios de tasación mediante criterios y procedimientos de valuación de la calidad apropiada, transparentes, coherentes, suficientemente informativos, razonablemente económicos; y, sobre todo, lógicamente

---

<sup>1</sup> Marcia Ferrari, Head of Development LatAm RICS. Ver referencia 24.3 (p. 4) en el Anexo A1.2 de esta ponencia.

verificables y creíbles. En tal orden de ideas, es de entender que una norma de valuación debe contener las definiciones conceptuales, inequívocamente formuladas, que, como mínimo, son indispensables para resolver alguna o varias o la totalidad de las siguientes cuestiones, como se apunta en la Introducción de las NIV 2017, mejor especificados en la Introducción de las NIV 2013:

- “\* Identificación y desarrollo de principios y definiciones globalmente aceptados.*
- \* Identificación y promulgación de procedimientos para la realización de encargos valuatorios y la elaboración y revisión de informes de valuación en conformidad con estándares de común aceptación.*
- \* Identificación de aspectos específicos que deben ser objetos de consideración, así como de enfoques y métodos utilizados comúnmente en la valuación de distintos tipos de bienes.*
- \* Identificación de los procesos de valuación y los contenidos de los informes de valuación y de revisión más adecuados para los principales fines de las valuaciones.”*

No obstante los planteamientos indicados, estos, en opinión de quien suscribe la presente ponencia y salvo mejor criterio, no se satisfacen cabalmente en el texto de las vigentes NIV 2017. Por esta razón, su aplicación, en algunos casos, lejos de facilitar el trabajo profesional y el común entendimiento entre partes interesadas -comitentes, usuarios y prestadores de servicios- pudiere, más bien, conllevar confusiones, desacuerdos infructuosos, praxis y remuneraciones impropias de la tasación.

De otra parte, la necesidad de mejorar explícitamente las NIV surge por cuanto es común observar en diferentes países la falta de programas sistemáticos de normalización de la valuación económica como actividad profesional. Incluso, en algunos, aunque se invoca la adopción de las Normas Internacionales de Valuación promulgadas por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su abreviatura en inglés), no faltan valuadores de oficio, usuarios y comitentes, que, o no tienen mayor conocimiento crítico sobre tales normas, o simplemente las desconocen. Igualmente, se observa que pocas

organizaciones gremiales prestan suficiente atención a incentivar a sus miembros a participar en procesos de normalización, sean estos de carácter nacional o sean de índole transfronteriza en mercados comunes o de naturaleza internacional en mercados globales.

Para más, en casos en los cuales se emplean las NIV como referencia para formular normativas nacionales, se aprecia en estas algunos asuntos que, igualmente, ameritan esclarecerse por cuanto, al menos en parte, adolecen de las mismas cuestiones que llaman la atención en las NIV.

En adición a las acotaciones antes mencionadas es de apuntar que, en la medida que se cuente con normativas de valuación mas claras y precisas, más efectivo será el rol del valuador profesional en los procesos de contabilidad, información y auditoría financiera, esenciales en el ingente mundo de los negocios, cada vez mas globalizado.

Por razones como las expuestas surge la obligación permanente de analizar las normas según las cuales se pretende el avance progresivo de la valuación como disciplina formal universal con suficiente fundamento científico y su ejercicio económicamente racional. De esta manera, además, será posible que, para todo encargo valuatorio, pueda trazarse el debido equilibrio económico entre la *obligación de hacer por parte del valuador* (verbigracia: cumplir debidamente con la valuación requerida) y la *obligación de dar por parte del comitente* (entiéndase: la remuneración económica apropiada y oportuna que debe pagar).

## **2 PROBLEMA OBJETO DE INVESTIGACIÓN**

Dar respuesta a la pregunta ¿Son las pautas normativas generales de las vigentes Normas Internacionales de Valuación 2017 suficientes y debidamente claras y bien sustentadas conceptualmente para coadyuvar a la debida valuación profesional?

## **3 OBJETIVOS GENERAL Y ESPECÍFICOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### 3.1 OBJETIVO GENERAL

Evaluar, con algunas propuestas de soluciones según fuere menester, si las pautas generales de las NIV 2017 están expuestas con clara, inequívoca y suficiente fundamentación conceptual, para coadyuvar a comprender y materializar debidamente las valuaciones profesionales.

### 3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1° Evaluar los planteamientos expresados en el **Glosario** de las NIV 2017 en razón de su plena utilidad para la buena práctica de la tasación profesional.
- 2° Analizar las explicaciones de los conceptos valorativos expuestos en el **Marco Conceptual** de las NIV 2017, en razón de su plena conveniencia para la buena práctica profesional de la valuación.
- 3° Determinar en que medida las explicaciones de los **Estándares Generales** de las NIV 2017 son suficientes para facilitar la debida valuación profesional; en particular, en relación a ciertos criterios normativos correspondientes a: *alcance del trabajo valuatorio*, las *investigaciones y conformidad* indispensables, la *elaboración de informes*, las *bases de valor* y los *enfoques y métodos de valuación*.
- 4° Sintetizar las esencialidades de las observaciones apreciadas en el análisis del «Glosario, Marco Conceptual y Estándares Generales» de las NIV 2017, para, mediante algunas recomendaciones, sugerir consideraciones y acciones coadyuvantes al mejoramiento progresivo de las normas; y, por ende, de la valuación profesional.

## 4 PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO Y FUENTES DE CONSULTA

Las ideas expuestas en esta ponencia se basan en la conjunción de experiencias propias

con la investigación documental e intercambio de ideas con diversos profesionales, usuarios, académicos y autoridades gremiales de la valuación en diversos países. Las investigaciones realizadas y respectivas fuentes son las indicadas más abajo. Otras de interés se apuntan en el Anexo A1.

I IVS 2017, en inglés:

<http://www.cas.org.cn/docs/2017-01/20170120142445588690.pdf>

Y, en castellano, editada en 2017 por la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA, España) para la UPAV.

II Evaluación analítica de las NIV 2017 en el contexto de los siguientes documentos publicados por el IVSC (International Valuation Standards Council. 41 Moorgate, London EC2R 6PP, UK. Email: [ivsc@ivsc.org](mailto:ivsc@ivsc.org) [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)):

II.1 IVS 2017: Basis for Conclusions. <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/852>

II.2 A Competency Framework for Professional Valuers.

<https://www.ivsc.org/the-profession/publications>

II.3 Global Regulatory Convergence and the Valuation Profession.

<https://www.ivsc.org/the-profession/publications>

II.4 The Role of the Professional Valuer in the Audit Process. A Practical Guide for Professional Valuers. Exposure Draft (2012).

<https://www.ivsc.org/files/file/download/id/271>

II.5 Code of Ethical Principles for Professional Valuers.

<https://www.ivsc.org/files/file/download/id/137>

II.6 Glosario *en detalle* publicado por el IVSC.

[https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter\\_v](https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter_v)

III Otras normas de valuación de interés relevante en diversos contextos regionales, referidas en la bibliografía en el apartado 9 de este documento y detalladas en los Anexos A1.1 y A1.2.

IV Estudios *ad hoc* sobre las NIV hechos por varios autores citados en el apartado 9 *ut infra*.

V Experiencias prácticas vivenciadas, compartidas y conocidas por parte del autor en el ejercicio profesional de la valuación en diferentes países de América.

## 5 ALCANCE DE ESTA PONENCIA

No obstante la extensión de la investigación analítica realizada sobre las NIV 2017, sus resultados se limitan en extensión para esta ponencia, a fin de satisfacer los requerimientos congresales. De acá que la misma se restringe a solo algunos aspectos enmarcados en los apartados «Glosario, Marco Conceptual y Estándares Generales» de las NIV 2017. Y, sobre los mismos, únicamente se resaltan analíticamente, con las razones y proposiciones pertinentes, algunas de las principales cuestiones que merecen atención prioritaria para ayudar a perfeccionar las valuaciones profesionales.

A los fines de presentar los resultados analíticos de la investigación considerados para esta ponencia, los mismos se exponen detalladamente siguiendo la misma organización de las NIV 2017. Como síntesis de ellos se resumen las conclusiones de mayor relieve. Y, a partir de estas, se formula una recomendación institucional, con la idea de continuar, por parte de personas y entes interesados, con el trabajo que amerita el perfeccionamiento progresivo de las normas de valuación para así coadyuvar, cada vez más, a mejores prácticas valuatorias profesionales.

## 6 PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

### 6.1.1 GLOSARIO

No obstante la acotación expresada en el apartado 10.2. de las NIV en cuanto que el Glosario especificado no debe intentar definir términos básicos de valuación, contabilidad o finanzas, supuestamente comprendidos por un *valuador* dada la misma definición que se formula en el Glosario sobre quien es un *valuador*, caben las siguientes consideraciones:

- 1 El concepto de *valuación* no se explica en el Glosario inserto en las propias Normas. El mismo debería estar inequívocamente definido en este texto para el claro entendimiento entre los propios valuadores y quienes requieren de sus servicios. La



experiencia muestra la falta de uniformidad en lo que, en su esencia, debe entenderse por una *valuación* en todos los ámbitos y regiones en las cuales se practica la disciplina. Tanto mas, por ser el vocablo una palabra polisémica y ser referido en distintos ámbitos y países con una variedad de expresiones, tales como: avalúo, valúo, valoración, tasación, peritaje, peritación, evaluación y experticia, entre otras. Además, la sola palabra valuación o cualquiera de las otras indicadas no está referida, necesariamente y por si sola, a magnitudes dinerarias.

Por otra parte, en atención a los conceptos tratados en el *Glosario en detalle* publicado separadamente por el IVSC, la valuación se define como “(1) *El proceso de establecer el valor de un activo o un pasivo; ○ (2) La cantidad que representa una opinión o estimado de valor.*” Es decir, la valuación pareciera entenderse en la norma “*○ como un proceso*” “*○ como un dictamen valorativo*”, no como un *proceso y consecuente dictamen* al mismo tiempo. Salvo mejor criterio, mal podría comprenderse y aceptarse racionalmente la exposición de un proceso valuatorio sin dictamen conclusivo; y, peor aún, dar por aceptable un resultado valorativo sin razonamiento que lo sustente. Es decir, una valuación profesional debe abarcar tanto el proceso como la conclusión que se derive de él, sea cual fuere el caso.

Razón no menos importante para definir cabalmente el concepto de valuación surge por las diversas posturas que se observan en la práctica: desde las de carácter cabalístico, hasta las de índole metrológica; algunas con sentido determinístico, otras con visión probabilística del valor.

Con el propósito de contribuir a una clara e inequívoca definición de la valuación como disciplina económica en el marco de las pautas que deben definir el alcance de un trabajo valuatorio, formuladas en el IVS 101 de las NIV 2017 (Alcance del trabajo) y de las denominadas *bases de valor* (IVS 104 de las NIV 2017 referente a conceptos de valor), en esta ponencia, en atención a criterios normativos comunes, internacionales y regionales, así como a investigaciones y exposiciones referenciadas en las fuentes de consulta y, también, según experiencias y reflexiones

propias, se propone la siguiente definición, considerando que la valuación es un proceso y un consecuente dictamen valorativo cuantificable razonadamente, de cara a situaciones hipotéticas:

**«Según la finalidad, premisas y normas pertinentes, la valuación económica consiste en mensurar, razonadamente, el valor dinerario esperado, claramente definido y expresado, en un tipo peculiar de moneda, que, dentro de un rango delimitado según un nivel de confianza probabilística, pudiere atribuírsele, en un tiempo dado (fecha o lapso según se requiera), a un menú de derechos debidamente definidos sobre una cosa genérica o particular relevantemente descrita según el caso, ubicada en un lugar concreto y en condiciones específicas (reales o supuestas). Al valor específico, decidido como dictamen valorativo razonado, se le denomina Valor Tasado o de Tasación. De ser requerido para la valuación, el dictamen ha de especificar el intervalo de confianza y tendencia de dicho valor.»<sup>2,3</sup>**

Para un mejor entendimiento del sentido de una valuación es de interés la definición de *valor* formulada en los USPAP 2018-2019 en el contexto de los *servicios de valuación*:<sup>4</sup>

*“Valor expresa un concepto económico. Como tal, él nunca es un hecho sino, siempre, una opinión sobre la valía (worth en inglés) de un bien a un tiempo dado, acorde con una definición específica de valor. En la práctica valuatoria, el*

---

<sup>2</sup> De acuerdo con la USPAP 2018 – 2019 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. Effective January 1, 2018 through December 31, 2019. The Appraisal Foundation. USA.) en el Definiciones, p. 3, se apunta: el dictamen valorativo puede referirse: a) un **valor**; b) a un **rango de valores**; o, c) a un **valor no menor que**, o a un **valor no mayor que**.

<sup>3</sup> Sobre la concepción probabilística (vg.,metrológica) de la valoración, véase: (1) Giuseppe Meidici, economista italiano quién en 1953 introdujo el concepto del *precio de mercado mas probable* en su texto: *Principles of Appraisal*. Ames: The Iowa State College Press, pp. 29-30; (2) Richard U. Ratcliff (1965) en su texto *Modern Real Estate Valuation: Theory and Application*. Madison, Wss.: Democratic Press, p. 5, reafirmó el carácter probabilístico de la valuación; (3) opinión de Caballer y Moya en el numeral 2 del apartado 6.4.4 de este mismo documento; (4) artículo de Max Kummerow: *A Statistical Definition of Value* (ver Ref. 13 en el Anexo A1.2); y, (5) entre otras normativas: (a) la Norma IRAM 34853: 1996 (Tasaciones – Principios Generales; apartado 3.1 Perfil positivo de la tasación); y, (b) “Valuation Practice Guidance – Applications «VPGA 10 Matters that may give rise to material valuation uncertainty»”, Estándares Globales 2017 del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Gran Bretaña (ver referencia indicada en el Anexo A1.1).

<sup>4</sup> USPAP 2018 - 2019: Definitions, p. 6.

*valor siempre debe ser calificado – por ejemplo, valor de mercado, valor de liquidación, valor de inversión, ....”*

- 2 En el numeral «20.1. Activos o Activos» de la norma se trata de explicar el bien sobre el cual ha de versar la valuación, aclarándose que el término igual puede entenderse como *“grupo de activos, pasivo, grupo de pasivos o grupo de activos y pasivos.”* La definición es poco precisa en el contexto de la valuación económica por cuanto el término *activo* pareciera circunscribirse solo a un objeto, cuando, en realidad, al requerirse la valuación de un *bien* son, al menos, cuatro las dimensiones necesarias de considerar para la formulación de la magnitud valorativa. Esta acepción valorativa de *bien* la definen Magnou y Acurio (2012, pp. 5-6) de la siguiente manera:

*“... un **bien** no es solamente un objeto (material o inmaterial, corporal o incorporal) sino una universalidad conformada por cuatro elementos conceptualmente inescindibles: **objeto** (material o inmaterial), **derecho**, **mercado** y **moneda**. Por tanto, el cambio de cualquiera de estos cuatro elementos determina la transformación en un nuevo bien ... El concepto de **bien** concebido como universalidad nace en el mundo jurídico y supone un derecho de propiedad susceptible de valor sobre el objeto (de allí que comporte mercado referencial y moneda).”<sup>5</sup>*

Es de entender, en opinión del autor de esta ponencia, que en tal definición de **bien** el **objeto** se definiría por sus características (cuantitativas y cualitativas) y las condiciones y premisas asumidas para la valuación de los **derechos**, sobre él, para su uso y/o goce y/o disfrute y/o disposición. El **mercado referencial** comprendería el ámbito en el cual se transan tales derechos; es decir, el espacio, oferentes, demandantes, condiciones de transacción y momento temporal para el cual se

---

<sup>5</sup> Ver referencias bibliográficas en el Anexo A1.2 (textos, artículos y ponencias, referencia # 14). El **objeto** se define por sus características (cuantitativas y cualitativas) y las condiciones y premisas asumidas para la valuación de los **derechos**, sobre él, para su uso y/o goce y/o disfrute y/o disposición. El **mercado referencial** comprende el ámbito en el cual se encuentra el bien (lugar y entorno) y momento temporal para el cual se realizará la prognosis valorativa. La **moneda** es el signo monetario según el cual se expresará el valor, acorde con su poder adquisitivo a la fecha de la tasación. Aclaraciones del autor de la presente ponencia.

realizaría los pronósticos valorativos. La *moneda*, en un sentido amplio del concepto, estaría referida al medio de cambio según el cual se expresaría el valor, acorde con determinado poder adquisitivo de ese medio a la fecha de la tasación; y, si fuere menester, el tipo de cambio que lo distinguiría. Pero, al mismo tiempo, debe tenerse especial cuidado en la concepción del vocablo, toda vez que también el concepto de bien puede definirse desde distintas perspectivas; entre ellas: Física, legal, económica, financiera y valuatoria.

En todo caso, para la aplicación de criterios normativos es importante advertir que, cuando en un proceso valuatorio, se hace referencia a la *finalidad* de la valuación económica, lo que se trata es de explicitar, en forma clara y precisa, el *para qué* ella se requiere; es decir, cuál es el derecho necesario de valorar. Así, por ejemplo, la mensura de un valor para tasar un derecho de propiedad plena sobre un determinado objeto, no sería la misma que la correspondiente a un derecho de solo uso o de goce de ese mismo objeto, otras cosas iguales. La *finalidad* es el aspecto crucial de la valuación por cuanto, para un *objeto específico* e igual *tipo de moneda* (en la concepción amplia del término), es ella la determinante para definir el *mercado concreto* de interés y no al contrario.

- 3 Un aspecto fundamental en la definición de la valuación radica en dilucidar si la misma implica o no, si debe o no incluir, una evaluación certificada de las condiciones cualitativas del bien sobre el cual han de valorarse los derechos de interés. Es decir, si la valuación debe o no abarcar el peritaje técnico del bien sobre el cual gira la valuación. Si nos referimos a la definición de lo que se entiende por tasador en la «Clasificación Internacional Uniforme de Ocupaciones (CIUO)», especificada por la «Organización Internacional del Trabajo (OIT)» (ver Anexo A2), no cabría la menor duda que la valuación -vg., la tasación- tiene un carácter económico; pero, al mismo tiempo, es de esperar que la misma se apoye, entre otros elementos de información, en las *inspecciones y exámenes de los objetos* sobre los cuales ella se centra; y, naturalmente, de aquellos otros que han de servirle como referentes para dictaminar una opinión de valor debidamente fundada. Como no

siempre es viable y/o económicamente justificable realizar tales inspecciones y exámenes, especialmente de los objetos referentes, las normas deberían contemplar que, de ser requerido algún peritaje técnico en razón de la finalidad que se persiga con la valuación, el mismo debe incluirse como parte de los trabajos a realizar y ser remunerado. Caso de no ser posible el peritaje técnico, la norma debe prever la explicitación de tal limitante (materias propias del Marco Conceptual en su numeral 50.2. y de los IVS 101, 102 y 103: Alcance del trabajo, Investigaciones y conformidad, y Elaboración de Informes, respectivamente).

- 4 Además de especificar la palabra *cliente*, tal como se apunta en el numeral 20.2., también conviene incluir la palabra *usuario*, como la persona que habrá de utilizar la valuación, aún y cuando esta última no fuere quien la hubiere requerido ya que, no necesariamente, el *cliente* que la solicita o para quien se haya realizado, es quien habrá de utilizarla.
- 5 En el numeral 20.7. se define la palabra “*propósito de la valuación*”; no así el “*propósito de la revisión de una valuación*”. Esta clarificación es fundamental a fin de evitar malos entendidos y problemas éticos cuando se practican las revisiones. En primer lugar, porque las revisiones pueden ser de alcances variados; y, por ende, con distintas responsabilidades profesionales, administrativas y legales, con diferentes remuneraciones económicas: p.e., pudieren limitarse solo a la verificación de si un Informe de Valuación cubre o no la totalidad de los aspectos que debería abarcar; o, mas allá de eso, si dicho Informe trata debidamente o no esos aspectos. De otra parte, por las implicaciones profesionales y legales que pudieren tener las revisiones como ocurre en procesos de auditoría de informes financieros basados en valores de avalúos; o, también, cuando las tasaciones se ejercen conforme a Normas IRAM, según las cuales las tasaciones pudieren estar sujetas a discusiones en sesión pública.<sup>6</sup> Y, no menos importante, porque las revisiones pudieren exigir inspecciones de campo restringidas por tener que hacerse en momentos posteriores

---

<sup>6</sup> Norma IRAM 34853 (Instituto Argentino de Normalización), Junio de 1996: Tasaciones – Principios generales (p. 8): “**3.3 Revisión y discusión en sesión pública:** Hace a la mejor calidad de una tasación que ella sea revisada, y además discutida en sesión pública.” El IRAM está integrado a la Red Internacional de Normalización Técnica ISO.

a las fechas de valuación, en los cuales los bienes focos de la valuación y sus ambientes pudieren presentar condiciones desemejantes.<sup>7</sup>

6 En el numeral 20.12. del Glosario de las NIV 2017 en castellano se define al *Revisor de Valuación* como un “*profesional contratado para revisar el trabajo de otro valuador*”. Al respecto caben aclarar en las Normas (incluida la versión en inglés) los siguientes aspectos:

- a) Según la versión original en inglés, el Revisor es la persona a quien se le *encarga* la revisión, quien, no necesariamente, tiene que ser un *profesional contratado* como se apunta en la edición española. Sirve la diferencia idiomática para reflexionar si la revisión formal de una valuación debe ser realizada o no por un profesional independiente, sin dependencia laboral con el comitente de dicha valuación; especialmente, cuando las valuaciones requieren ser revisadas para fines de auditoría.
- b) La norma apunta que al *Revisor de Valuación* se le pudiere requerir una opinión de valor. Este tema reviste atención cuidadosa por sus posibles implicaciones éticas dado que debe evitarse, a toda costa, que la revisión de una valuación pudiere estar influenciada, al menos en apariencia, por el interés del Revisor en procurar la adjudicación de un trabajo valuatorio, al objetar el que se examina. Si el interés del comitente es obtener otra opinión de valor o una complementaria en adición a la primariamente requerida, lo conveniente sería que, en lugar de una revisión, requiriere una valuación o solicitare opinión a un tercero. Así debería especificarse en la norma.
- c) La norma no clarifica si el *Revisor de Valuación* debe tener o no una calificación por lo menos igual a la del Valuador cuyo trabajo fuere objeto de revisión. Habría que entender, en sana lógica, que para la revisión conceptual de una

---

<sup>7</sup> Para las inspecciones pertinentes, tanto para las valuaciones como sus revisiones, es importante tener presente que ellas pudieren ser necesarias en varios momentos a fin de poder apreciar apropiadamente las condiciones del entorno y sus efectos valorativos. P.e., un ambiente urbano puede variar sustantivamente dependiendo del día y horario de la semana. Un ámbito puede ser relativamente apacible y grato a la luz del sol, pero ruidoso y/o peligroso en las noches. <sup>14</sup>

valuación dentro del marco normativo de rigor, el *Revisor de Valuación* no debe tener una calificación certificada menor a la requerida para el *Valuador* que debió realizarla. Este asunto, incluyendo *reconocimientos trasnacionales de certificaciones* debe ser aclarado en la norma en complementación a la definición que en ella se hace de *Valuador* en el numeral 20.13. del Glosario. Para las calificaciones certificadas que deben ostentar los Valuadores y Revisores Profesionales son diversas la referencias; entre ellas, los planteamientos que hace el propio IVSC en el documento “A Competency Framework for Professional Valuers”, de fecha Septiembre 2012.<sup>8</sup>

- 7 En el # 20.13. se define al *Valuador* como *una o varias personas naturales* o una *empresa*, que posee las calificaciones, habilidades y experiencia necesarias para ejecutar una valuación de manera objetiva, imparcial y competente. Al respecto debería clarificarse cuáles serían los requisitos para certificarse profesionalmente y cuáles los que debe cumplir la autoridad acreditadora para actuar como tal. También, el asunto reviste implicaciones legales, económicas, administrativas y éticas importantes que ameritan especial consideración, toda vez que giran alrededor del debate sobre si la tasación, según su finalidad, debe, legal y éticamente, realizarse por profesionales en ejercicio libre de la disciplina o por profesionales en condiciones de dependencia laboral ó por empresas mercantiles o por cualquiera de ellos indistintamente. En igual orden de ideas: ¿Cuáles serían las implicaciones en las modalidades de selección, contratación y remuneración de servicios de valuación según estos se presten por empresas o por personas naturales; p.e., estarían sujetos a licitaciones en las cuales la puja de precios es fundamental o estarían sujetos a concursos en los cuales los aspectos técnicos son de consideración prioritaria? Las correspondientes clarificaciones dependen de las leyes, reglamentaciones, normativas y prácticas que rigen en cada jurisdicción y en ámbitos trasnacionales.

---

<sup>8</sup> Otras referencias importantes sobre la educación y certificación que deben tener los profesionales de la valuación, sea para elaborar informes de valuación, sea para actuar como revisores evaluadores de estos informes acorde con normativas de rigor, son los programas formulados por *The Appraisal Foundation (TAF)* en EUA, el *Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)* en Gran Bretaña y la *TEGOVA* en Europa. De igual manera, son diversos los programas que se han establecido en distintos países, algunos de los cuales se han divulgado en encuentros congresales mexicanos y panamericanos, organizados por la Federación de Colegios de Valuación *FECOVAL* en México y por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (*UPAV*) en varias naciones de América.

Al menos como guía, algunos criterios orientadores deberían estar dilucidados normativamente.

## 6.2 MARCO CONCEPTUAL DE LOS IVS

- 1 En el numeral 30.1. se reafirma la definición de *valuador* especificada en el numeral 20.13. del Glosario. En este apartado caben las mismas consideraciones expuestas en los numerales 6 y 7 de las acotaciones señaladas para el Glosario.
- 2 En el numeral 40.2. se invoca El Código de Principios Éticos para Valuadores Profesionales del IVSC. Este Código debería estar incluido en las NIV 2017, como suele hacerse con no pocas normativas de regionales de valuación. Al mismo tiempo, para ser suficientemente completo, además de pautas de conducta profesional, también deberían considerarse normas éticas sobre actuaciones gremiales, sobre todo, a las esperadas por parte de quienes ejercen cargos directorales.

Por otra parte, si importante es contar con un Código de Ética referencial para orientar la conducta deontológica de los valuadores que sigan las IVS, no menos relevante sería disponer de un Código de Ética que debieren seguir los comitentes, clientes y usuarios de las valuaciones que se practicaren en conformidad con las NIV 2017. A estos fines se sugiere el código delineado en el Anexo A3.

- 3 En el apartado 50.2. se especifica que *“si un valuador no cuenta con todas las competencias técnica, experiencia y conocimientos necesarios para cumplir con todos los aspectos de una valuación, se permite que el valuador busque la ayuda de especialistas en ciertos aspectos del encargo global, siempre que el hecho se declare en el alcance del trabajo y en el Informe.”* Es de entender que la referida ayuda no debe corresponderse a las partes esenciales de la valuación por realizar, sino para asuntos auxiliares. De no ser así, cabría preguntarse, si antes de buscar ayuda, el valuador debería declinar el encargo. Esto se resolvería aclarando que la ayuda se concretaría, a lo sumo, en aspectos de apoyo para el estudio valorativo<sup>16</sup>



en sí. P.ej., estudios topográficos, estudios geológicos, estudios legales, estudios financieros y peritajes técnicos especializados tales como los necesarios en los casos de aeronaves y buques.

### 6.3 ESTÁNDARES GENERALES

**6.3.1 Sobre el «IVS 101 Alcance del trabajo»:** Este estándar se sobrepone parcialmente con los IVS 102 (Investigaciones y conformidad) e IVS 103 (Elaboración de Informes). Podrían evitarse los solapamientos resumiendo los esquemas que servirían de guía para las Elaboraciones del Informe de Valuación (IV) y del Reporte de Revisión del Informe de Valuación (RR). En definitiva, son estos dos documentos -el IV y el RR- los que orientarán y darán muestra formal del cumplimiento cabal de los encargos requeridos al Valuador Profesional. A fin de facilitar la ejecución de tales encargos en conformidad con la tríada «IVS 101 – IVS 102 – IVS 103» se proponen los Contenidos Esquemáticos indicados en el Anexo A4 para elaborar los IV y RR.

Por otra parte, resulta menester apuntar que la clara delimitación del alcance de una valuación está íntimamente relacionada con las debidas precisiones sobre *qué se va a valorar, para qué se va a valorar, por qué se va a valorar,<sup>9</sup> cómo y dónde se va a valorar*. Y, no menos importante, con las debidas aclaraciones sobre los supuestos, limitaciones, advertencias y condicionantes de la valuación.<sup>10</sup> Todos estos aspectos deben especificarse en los Informes de Valuación.

También, es de considerar que esta norma debería complementarse con:

- a) Indicación expresa del presupuesto y forma de pago para la realización del trabajo, así como las aclaraciones sobre acciones a seguir en caso que su alcance sufra

---

<sup>9</sup> Conocer el por qué se requiere una valuación resulta importante por cuanto su clarificación coadyuva a reafirmar coherentemente la justificación de su finalidad.

<sup>10</sup> En la normativa española expuesta en la Orden ECO/805(2003 (Normas de Valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), en el Capítulo II del Título I, se aclaran las condicionantes y advertencias (generales y específicas) que deben explicitarse en los Informes de Tasación cuando el caso así lo amerita; y, consecuentemente, las actuaciones que debe tener de la entidad tasadora y como subsanar y levantar las condicionantes.

modificaciones por decisiones del comitente y/o por situaciones sobrevenidas una vez acordado.

- b) Consideraciones respecto a derechos intelectuales y derechos de explotación comercial; sobre todo, en aquellos casos en los cuales se llegaren a generar modelos novedosos y originales para poder cubrir exitosamente el alcance de los trabajos. Estos aspectos pudieren ser, incluso, parte de normas diseñadas sobre aspectos económicos-administrativos para facilitar y estandarizar procesos de selección, contratación, evaluación y remuneración de servicios de valuación.

**6.3.2 Sobre el «IVS 102 Investigaciones y conformidad»:** Según lo expuesto en el numeral 20.7. se da por sentado que el cumplimiento de las NIV está asociado al logro de una magnitud valorativa creíble. Resulta importante aclarar, en primer lugar, que mas allá del cumplimiento de una normativa, la credibilidad de un resultado pudiere estar asociada al grado de confianza probabilística con el cual él se formulare; y, por ende, condicionada por la finalidad requerida para la valuación y los elementos de información disponibles. Por ejemplo, un estimado de valor para un estudio de prefactibilidad no tendría porque tener el mismo grado de exactitud que el requerido para un diseño detallado de una construcción. Y, por otra parte, pudiere darse el caso que no fuere viable lograr formular una cuantía valorativa y no por eso dejarían de acatarse las NIV. Mas aún, no son pocos los casos en los cuales resulta inviable conocer detalles de los referentes que pudieren ser determinantes en las mediciones de valores; a manera ilustrativa: condiciones interiores de los comparables en una valoración de bienes inmuebles o de las condiciones operativas de maquinas en una valoración industrial. En este IVS, a similitud de las Normas Internacionales de Información Financiera para la formulación del *valor razonable* (NIIF 13), deben preverse, al menos, *tres (3) niveles de valores de tasación*, según la finalidad de la valuación y los elementos de juicio disponibles y conceptuados para su medición.

En este IVS deberían aclararse mejor los casos en los cuales no podrían cumplirse las NIV; incluyendo, las implicaciones en las remuneraciones económicas a las cuales tendría

o no derecho el valuador.

**6.3.3 Sobre el «IVS 103 Elaboración de Informes»:** Este estándar está íntimamente relacionado con los IVS 101 y 102; por tanto, su comprensión y aplicación exige su integración. En la practica son diversos los tipos de Informes de Valuación y de Reportes de Revisión que pudieren acordarse. Así debería preverse en las NIV, a tenor de pautas normativas como las estadounidenses y europeas, Informes Narrativos, Informes en Planillas e Informes Restringidos.<sup>11</sup> Para una aplicación mas fácil y efectiva de este estándar se sugieren los esquemas que se describen en el Anexo A4, referentes, respectivamente, a: Contenido esquemático de un Informe (narrativo) de Valuación; y, Contenido esquemático de un Reporte de Revisión (narrativo) de Informes de Valuación.<sup>12</sup>

**6.4.4 Sobre el «IVS 104 Bases de valor»:** El concepto de *base de valor* es piedra angular en la valuación. De su debida e inequívoca definición dependerá la calidad de la valuación que ha de practicarse en atención a su finalidad y datos, informaciones, recursos y tiempo disponibles para ello. Por el necesario análisis detallado que debe hacerse de la materia, el cual ameritaría toda una disertación por si sola,<sup>13</sup> en esta ponencia se hace referencia solo a ciertas cuestiones generales de la misma. Estas son:

- 1 Una *base de valor* (o *estándar de valor*) sería mejor comprendida si ella, en el numeral 10.1. se definiera no como “*las premisas fundamentales en las cuales se basará el valor a reportar*”, sino como el “*concepto de valor a resolver y las premisas en las cuales se basará su mensura*”.
- 2 La exigencia del conocimiento, planteada en el numeral 10.5., que deba tenerse sobre *informaciones o percepciones de mercado* para poder formular una *base de valor*, debe asumirse con suma ponderación y, así, debe puntualizarse en la norma.

---

<sup>11</sup> Ver Normas referenciadas en el Anexo A1.1.

<sup>12</sup> Además, en el Anexo A1.2 se indican referencias de interés para la Elaboración y Revisión de Informes de Valuación.

<sup>13</sup> Un análisis algo más detallado del «IVS 104 Bases de valor», lo trata el autor de la presente ponencia en su disertación *ad hoc*.

No pueden pasarse por alto las opacidades del mercado, razón por la cual, prácticamente, toda valuación exige una serie de suposiciones (naturalmente, razonables de acuerdo con su finalidad) porque, de lo contrario, sería imposible realizarla. Tampoco, puede soslayarse el hecho que la valuación económica, por su propia esencia, esta referida a situaciones supuestas de ocurrir, usualmente no fácticas; por tanto, condicionadas a mediciones y pronósticos probables razonados. Como bien apuntan Caballer y Moya (1997, Prólogo):<sup>14</sup>

*“Entre algunos tratadistas en valoración existe la convicción de que la profesión de valorador se asemeja, en cierto modo, a la búsqueda del Grial por los Caballeros de la Tabla Redonda. En efecto, de la misma manera que el Grial no existe físicamente, es una metáfora o un concepto inalcanzable y vinculado a un estado de perfección, el valor verdadero de las cosas no se puede conocer nunca. Es mas, en un ámbito mas restringido, el valor económico de los activos, como un precio probable en una futura transacción, es difícil de estimar con la precisión deseable. Frecuentemente, el valorador o tasador ha de conformarse con una aproximación o un intervalo, aún así cumpliendo la condición de aceptar hipótesis que, en algunos casos pueden ser asimilados a verdaderos actos de fe. Sin embargo, en el proceso de valoración o tasación nunca se puede renunciar a la racionalidad y a la lógica en las deducciones, en la contrastación de las hipótesis y en el estrechamiento de los intervalos de probabilidades. Todo ello sabiendo que el valor exacto no será nunca alcanzable, de la misma manera que los Caballeros de la Tabla Redonda no renunciaban a su perfeccionamiento humano y espiritual, superando las tentaciones y frustraciones de su falta de éxito.”*

- 3 En el numeral 20.1. no debería omitirse *bases de valor* importantes como lo son, p.e., (a) el *valor de disfuncionalidad*, el cual ocurre cuando el valor del todo fuere menor a la suma de los valores de las partes consideradas individualmente como no integradas (lo contrario al explicado como *valor de sinergia*); (b) *valor según*

---

<sup>14</sup> Caballer M., Vicente; Moya Ismael (1997): Valoración de las Empresas Españolas. Colección “Empresa y Gestión”<sup>20</sup> Ediciones Pirámide, S.A.. Madrid, España.

*efectividad operacional* del activo objeto de valuación; (c) el *valor regulado* cuando así lo exige una ley, reglamento o normativa particular, muy común en mercados regulados; y, (d) *valor en riesgo*, entendido éste como “*la mayor pérdida esperada estimada con determinado grado de confianza, que, durante un determinado lapso, pudiere tener la cosa tasada, según condiciones posibles de mercado*”.<sup>15,16</sup>

- 4 En el literal a) del numeral 30.2. se define al *valor de mercado* como el “*valor mas probable que puede obtenerse en la fecha de valuación*”. Mejor sería considerarlo como **valor esperado** ya que, como apuntan Magnou & Acurio (2012, p. 7):<sup>17</sup>

*“El valor más probable es, como su nombre lo indica, el valor que tiene más probabilidad de ser el verdadero valor. Importa aclarar que en realidad cuando hablamos de probabilidad, esto es una simplificación, pues en realidad debiéremos decir “densidad de probabilidad” ya que, en rigor técnico, la probabilidad de un punto de una función continua es cero. Además importa aclarar también que esto de “más probable” es una expresión ambigua, pues si las alternativas son más de dos cabría hablar de dos tipos de “mayor probabilidad: a) la mayor probabilidad frente a las demás alternativas consideradas individualmente cada una; b) la mayor probabilidad de ocurrencia de la alternativa considerada frente a su no ocurrencia, es decir frente a la probabilidad conjunta de todas las otras alternativas.”*

- 5 Respecto al numeral «140. Premisa de valor – Mayor y mejor uso» se presenta un protocolo distinto al comúnmente pautado cual es el análisis preclusivo de: la factibilidad física, la viabilidad legal, las posibilidades económicas y el rendimiento financiero óptimo.<sup>18</sup> Y, en cualquier caso, se obvia la premisa fundamental, necesaria

<sup>15</sup> Guerra, Hugo J. (2012): Análisis Dinámico de la Vulnerabilidad del Valor en la Tasación Hipotecaria: El Valor en Riesgo VaRe. Congreso Internacional de Valuación de la República Dominicana. Valuación 2012. Santo Domingo. 19-20 Julio 2012. Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. ITADO. p. 4.

<sup>16</sup> Guerra, Hugo J. (2012): Estimación del Valor en Riesgo Esperado VaRe de Portafolios Inmobiliarios Según Valuaciones Hipotecarias. 58° Congreso Nacional de Valuación, 27° Congreso Panamericano de Valuación. Monterrey 31.OCT. 2012 – 04.NOV.2012. Federación de Colegios de Valuación. México. p.11.

<sup>17</sup> Ver referencia bibliográfica 14 en los textos, artículos y ponencias indicadas en el Anexo A1.2.

<sup>18</sup> Como proceso resultaría más práctico realizar, primero, el análisis legal y, luego, el físico.

de explicitar en la valuación, como lo es considerar que existiría la voluntad de la parte interesada en emplear el bien foco de la valuación según el deducido mayor y mejor uso; o, alternativamente, en continuar con el uso existente que tuviere el bien. Por otra parte, en el estándar no puede omitirse resaltar el costo y, por ende, las mayores remuneraciones, que pudiere implicar la valuación basada en el «análisis del mayor y mejor uso».

**6.4.5 «IVS 105 Enfoques de valuación y métodos»:** Este estándar, toda vez que se refiere a la esencia de la medición que ha de servir para cuantificar razonadamente el dictamen valorativo en una valuación, al igual que el «IVS 104 Bases de valor», ameritaría un análisis mas detallado en disertación *ad hoc*. Así que, en este documento solo se tratan algunas de las cuestiones de mayor notoriedad que se desprenden de su análisis.<sup>19</sup> Estas son:

1 En el apartado 10.1. se enuncian tres (3) enfoques: (a) el de comparación (de mercado), “*market approach*” en inglés; (b) el basado en el ingreso, “*income approach*”; y (c) el del coste. “*cost approach*”. Al respecto, es de considerar que:

1.1 No solo el denominado “*market approach*” se basa en criterios de comparación. En realidad, todos los enfoques se basan en juicios comparativos. Por ejemplo, el enfoque del costo se funda en la comparación de los precios de los insumos y el de la renta en comparación de los precios de los frutos, según datos y elementos de juicio provenientes del mercado. Por otra parte, al denominar como *enfoque de mercado* el *enfoque de comparación de precios* diera la impresión que el *valor de mercado* solamente es viable de estimar por dicho enfoque y no por otro, cuando no necesariamente es así. Por estas razones, dicho enfoque, en razón de su esencia, sería mejor denominarlo ***enfoque de comparación de precios***. Con esta distinción se logra, además, aclarar que, cuando se utilizan *criterios de costos de adquisición* para las valuaciones, no es el *enfoque de costes* el que se aplica, como

---

<sup>19</sup> Análisis más detallado del «IVS 105 Enfoques de valuación y métodos», lo trata el autor de la presente ponencia en disertación *ad hoc*.

erróneamente se plantea en el numeral 60.1. del IVS 105, sino el *enfoque de comparación de precios*.

- 1.2 El *enfoque basado en el ingreso* debería denominarse el **enfoque basado en el beneficio**, habida cuenta que no todo objeto necesario de valorar produce ingresos explícitamente monetarios, como lo daría a entender la denominación *enfoque del ingreso*.
- 2 En la norma se aborda la materia sin definir los conceptos **enfoque** y **método**, aunque se deja entender que existe una diferencia entre ambos al señalarse en el apartado 10.2. del IVS 105 que cada uno de los tres *enfoques de valuación* en ella descritos “*incluye diferentes métodos detallados de aplicación*”. A los fines de esclarecer dichos conceptos, resulta menester las definiciones especificadas en el Diccionario de la Real Academia Española:

**Enfoque:** *Perspectiva desde la cual se observa y se analizará un problema*. En el caso de la valuación, las perspectivas básicas -vg. enfoques- corresponderían a la medición del valor esperado atribuible a un bien (definido éste como lo especifican Magnou y Acurio<sup>20</sup>) desde el punto de vista de: (a) los precios de bienes iguales o semejantes o comparables analíticamente; o, (b) del costo de procurarla o venderla mediante su construcción o manufactura o fabricación y comercialización; no del costo de adquisición como reza en el numeral 60.1. del IVS 105, según se explica mas abajo en este documento en el apartado 6.4.5.3, numeral 1; o, (c) según el beneficio que se espera de ella.

En la práctica valuatoria, cada enfoque de valuación (vg., según la perspectiva desde la cual se aborde la solución de un problema de tasación) se concreta, como lo señala el numeral 10.2. del IVS 105, mediante algún **método** específico dentro de los varios que puede desarrollarse desde tal visión del asunto y entendiendo por dicho concepto:

---

<sup>20</sup> Op. cit. Ver numeral 2 en el apartado 6.1 de esta ponencia.

**Método:** *Modo estructurado y ordenado de obtener un resultado, descubrir la verdad y sistematizar los conocimientos, según la perspectiva desde la cual se conciba la solución de un problema.* Así, en relación a la valuación, cada uno de los enfoques convencionales se materializa mediante uno o varios posibles métodos.

Es importante apuntar que, a veces el concepto **método** se confunde con **metodología**, cuando en realidad ésta se refiere al estudio de los *métodos*. También, en oportunidades, el *método* y la *metodología* se confunden con *técnica*. Para precisar los términos en el campo valuatorio resulta pertinente considerar las Normas Europeas de Valuación. Estas proveen las definiciones necesarias con suficiente precisión sobre *Enfoque, Método, Técnica y Metodología de Valuación* y son una buena referencia para perfeccionar las NIV; a saber:<sup>21</sup>

**“Enfoque de valuación:** *Perspectiva fundamental según la cual el valuador considera cómo medir y pronosticar el valor del bien objeto de valuación.*<sup>22</sup>

**Método de valuación:** *Procedimiento particular, basado en uno o varios enfoques de valuación, empleados por el valuador para arribar a la medición y pronóstico de un valor.*

**Técnica de valuación:** *Proceso analítico aplicado para tratar los datos, concretado dentro de un método de valuación.*

**Metodología valuatoria:** *Manera como el valuador debe tratar toda la materia pertinente para valorar el bien objeto de valuación. Por tanto, para una valuación dada, la metodología incluye la selección del enfoque o enfoques a ser aplicados, la*

---

<sup>21</sup> Traducción libre de los European Valuation Standards 2016. 8° Edition. The European Group of Valuers Association TEGoVA. p. 362. [https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b\\_EVS\\_2016.pdf](https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf)

Para la traducción se considera la definición de *valuación* formulada por el autor de esta ponencia, expuesta en el numeral 1 del apartado 6.1.

<sup>22</sup> Concepto de *bien* definido en los términos acotados por Magnou y Acuario (ver # 2 en el apartado 6.1 de esta ponencia).



*selección del o métodos a ser utilizados y el uso de procesos o técnicas indispensables para procurar y tratar los datos e informaciones apropiadamente y arribar a una conclusión con base en ellos.”*

- 3 En el numeral 10.4. la norma establece la no obligatoriedad, aunque si la conveniencia, de utilizar mas un método para resolver una valuación. Al respecto es importante resaltar esa conveniencia según se estime necesario validar y convalidar un dictamen valorativo. No debe perderse de vista que, esencialmente, una valuación tiene por fin medir el valor dinerario esperado que pudiere atribuírsele a un bien bajo ciertos supuestos (medición de una *realidad virtual*; no una *realidad fáctica*). Por tanto, la credibilidad de un dictamen valorativo será mayor según se disponga de varias opciones del valor objeto de mensura, viables de cuantificar por diferentes enfoques y métodos, que, debidamente validadas, pudieren contrastarse y conciliarse razonadamente, a fin de reducir, tanto como fuere posible, el margen de incertidumbre en la valuación.
- 4 Extrañamente en el numeral 10.8. del estándar se estimulan los ajustes subjetivos, contraviniendo la objetividad que debería caracterizar la valuación.
- 5 En el IVS 105 no se mencionan enfoques y métodos que deberían ser de conocimiento normativo, bien por comunes (p.e., método residual), o ser oficiales (vg., rentas reguladas), o estar divulgados en encuentros, textos y artículos de valuación de notoriedad transnacional; entre ellos, los conceptuados según Normas IRAM ISO, conjunción valorativa, efectividad operacional, consideraciones hedónicas, redes neurales, multicriterios y gestión de valor.<sup>23</sup>

#### **6.4.5.1 Sobre el # «20. Enfoque de mercado» (“comparación” en la versión en castellano):**

---

<sup>23</sup> Sobre esos enfoques y métodos se citan algunas referencias en el # 25 del Anexo A1.2 de este documento.

- 1 El criterio expuesto en el literal (e) del apartado 20.3. refuerza las razones para aplicar el enfoque y es contrario a lo sugerido para utilizar otros enfoques para la valuación.
- 2 La aplicación del enfoque supone relativa transparencia de los mercados, lo cual en la práctica no es enteramente cierto, razón por la cual la aplicación de la norma debe hacerse con sumo cuidado, explicitación clara de las premisas consideradas para el uso del enfoque y sus métodos y justificación razonable para las homologaciones de los precios a comparar.

**6.4.5.2 Sobre el # «40. Enfoque del ingreso»:** Este enfoque es particularmente difícil de aplicar habida cuenta de los supuestos indispensables sobre el futuro. La norma debería incluir una guía que facilitara su instrumentación, así como se tiene en las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo extenso del tema, este no se abarca en la presente ponencia, aunque de primer momento es menester apuntar que el segundo párrafo del numeral 40.3. del estándar IVS 105 debería constituir un numeral separado aparte para una mayor claridad del texto.

**6.4.5.3 Sobre el # «60. Enfoque del coste»:** Según la norma, el enfoque se basa en criterios aditivos. Esto plantea una gran interrogante: ¿acaso el valor de un bien tiene que ser igual a la suma de los valores de sus partes; o pudiere ser mayor o menor? ¿Acaso la simple adición da cuenta de la posible sinergia o disfuncionalidad valorativa? Valorativamente, es de suponer, que más importante es la integración o conjunción de los valores de las partes que la adición de ellos. De ser así, debe aclararse que el enfoque se podría conceptuar desde dos posturas distintas: una aditiva y la otra conjuntiva. Otras observaciones son:

- 1 Según el # 60.1. un criterio para medir el coste es en base a posibles costos de compra. Pero, si se consideran las compras de bienes terminados, el criterio valorativo estaría basándose en precios y no en los costos de los insumos (tangibles e intangibles). Por ende, en esos casos se estaría concibiendo la valuación según precios y no del coste. Valorativamente, es necesario aclarar que el *enfoque del*

*coste* debería fundarse solo en *costos de construcción o de fabricación*, considerando los elementos materiales, los inmateriales y los de comercialización si fuere menester; no en *costos de adquisición*.<sup>24</sup>

- 2 También, en el numeral 60.1. de la versión española se indica que una manera de evaluar el posible costo es según el costo de *reposición*. Se trata de un error, ya que, tanto los *costos de reemplazo* y como los *de reproducción* son *de reposición*.<sup>25</sup>
- 3 Igualmente, en el numeral 60.1. se hace la salvedad de no aplicar el enfoque según el costo se viere afectado por tiempo, inconvenientes, riesgos u otros factores. Cualesquiera que fuere estos factores, sus efectos valorativos deberían estar incluidos en los elementos a considerar para evaluar el *costo de reemplazo o de reproducción*. Caso contrario, se estaría subestimando el costo cabal necesario de valuar. Lo pertinente sería especificar en la propia norma cuales son los elementos que debería incluir el costo para la correcta aplicación del enfoque.
- 4 En numeral 60.1. se plantean *deducciones* por “*deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia*”. Debe apuntarse que, en lugar de la palabra *deducciones*, cabe el término *ajustes* por cuanto no siempre estos implican disminuciones de valor. Pueden darse casos de plusvalías exógenas, las cuales, en lugar de *obsolescencia económica*, conllevan efectos positivos sobre los costos y precios de las cosas en virtud de causas externas a ellas.<sup>26</sup> Esto puede ocurrir, p.e., en casos de ofertas restringidas versus demanda mas alta o mayores tipos de

---

<sup>24</sup> La Appraisal Institute (EUA) apunta: “*Mucha gente usa los vocablos **costo** y **valor** como sinónimos, pero la práctica valuatoria requiere definiciones mas precisas. El término **costo** es utilizado por evaluadores en relación a producción, no intercambio. El **costo** puede ser un hecho cumplido o un estimado actual*”. Ref.: Appraisal Institute (2008): The Appraisal of Real Estate. 13 Ed., Chicago, IL 60607, USA. p. 21.

<sup>25</sup> En la versión en inglés se especifica que se trata de *costo de reemplazo (replacement)*. Por otra parte, en Argentina, en la Norma IRAM 34851: 1996 (Tasaciones – Vocabulario, p. 8) al *costo de reemplazo* se le denomina, con mas acierto, en opinión de quien suscribe esta ponencia, como **costo isocrésico** (Valor integrado de los precios reales o potenciales de los factores de producción de un bien que cumple igual función que el bien considerado), “... en virtud de la ambigüedad (especialmente etimológica) que presenta la expresión *costo de reemplazo*.”

<sup>26</sup> De acá que tiene mayor pertinencia denominar los efectos valorativos por causas exógenas como **externalidades**, tal como se indica en el texto The Appraisal of Real Estate (ob. cit, en nota de pie 22, p. 42). O sea, efectos valorativos negativos (minusvalías) o positivos (plusvalías), según el caso.

cambio o impuestos de importación que provocan precios superiores de los mismos bienes con demandas inelásticas.

- 5 La pauta 70.1. en la versión española de la norma debe corregirse por cuanto se refiere equivocadamente a *costos de reposición*, cuando debe ser *de reemplazo*.
- 6 Sobre la pauta 70.4. referente a las indicaciones para evaluar ajustes por depreciación, la versión española no expresa correctamente el sentido de lo indicado en inglés. Literalmente lo correcto es ajustes por depreciación física y obsolescencias funcional y externa o exógena. Además, la norma pasa por alto que, también, pudieren existir daños vandálicos y plusvalías exógenas o económicas, como se menciona en el numeral 4 *ut supra*. De otra parte, debe considerarse si la *suma de los ajustes valorativos* ocasionados por las diversas causas conduce o no a una magnitud de depreciación total correcta; o, mejor, si esa magnitud debería ser consecuencia de una *integración de las causas*.
- 7 En el apartado 70.11., en lugar de definir lo que debe entenderse por *costos directos e indirectos*, se señalan algunos costos que deben ser considerados como unos u otros, contraviniendo el sentido común de ambos tipos de costos. *Costo directo* imputable a un activo es todo costo relacionado única y totalmente con él. Un *costo indirecto* es aquel que no es imputable a un único activo sino a varios. Además, en la ilustración de *costos directos* solo se incluye *materiales y mano de obra*, sin alusión a *costos de equipos* necesarios para la construcción o manufactura del bien objeto de valuación. Por otra parte, se indican como *costos indirectos* una serie de conceptos que, indubitablemente, deben considerarse como *costos directos* por ser ocasionados, práctica y exclusivamente, por la creación del activo objeto de valuación; p.e.: el transporte de los materiales para la construcción de una obra, los honorarios imputables al proyecto de la misma, los costos de instalación de una máquina a ser valuada; el financiamiento específico para la manufactura de un bien, el beneficio imputable a la creación del activo. La pauta normativa debe ser corregida.

- 8 En el numeral 80.2. de la versión en castellano se catalogan las posibles pérdidas de valor, indicándose las causas que la podrían generar. En contrario a la nomenclatura habitual, a la depreciación física se le llama obsolescencia física. A ésta se le considera motivada por uso o por edad. En realidad, la depreciación física se ocasiona por ambas razones, incluso se origina por desuso, mal uso y daños vandálicos. Por otra parte, es importante puntualizar el cuidado que debe tenerse en el cálculo de la *obsolescencia funcional* ya que la pérdida de utilidad observable de un activo pudiere ser causada por razones físicas y no, necesariamente, por factores de diseño, especificaciones o tecnología como se indica en la norma. La ***obsolescencia funcional*** es la caída en desuso de un activo motivado, no por un mal funcionamiento del mismo, sino por un insuficiente desempeño de sus funciones, aun y cuando estuviese nuevo, en comparación con mejores activos introducidos en el mercado, útiles para cumplir las mismas funciones, pero, con mayor efectividad.
- 9 En los apartados 80.3. hasta el 80.8, se trata de explicar en la norma cómo evaluar las pérdidas de valor. Por lo complejo del tema, sería preferible que la norma se complementara con una Guía ilustrativa. En todo caso, un aspecto importante sobre el cual reflexionar se refiere a lo pautado en el numeral 80.5. literal b). Acorde con el mismo, se infiere que la *vida remanente esperada* de un activo condiciona su *depreciación física* a la fecha de valuación, en contrario a la idea lógica; o sea, el estado cualitativo actual de un bien, *ceteris paribus*, debería condicionar su vida futura remanente.

## 7 RESULTADOS A MANERA DE UNAS PRIMERAS CONCLUSIONES

El análisis detallado de las NIV 2017 es complejo y requiere de discusiones públicas sistemáticas. Así lo demuestran las frecuentes actualizaciones de este tipo de normativas en diferentes regiones (p.e., en Gran Bretaña, Estados Unidos de América y Europa); e, incluso, de las promulgadas por el propio IVSC. En esta ponencia se ha considerado solo una pequeña parte de la amplia materia, extensa y compleja por sí. Dentro del marco de

los asuntos normativos estudiados, resaltan ciertos resultados que exigen el esclarecimiento de varias cuestiones fundamentales, sobre las cuales, como aportes para los estudios y decisiones pertinentes, se apuntan algunas propuestas, ya que en las NIV 2017:

- 1° Se omiten los conceptos de: *valuación; bien; certificaciones nacionales y trasnacionales de valuadores y revisores profesionales; acreditación de autoridades certificadoras, equilibrio entre las remuneraciones económicas y las obligaciones de hacer de los valuadores y revisores profesionales; derechos de propiedad intelectual; reglas de conducta ética de valuadores, comitentes y usuarios; bases de valor, especialmente, las denominadas valor mas probable, valor de disfuncionalidad y valor regulado; enfoque, método, técnica y metodología de la valuación; niveles de valores de tasación; ejercicio independiente y actuación comercial de la profesión valuatoria; criterios de selección, contratación, evaluación y remuneración de servicios de tasación.*
- 2° Son dispersas las pautas que se explican en los IVS 101, 102 y 103, toda vez que ellas giran en torno a lo que, en definitiva, materializan los productos esenciales de la valuación profesional: El *Informe de Valuación* y el *Reporte de Revisión del Informe de Valuación*.
- 3° Son confusas e incompletas las denominaciones y explicaciones sobre:
  - a) El llamado *enfoque de comparación (o de mercado)* ya que todas las concepciones valuatorias son de comparación; mejor podría ser, *de comparación de precios de bienes terminados*;
  - b) El *enfoque del ingreso* ya que no todo bien genera ingreso dinerario; en todo caso, *beneficios*; y,
  - c) El *enfoque del coste* por cuanto para su mejor aplicación resulta importante

considerar: (i) exclusión del *costo de adquisición de un bien*, el cual se corresponde mejor a criterios de comparación de precios; (ii) puntualización clara del *costo de reemplazo*, el cual, en la versión en castellano de la norma, se le llama *de reposición*;<sup>27</sup> (iii) debida definición de *costos directos e indirectos*; (iv) razonabilidad del *criterio aditivo* versus el *criterio de integración o conjunción* de partes para aplicar el enfoque, ya que, valorativamente, un todo no es necesariamente igual a la suma algebraica de las partes; (v) clarificación de los componentes de la depreciación y su evaluación integral versus su cálculo desagregado según sus componentes: depreciación física, daños vandálicos, obsolescencia funcional y minusvalías o plusvalías por causas exógenas; (vi) vida remanente esperada de un activo a la fecha de valuación como factor condicionante de su depreciación física a esa fecha, cuando lo contrario pareciera ser lo lógico; y, (vii) premisas plenas que son necesarias al considerar como criterio base para la valuación el *mayor y mejor uso*, las cuales deben incluir el suponer explícitamente que existe la voluntad de concretar el uso de un bien según se determine de acuerdo con las posibilidades físicas, legales, económica y de rentabilidad financiera óptima.

- 4° Se omiten enfoques y métodos de importancia, frecuentemente tratados en encuentros de valuación nacionales y transfronterizos, en textos y artículos, basados en residuos, efectividad, conjunción valorativa, modelos IRAM ISO y multicriterios.
- 5° No se presentan Orientaciones de Trabajo sobre las aplicaciones de los enfoques y métodos expuestos en las NIV 2017 a fin de facilitar su comprensión y aplicabilidad práctica.

## 8 ALGUNAS ACCIONES RECOMENDABLES

Uno de los grandes desafíos de la valuación ante la globalización de los mercados es contar con un cuerpo de normas que faciliten y fortalezcan, razonada y progresivamente,

---

<sup>27</sup> De manera más lógica, los *costos de reemplazo* y *de reproducción* deberían denominarse tal como lo hace la Norma IRAM 34851: **costo isocrésico** y **costo isomórfico**, respectivamente. Ver nota de pie 23.

la debida y mejor práctica posible de la valuación profesional en cada país, tanto para satisfacer necesidades propias, como requerimientos transfronterizos crecientes. Por ello, resulta recomendable que los entes gremiales, profesionales, institucionales y académicos de la valuación, establecidos y por constituirse, concretaren acciones con el apoyo de sus miembros y de entidades nacionales de normalización pertinentes, así como de las experiencias fundamentales y plataforma brindadas por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC), a fin procurar en mayor medida la formulación consensuada de normas de valuación, debidamente sustentadas, sencillas de comprender y de amplia y expedita aplicabilidad. En apoyo a esta idea, en los Anexos A1.1 y A1.2 de este documento, se citan varias referencias como estándares, textos, artículos y ponencias de especial importancia.

## **9 BIBLIOGRAFÍA - FUENTES DE CONSULTA**

Se indican en detalle en el Anexo A1.



## **ANEXOS**

### **A1 Anexo A1: Algunas Normas, Textos, Artículos y Ponencias de Referencia**

#### **A1.1 Anexo A1.1: Algunas Normas Referentes**

#### **A1.2 Anexo A1.2: Algunos Textos, Artículos y Ponencias de Referencia**

### **A2 Anexo A2: Diversas Definiciones de Valuador, Revisor, Tasador y Valuación**

### **A3 Anexo A3: Propuesta de Código de Ética para orientar la conducta de comitentes y usuarios de trabajos de valuación**

### **A4 Anexo A4: Esquemas de Informes y Reportes**

#### **A4.1 Anexo A4.1: Esquema del Informe de Valuación en Extenso**

#### **A4.2 Anexo A4.2: Esquema del Reporte de Revisión de Informes de Valuación**

## **ANEXO A1**

### **ANEXO A1.1: ALGUNAS NORMAS DE VALUACIÓN DE REFERENCIA**

### **ANEXO A1.2: ALGUNOS TEXTOS, ARTÍCULOS Y PONENCIAS DE REFERENCIA**

### **ANEXO A1.1: ALGUNAS NORMAS DE VALUACIÓN DE REFERENCIA**

#### **Argentina**

- Normas de Tasación. Instituto Argentino de Tasación IRAM.
- Normas de Tasación. Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Tribunal de Tasaciones de la Nación. Argentina.
- Reglamento General de Tasaciones del Cuerpo Técnico de Tasaciones de la Argentina. Decreto PEN 1474/94. Versión 1998. Autor: Eduardo Magnou.

#### **Australia**

- Comentarios de la Chartered Accountants Australia and New Zealand (July 2016).
- Australia and New Zealand Valuation and Property Standards. Published by Australian Property Institute. January 2012
- Guide to Valuation and Depreciation for Public and Not-For-Profit Sectors Under AASB Accounting Standards. David Edgerton FCPA. 2016

#### **Brasil**

- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP – 2005
- Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE. Aprovado na assembleia ordinária do IBAPE/SP em 12/11/2002
- Nuevos Conceptos de Depreciaciones para Máquinas y Equipos. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Entidad Federativa Nacional). 2015
- Associação Brasileira de Normas Técnicas
  - Projeto 02:134.02.001 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais. 1999

- Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos ABNT/CB- 02 - 2o Projeto de Revisão ABNT NBR 14653-2. Novembro: 2010.
- Avaliação de bens. Parte 3: Imóveis rurais. 2003

### **Canadá**

- Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice Effective January 01, 2012. Standards Committee Appraisal Institute of Canada

### **Colombia**

- Normas de Valuación publicadas por el Registro Nacional de Avaluadores.

### **Comunidad Europea**

- European Valuation Standards 2016. Eighth Edition. TEGOVA.
- Standards for Statistical Valuation Methods for Residential Properties in Europe. Standards Committee of the European AVM Alliance. Alliance 2017 Version 1.0 Published 2017-09-11

### **Chile**

- Normas sobre valorización de inversiones inmobiliarias. Superintendencia de Valores y Seguros. 2010
- Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional. Cuerpo N° 1: Metodologías de Tasación. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile.

### **Ecuador**

- Manual del Proceso de Valoración de Bienes Inmuebles. CS-STCB-02-P01

### **España**

- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Ministerio de Economía.
- Asociación Española de Análisis de Valor (AEV): Estándar Sobre Valoración de Inmuebles Mediante Modelos Automáticos (AVM). <http://www.asociacionaev.org/>
- Normativa Técnica de valoración de bienes urbanos. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Ministerio de Economía y Hacienda. España.
- Asociación Española de Normalización y Certificación AENOR: Norma Española UNE-EN12973 Gestión del Valor. Año 2000. Génova 628004, Madrid, España.
- Asociación Española de Normalización y Certificación AENOR: GVE (BUC). Sistema de gestión de valor de edificios. Requisitos. 2011. Génova 628004, Madrid, España.

## **Estados Unidos de América**

- 2018-2019 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). Effective January 1, 2018 through December 31, 2019. The Appraisal Foundation.

## **El Salvador**

- Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y Sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero. NPB4-42. Superintendencia del Sistema Financiero.

## **Filipinas**

- The Philippine Valuation Standards 2017 (An Adaptation of the International Valuation Standards 2017 in Consideration of the Existing Legal and Statutory Framework in the Philippine Setting). 2° Draft.

## **Gran Bretaña**

- RICS Professional Standards, Global RICS Valuation – Global Standards 2017  
[http://www.rics.org/Global/red\\_book\\_2017\\_global\\_pgguidance\\_160617\\_rt.pdf](http://www.rics.org/Global/red_book_2017_global_pgguidance_160617_rt.pdf)
- RICS Valuation – Global Standards 2017 A guide to key changes & basis of conclusions  
[http://www.rics.org/Global/red\\_book\\_2017\\_key\\_changes\\_basis\\_of\\_conclusions\\_280617\\_rt.pdf](http://www.rics.org/Global/red_book_2017_key_changes_basis_of_conclusions_280617_rt.pdf)

## **Guatemala**

- Manual de Valuación Inmobiliaria. Ministerio de Finanzas Públicas. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI. Agosto 2005.

## **México**

- Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015 (Esta norma cancela a la NMX-C- 459-SCFI-ONNCCE-2007) - “Servicios-Servicios de Valuación - Metodología” Services - Valuation & Appraisal Services - Methodology - Secretaría de Economía - Dirección General de Normas
- Normatividad para la Valuación de Bienes Nacionales de México. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). Secretaría de la Función Pública. Estados Unidos Mexicanos.

## **Paraguay**

- Resolución SB. SG. N° 00288/2002 Registro de Tasadores - Normas de Valuación de Bienes Asunción, 14 de Octubre de 2002

## **Perú**

- Reglamento Nacional de Tasaciones. Resolución Ministerial N° 172-2016-Vivienda.
- Reglamento del Centro de Peritaje. Colegio de Ingenieros del Perú. Consejo Departamental Ancash – Huaraz. Presentado por el: Ing. Sergio Olivera Ramos, Vice-Decano del CIP-CDA-HZ y el Abog. José Carlos Picón Quiroz. Asesor Jurídico del CIP-CDA-HZ. Huaraz, AGOSTO - 2015

### **República Dominicana**

- Reglamento de Evaluación de Activos. Segunda Resolución de fecha 28 de septiembre del 2017. Junta Monetaria de República Dominicana.

### **Suecia**

- Valuation Guidelines. Valuation Board 1993-05-06. Swedish Government.

### **Uruguay**

- Reglamento General de Tasaciones del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Uruguay.

### **Venezuela**

- Manual de Avalúos. Comisión para la Enajenación de Bienes del Sector Público no Afectos a las Industrias Básicas. Ministerio de Finanzas. 2006.

### **Otras Normas de interés para la valuación**

- Normas Internacionales de Auditoría.
- Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas el 13 de enero de 2016. Dos partes. IFRS Foundation®. 30 Cannon Street. London EC4M 6XH. United Kingdom.
- IFRS 13 Fair Value Measurement. International Financial Reporting Standard. May 2011. IASB. 30 Cannon Street. London EC4M 6XH. United Kingdom.

## ANEXO A1.2: ALGUNOS TEXTOS, ARTÍCULOS Y PONENCIAS DE REFERENCIA

- 1 Arias Bello, Martha Liliana; Sánchez Serna, Aracely del Socorro (2011): Valuación de activos: una mirada desde las Normas Internacionales de Información Financiera, los estándares internacionales de valuación y el contexto actual colombiano. Cuad. contab. / bogotá, colombia, 12 (30): 95-126 / enero-junio 2011, pp. 95-126.
- 2 -- (2012): Medición en la Información financiera bajo IFRS: Una oportunidad para los estándares internacionales de valuación (IVS). Ponencia Congreso Internacional de Valuación de la República Dominicana. Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. ITADO.
- 3 Bonnin Surís, Rafael (201): Valoración y Globalización, Presidente de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV. XXVI Congreso UPAV. 19-20 OCTUBRE 2011. Madrid, España.
- 4 Caballer Mellado, Vicente; Herreras Pleguezuelo, Herreras: Tasación y Valoración. Situación Actual y Perspectiva de Futuro. Estudios de Economía Aplicada. Vol I 25-1, 207, págs. 23 – 48. Asociación Internacional de Economía Aplicada. España.
- 5 Caballer Mellado, Vicente, Catedrático de la Universidad Politécnica de Valencia: Valoración y Tasación. Aspectos Científicos y Profesionales.
- 6 Cantú M., César (2018): Conferencia sobre Normas Internacionales de Valuación. Primera Jornada Nacional de Valuación. 11 de Junio de 2018. Organizada por la Federación de Colegios de Valuadores A.C. (México) y el Colegio Nacional de Correduría Pública Mexicana A.C., Facultad de Contaduría de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. Heroica Puebla de Zaragoza. México.
- 7 Carmona, Isabel; Fuertes, José (2016): Propiedades, planta y equipo – Aplicación práctica de las normas internacionales de información financiera. Legis Editores, S.A.. Colombia.
- 8 Escobar T., Leandro (2014): Las Normas Internacionales de Valuación 2013. XXIX Congreso de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). Santiago de Chile, Chile. 02 de diciembre de 2014.
- 9 Fernández Bances, María, bajo la tutoría de Humero Martín, Antonio Eduardo (Otoño 2015/2016): Valoraciones Inmobiliarias – Análisis comparativo de las normativas de valoración inmobiliarias: españolas (Orden ECO 805/2003), europeas (EVS) e

- internacionales (IVS). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. España.
- 10 Griffith, Emily Elaine: The Role of Valuation Specialists in Auditing Complex Estimates. A Dissertation Submitted to the Graduate Faculty of The University of Georgia in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Doctor of Philosophy. Athens. Georgia. 2014.
- 11 Guerra, Hugo J. (2003): Criterios Normativos para la Valoración de Bienes Inmuebles y Bienes muebles en el contexto de las Normas ISO. Publicaciones HJG. Caracas. Venezuela.
- 12 .. (2018): Algunas Paradojas Valorativas en las Normas Internacionales de Valuación y Prácticas Habituales de la Tasación. Conversatorio Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. ITADO. 11 de mayo de 2018. Santo Domingo, República Dominicana.
- 13 Kummerow, Max (Curtin University, 2002): A Statistical Definition of Value. Article in The Appraisal journal · January 2002. See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/242528272>
- 14 Magnou, Eduardo; Acurio A., F. Fernando (2012): Hacia una Tasación Científica Metrológica, Normalizada y Formalizada ISO. Centro de Estudios, Investigaciones e Innovación Tecnológica para América Latina (CEITVAL). México.
- 15 Medina Meave, Alfonso (2016): El Enfoque de Costos y su Relevancia en la Aplicación de las Normas Mexicanas de Valuación. LII Congreso Nacional de Valuación. Hermosillo, Sonora, México. 4 – 8 octubre 2016
- 16 Noguera C., Germán (2017): Curso Internacional Normas Internacionales de Valuación IVS 2017. 12 – 13 Agosto 2017. Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. Santo Domingo, República Dominicana.
- 17 Parker, David (2016): International Valuation Standards – A guide to the Valuation of Real Property Assets. John Wiley & Sons, Ltd. The Atrium, Southern Gate, Chichester, West Sussex, PO19 8SQ, United Kingdom. [www.ebook3000.com](http://www.ebook3000.com)
- 18 Silván Martínez, Luis José (2003): Manual de Tasaciones Hipotecarias (Orden 805/2003 de 27 de marzo) – Ejemplos Prácticos. Editorial DYKINSON, Madrid. España.
- 19 Talbot, Nicholas, Chief Executive IVSC (Nov 2016): IVSC Overview and IVS 2017 Update. Curso sobre Normas Internacionales de Valuación IVS 2017. Congreso UPAV 2017, Punta del Este. Uruguay.



- 20 Torres Coto M., Julio (2009): Valuation Standards Around the World. Congreso Internacional de Valuación 2009 – XLV Convención Nacional de Valuación. Eventos organizados por la Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuación, A.C. (FESCIVAL, hoy FECOVAL, México), el Appraisal Institute (EUA) y el Colegio de Valuadores de Quintana Roo (México). Cancún Noviembre 2009.
- 21 Trujillo Betanzos, Alfredo (2016): Taller sobre la Norma Mexicana de Valuación NMX-R-081-SCFI-2015. LII Congreso Nacional de Valuación. Hermosillo, Sonora, México. 4 – 8 octubre 2016.
- 22 Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV (2004): XXI Congreso (Septiembre 20 – 23 2004): Conferencia sobre International Valuation Standards, presentada por Elvin Fernandez, Vice-Chairperson del International Valuation Standards Committee. Cartagena de Indias, Colombia.
- 23 Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV (2005): 10° Congreso (Abr 17 – 20 2017): Foro Internacional sobre “La Normalización de la Valoración y del Catastro en sus distintas perspectivas”. Instituciones y ponentes:
  - 23.1 Ing. Julio Torres Coto M., Director del International Valuation Standards Committee, IVSC.
  - 23.2 Lic. Jesús Peña, Presidente de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela, FCCPV.
  - 23.3 Lic. Judith M. Delgado, de la firma Labrador y Asociados, Contadores Públicos C.A.
  - 23.4 Ing. José Tarcisio Doubek López, Representante del Comité de Normas de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, UPAV.
  - 23.5 Lic. Belkis Quintero Coordinadora de Promoción y Desarrollo del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar IGVSB; Ing. Omar Caires, Asesor; y Morin Roy, Consultora Morin Roy, Québec, Canadá.
  - 23.6 Ing. Sergio Paiva, Associacao Brasileira de Normas Técnicas ABNT y Representante de la Caja de Ahorros CAIXA, Brasil.
  - 23.7 Roberto Castro Representante de la National Association of Certified Valuation NACVA:, AB,JD,MST,MBA,AVA, Vicepresidente CEIR, Director NACVA y IACVA., EUA
  - 23.8 Lic. Leandro Sergio Escobar Torres, Director de Relaciones Internacionales de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración, España, ATASA:
  - 23.9 Ing. Hugo J. Guerra, Coordinador del Comité Organizador del Foro Internacional, Autor y

Ponente.

- 24 Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV (2017): 32° Congreso (Oct 25 – 28 2017) - Panel. Tendencia y evolución de las Normas de valuación en América Latina:
- 24.1 Antecedentes y estado actual de la norma chilena de tasación: Del Código Civil a la adopción del IFRS y la unificación de artículos existentes. Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile.
- 24.2 Estructura de las Normas Técnicas de Avalúos en Colombia y su relación con las IVS. Francesco Cavalli P. Presidente Consejo Técnico Sectorial de Normalización USN – AVSA.
- 24.3 Tendencia y evolución de las normas de valuación en America Latina. RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors. Marcia Ferrari, Head of Development LatAm.
- 25 Varias referencias de utilidad sobre enfoques y métodos de valuación adicionales a los comúnmente referidos en las Normas Internacionales de Valuación:
- 25.1 Appraisal Institute (2013): Understanding the Appraisal  
[http://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/understand\\_appraisal\\_1109\\_\(1\).pdf](http://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/understand_appraisal_1109_(1).pdf)
- 25.2 Aznar Beliver, Jerónimo; Guijarro Martínez, Francisco (2012): Nuevos Métodos de Valoración – Modelos Multicriterio. 2° Edición. Editorial Universitat Politècnica de Valencia. España.
- 25.3 Dirección General del Catastro, Secretaria de Estado de Hacienda y Presupuestos, Ministerio de Economía y Hacienda, Gobierno de España: Herramientas de Inteligencia Artificial Aplicadas a la Valoración Inmobiliaria. XIII Seminario Catastro inmobiliario. Santa Cruz de la Sierra, Bolivia. 13 al 17 de septiembre de 2010.
- 25.4 Guerra, Hugo J. (2013): Valoración de la Conjunción Suelo-Edificación-Intangibilidad desde la perspectiva del mercado. XLIX Congreso Nacional de Valuación. 29 OCT – 01 NOV 2014. Irapuato, México.
- 25.5 -- (2014): Valoración por Efectividad de Máquinas en Uso. L Congreso Nacional de Valuación. 02 NOV 2014. Veracruz, México
- 25.6 Núñez Tabales, J. M.; Rey Carmona, F. J.; Caridad y Ocerin, J. M.<sup>a</sup>: Redes neuronales (RN) aplicadas a la valoración de locales comerciales. Informes de la construcción Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja.  
<http://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article>

[/view/5824/6758](#)

- 25.7 rpddata.com (Australia): Comparing the Quality of Properties Valuation Methodologies.
- 26 Varias referencias de utilidad para la Elaboración de Informes de Valuación y Reportes de Revisión:
- 26.1 Cantú M., César (2017): Procedimientos para la Revisión de Avalúos. Curso Taller (8 Hrs.) en el marco del LIII Congreso Nacional de Valuación. Federación de Colegios de Valuación. México. Ciudad Madero, Tamaulipas. 10 – 14 OCT 2017.
- 26.2 Durkin, Roger: How To Develop And Communicate A Professional Appraisal Review. American Society of Appraisal.
- 26.3 Guerra, Hugo J. (2017): Elaboración y Revisión de Informes de Tasación. Curso-Taller (16 Hrs). Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. 15-16 Septiembre 2017.
- 26.4 Sorenson, Richard C. (2010): Appraising the Apraisal – The Art of Appraisal Review. Appraisal Institute. 550 West Van Buren. Chicago. IL. 60607. USA.

## ANEXO A2

### DIVERSAS DEFINICIONES DE VALUADOR, REVISOR, TASADOR, VALUACIÓN Y VALOR

#### A2.1 VALUADOR, REVISOR, TASADOR, VALUACIÓN Y VALOR

- 1 En las NIV 2017
  - 2 En el CIUO de la OIT
  - 3 En el Diccionario de Autoridades
  - 4 En el Diccionario de la Real Academia Española
  - 5 En algunas Normas de Referencia: EVS (Europa), RICS (Gran Bretaña), USPAP (EUA)
- 
- 1 En las Normas Internacionales de Valuación 2017

Según definiciones en el Glosario:

#### 20.13 Valuador

Un "*valuador*" es un individuo, grupo de individuos o una empresa que posee las calificaciones, habilidades y experiencia necesarias para ejecutar una valuación de manera objetiva, imparcial y competente. En algunas *jurisdicciones*, la concesión de licencias es necesaria antes de que uno pueda actuar como *valuador*.

#### 20.12 Revisor de valuación (*Valuation Reviewer* en inglés: Valuador Revisor)

Un "*revisor de valuación*" es un valuador profesional contratado (*engaged* en inglés: comprometido) para revisar el trabajo de otro *valuador*. Como parte del proceso de revisión de valuación, ese profesional puede realizar ciertos procedimientos de valuación y/o proporcionar una opinión de valor.

## **En el Glosario publicado aparte por el IVSC:**

### **Valuación (ver también: Avalúo)**

(1) El proceso de establecer el valor de un activo o de un pasivo;

o

(2) La cantidad que representa una opinión o estimado de valor.

## **2 Definición de «Tasador» en la «Clasificación Internacional Uniforme de Ocupaciones CIUO» de la «Organización Internacional del Trabajo OIT»**

<http://www.ilo.org/public/spanish/bureau/stat/isco/docs/resol08.pdf>

Según el CIUO, Código 3314, al *Tasador* se le define como quien:

*“Determina el valor de bienes raíces, equipo industrial, efectos personales y artículos de uso doméstico, obras de arte, piedras preciosas y otros objetos, después de haber examinado su estado y autenticidad:*

*Inspecciona y examina los bienes raíces u objetos en cuestión, basándose en su experiencia y conocimientos, en pruebas científicas y en los precios de venta, para llegar a una estimación del valor final que tienen en ese momento en el mercado; somete sus estimaciones a los compradores, subastadores, acreedores, tribunales de justicia, abogados, compañías de seguros y a otros clientes.*

*Puede especializarse en la tasación de determinada clase de artículos, y ser designado de acuerdo con su especialización. Puede informar sobre el estado, origen e historia del artículo que se está tasando. Puede encargarse de determinar las responsabilidades financieras de las compañías de seguros y reaseguros por las pérdidas cubiertas por pólizas de seguro. Los subastadores que cumplen también obligaciones propias del tasador están clasificados en subastador.”*

### 3 Definición de «Tasador» en el «Diccionario de Autoridades» año 1739

#### **Tasador:**

Persona inteligente que da fe de los valores de las mercancías y demás géneros y que en algunas tierras es oficio público.

### 4 Definición de «Tasador», de «Valuador» y de «Valuación» en el «Diccionario de la Real Academia Española»

#### **Tasador, ra**

adj. Y s. Que tasa.

m. y f. Persona habilitada para tasar un bien:

*tasador de una casa de empeño.*

#### **Tasar**

tr. Determinar el valor o precio de algo:

*el banco tasó sus joyas en menos de dos millones.*

Fijar oficialmente el precio de una mercancía.

Poner medida o limitaciones a algo:

*le tasaron el consumo de sal hasta reglar su tensión.*

#### **Valuador, ra**

m. y f. Méx. Persona que tiene por oficio valuar.

#### **Valuación**

f. Acción y efecto de valuar.

#### **Valuar**

tr. valorar (ll señalar el precio).

## 5 Definiciones en Normas de Referencia

### 5.1 En los European Valuation Standards EVE 2016, emitidos por The European Group of Valuers' Associations TEGOVA. 8° Ed. [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

#### Valor

Concepto que se define de acuerdo con la finalidad de la valuación y, según el caso, se especifica en el **EVS Valor de Mercado** y en el **EVS 2 Otras Bases de Valor distintas al Valor de Mercado**.

#### Valuación

Proceso que debe llevarse a cabo acorde con el **EVS 4 El Proceso de Valuación**.

#### Valuador

La persona natural que cumple con los requisitos especificados en el **EVS 3 El Valuador Calificado**.

### 5.2 En los RICS Valuation Global Standards 2017, emitidos por el Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Parliament Square, London, SW1P 3AD, UK [www.rics.org](http://www.rics.org)

#### Valor (Glosario, p. 8)

Se define según la *base de valor* aplicable para la valuación a resolver. La *base de valor*, como concepto, se define en el *Valuation technical and performance standards – mandatory VPS 4 – Bases of value, assumptions and special assumptions*.

#### Valuación (Glosario, p. 13)

Es una opinión de valor sobre un activo o un pasivo de acuerdo con una base de valor establecida, a una fecha específica. A menos que se acuerden determinadas limitaciones en los *términos del encargo*, la opinión será provista después de haber realizado la *inspección* pertinente, y cualesquiera otras investigaciones que fueren apropiadas, en atención a la naturaleza del bien y



propósito de la *valuación*.

### **Valuador (Introducción, p. 4)**

Es la persona natural que, individualmente, o dentro de una firma regulada o no por el RICS, debe proveer una valuación escrita en conformidad con el estándar internacional y los Estándares Globales del RICS especificados en los estándares profesionales mandatorios «PS 1 – Conformidad con estándares cuando se requiere una *valuación* escrita» y «PS 2 – Etica, competencia, objetividad y reportes»

**5.3 En los 2018-2019 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) Effective January 1, 2018 through December 31, 2019. Appraisal Standards Board The Appraisal Foundation 1155 15th Street, NW, Suite 1111 Washington, DC 20005 Phone: 202-347-7722. E-Mail: [info@appraisalfoundation.org](mailto:info@appraisalfoundation.org) [www.appraisalfoundation.org](http://www.appraisalfoundation.org)**

Nota previa: Las definiciones se formulan en el idioma original para no perder su sentido mediante una traducción no oficial.

### **Definiciones p. 3**

**APPRAISAL:** (noun) the act or process of developing an opinion of value; an opinion of value. (adjective) of or pertaining to appraising and related functions such as appraisal practice or appraisal services.

Comment: An appraisal must be numerically expressed as a specific amount, as a range of numbers, or as a relationship (e.g., not more than, not less than) to a previous value opinion or numerical benchmark (e.g., assessed value, collateral value).

**APPRAISAL PRACTICE:** valuation services performed by an individual acting as an appraiser, including but not limited to appraisal and appraisal review.

Comment: *Appraisal practice* is provided only by appraisers, while *valuation services* are provided by a variety of professionals and others. The terms *appraisal* and *appraisal review* are intentionally generic and are not mutually exclusive. For example, an opinion of value may

be required as part of an appraisal review assignment. The use of other nomenclature for an appraisal or appraisal review assignment (e.g., analysis, counseling, evaluation, study, submission, or valuation) does not exempt an appraiser from adherence to the *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*.<sup>1</sup>

**APPRAISAL REVIEW:** (noun) the act or process of developing an opinion about the quality of another appraiser's work that was performed as part of an appraisal or appraisal review assignment; (adjective) of or pertaining to an opinion about the quality of another appraiser's work that was performed as part of an appraisal or appraisal review assignment.

Comment: The subject of an appraisal review assignment may be all or part of a report, workfile, or a combination of these.

**APPRAISER:** one who is expected to perform valuation services competently and in a manner that is independent, impartial, and objective.

Comment: Such expectation occurs when individuals, either by choice or by requirement placed upon them or upon the service they provide by law, regulation, or agreement with the client or intended users, represent that they comply.<sup>2</sup>

**APPRAISER'S PEERS:** other appraisers who have expertise and competency in a similar type of assignment.

## Definiciones, p. 6

**VALUATION SERVICES:** services pertaining to aspects of property value.

Comment: Valuation services pertain to all aspects of property value and include services performed both by appraisers and by others.

**VALUE:** the monetary relationship between properties and those who buy, sell, or use those properties.

Comment: *Value* expresses an economic concept. As such, it is never a fact but always an opinion of the worth of a property at a given time in accordance with a specific definition of

value. In appraisal practice, value must always be qualified - for example, market value, liquidation value, or investment value.

## ANEXO A3

### PROPUESTA DE CÓDIGO DE ÉTICA PARA ORIENTAR LA CONDUCTA DE COMITENTES Y USUARIOS DE TRABAJOS DE VALUACIÓN

Esta propuesta se basa en texto elaborado por el autor de esta ponencia, cuyo nombre se omite a los fines de cumplir con los requisitos establecidos en la Convocatoria para lo Congresos. Una vez concluido el proceso de selección de ponencias, en la versión a ser presentada, de ser el caso, se indicará la referencia de rigor a fin de no violentar derechos de autor.

Si bien existen diversos Códigos de Ética con el propósito de orientar las conductas que deben distinguir a los profesionales de la valuación, a la fecha, prácticamente, no se cuenta, de manera institucional, con un estatuto de normas éticas que guíe las actuaciones de comitentes y usuarios de los servicios valuatorios. Por esta razón, se proponen las siguientes pautas normativas a ser consideradas en los procesos valuatorios:

- 1° El comitente de los servicios de valuación debe seleccionar al valuador profesional sobre la base de méritos profesionales y de acuerdo con sanas políticas de contratación.
- 2° La remuneración económica y condiciones de pago que emita el comitente por los servicios de valuación deben fundamentarse en cantidades dinerarias adecuadas, equitativas y oportunas, en atención al debido equilibrio que debe mantenerse entre las obligaciones de hacer por parte del valuador y las obligaciones de dar por parte de quien lo contrata.
- 3° El comitente debe dar al valuador todo el respeto, confianza y facilidades necesarias para que pueda desenvolverse de la mejor manera posible en la realización de sus actividades inherentes y conexas al servicio que le presta.
- 4° El comitente debe asumir la responsabilidad plena por las consecuencias negativas del servicio de valuación que se le presta, productos de aquellas acciones diferentes a las

recomendadas por el prestador de los servicios.

- 5° El comitente debe suministrar cabal y oportunamente la información que, razonablemente, el valuador profesional le requiera para realizar el trabajo solicitado con la debida prontitud y diligencia. De igual manera, el comitente debe dar respuesta a tiempo a las revisiones y decisiones que el prestador del servicio le requiera, a fin de que éste pueda cumplir apropiadamente con la ejecución de los trabajos contratados.
- 6° El comitente, en cuanto a los servicios de valuación que contrata, debe respetar la posición del valuador profesional en relación a terceros.
- 7° El comitente debe respetar los derechos de autor y, según se acuerden, los derechos de explotación comercial y retribución económica, que deben amparar al prestador de los servicios de valuación.
- 8° El comitente y usuarios específicos de los trabajos de valuación deben respetar la confidencialidad sobre los mismos, salvo en aquellos aspectos que se acuerde con el profesional que los realiza.
- 9° Los usuarios de los trabajos realizados por los valuadores profesionales deben respetar los términos que el valuador profesional especifique en los respectivos Informes de Valuación y Reportes de Revisión de Informes de Valuación que produce.
- 10° El derecho a las revisiones que tuviere el comitente y usuario de un servicio de valuación debe ejercerse mediante una relación transparente, formal y ética con el valuador profesional que lo realizó.

## **ANEXO A4**

### **ANEXO A4.1:**

### **ESQUEMA GENERAL PARA ORGANIZAR EL INFORME DE VALUACIÓN EN EXTENSO**

#### **CONTENIDO DETALLADO**

##### **CARÁTULA**

##### **NOTA DE ENTREGA**

##### **SINTESIS DE LA VALUACIÓN PRACTICADA**

- S1 BIENES ATINENTES A LOS DERECHOS OBJETOS DE TASACIÓN
- S2 FINALIDAD DE LA VALUACIÓN
- S3 RAZÓN QUE MOTIVA LA VALUACIÓN
- S4 NORMAS DE VALUACIÓN APLICADAS
- S5 BASE DE VALOR CONCEPTUADA PARA EL CASO
- S6 PREMISAS CONSIDERADAS PARA LA VALUACIÓN
- S7 ENFOQUES Y MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS PARA EL CASO
- S8 DÍA, FECHA Y MONEDA DE VALUACIÓN
- S9 DICTAMEN VALORATIVO RESUMEN, A PRECIOS CORRIENTES A LA FECHA DE VALUACIÓN
- S10 USUARIOS A QUIENES ESTA DIRIGIDO ESTE INFORME DE VALUACIÓN Y USO DEL MISMO
- S11 CERTIFICACIÓN JURADA DE LA VALUACIÓN REALIZADA
- S12 PROFESIONALES QUE SUSCRIBEN Y CERTIFICAN EL PRESENTE INFORME
- S13 CIUDAD, DÍA Y FECHA DEL INFORME

##### **CUERPO PRINCIPAL**

- P0 Introducción.
- P1 La Valuación Realizada.
  - P1.1 Los bienes atinentes a los derechos objetos de valuación
  - P1.2 Finalidad de la valuación
  - P1.3 Razón que motiva la valuación

- P2 Valuadores Profesionales Responsables de la Valuación
  - P2.1 Identificación
  - P2.2 Credenciales
  - P2.3 Estatus
  - P2.4 Orden de Trabajo y Autorización para inspeccionar los bienes focos de valuación
- P3 Comitente de la Valuación
  - P3.1 Identificación
  - P3.2 Estatus
- P4 Uso del Informe de Valuación
  - P4.1 Empleo del Informe de Valuación
  - P4.2 Usuarios previstos del Informe de Valuación
  - P4.3 Derechos de propiedad intelectual y de explotación comercial del Informe de Valuación
- P5 Detalles sobre los bienes atinentes a los derechos objetos de Tasación
  - P5.1 Tipos, cantidades, usos fácticos y condiciones generales de preservación y mantenimiento
  - P5.2 Documentación atinente a los bienes focos de la valuación
    - P5.2.1 Documentación referente al terreno, sobre los cuales están construidos los activos valuados
    - P5.2.2 Documentación relativa a las obras civiles
    - P5.2.3 Documentación sobre las instalaciones industriales
    - P5.2.4 Documentación atinente a las maquinarias
  - P5.3 Resumen de los bienes físicos como «unidades orgánicas» objeto de valuación
  - P5.4 Detalles de interés valorativo sobre los bienes focos de valuación
    - P5.4.1 La entidad propietaria y usufructuaria de los bienes
    - P5.4.2 El sector de localización de los bienes
    - P5.4.3 El sitio de emplazamiento
    - P5.4.4 Las obras civiles
    - P5.4.5 Instalaciones y equipos
- P6 Normas de Valuación aplicadas
- P7 «Base de valor» conceptuada para el caso
- P8 Premisas consideradas para la Valuación

- P9 Día, fecha y, moneda de la Valuación
- P10 Alcance, acotaciones, advertencias, condicionantes de la valuación
  - P10.1 Alcance
  - P10.2 Acotaciones
  - P10.3 Advertencias
  - P10.4 Condicionantes
- P11 Enfoque(s) y método(s) de Valuación aplicados para el caso
- P12 Metodología de Valuación seguida
- P13 Desarrollo del análisis valorativo
  - P13.1 Supuestos esenciales
  - P13.2 Unidades de análisis y fuentes de información
  - P13.3 Tratamiento de los datos
    - P13.3.1 Para la valuación de derechos de propiedad sobre las obras civiles
    - P13.3.2 Para la valuación de las instalaciones
    - P13.3.3 Para la valuación de las maquinarias
  - P13.4 Conciliación de resultados procesales, resultados concordados y correspondientes convalidaciones
- P14 Dictamen valorativo concluyente
  - P14.1 Valores tasados decididos
  - P14.2 Jerarquía de los valores de tasación decididos
  - P14.3 Tiempo de vigencia
- P15 Advertencias, condicionantes y glosas
- P16 Certificación jurada de actuación profesional
- P17 Lugar, día, fecha y firma del informe de Valuación

## **ANEXOS**

- A1.1 Fotografías ilustrativas
- A1.2 Croquis y planos
- A1.3 Documentos
- A2 Datos y cálculos para la medición y pronóstico de valores
- A3 Credenciales de los profesionales responsables de la tasación

## **ECUACIONES**



**GRAFICOS**

**TABLAS**

## **ANEXO A4**

### **ANEXO A4.2:**

## **ESQUEMA GENERAL PARA ORGANIZAR EL REPORTE NARRATIVO DE REVISIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN**

### **REPORTE NARRATIVO DE REVISIÓN DEL INFORME TÉCNICO DE AVALÚO DEL ...**

**Ciudad, fecha**

### **CONTENIDO**

- 1 DATOS DEL INFORME DE VALUACIÓN OBJETO DE REVISIÓN
- 2 DATOS DEL VALUADOR PROFESIONAL REVISOR
- 3 PROPÓSITO, RAZÓN, FECHA Y COMITENTE DEL INFORME DE REVISIÓN
- 4 ALCANCE DE LA REVISIÓN
- 5 ESQUEMA PROCEDIMENTAL DE LA REVISIÓN
- 6 RESULTADOS DE LA REVISIÓN DEL ITA-CPPH
- 7 DICTAMEN CONCLUSIVO DE LA REVISIÓN DEL ITA-CPPH

### **ANEXOS**

- A1.1 Fotografías ilustrativas
- A1.2 Croquis y planos
- A1.3 Documentos
- A2 Datos y cálculos para la medición y pronóstico de valores
- A3 Credenciales de los profesionales responsables de la tasación

### **ECUACIONES**

### **GRAFICOS**

### **TABLAS**