

**DISEÑO Y ESTRUCTURACIÓN DE DOS NORMAS TECNICAS SECTORIALES NTS - NORMA DE
ENCARGO VALUATORIO Y NORMA DE REQUISITOS Y ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA REALIZAR
AVALUOS -, Y LA ACTUALIZACIÓN DE DOS GUÍAS TÉCNICAS SECTORIALES – GUIA DE
CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN GTS G 02 Y GUIA PARA LA VALUACIÓN
DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO GTS E 02.-**

SERGIO JENNER MORA NÚÑEZ
CÓDIGO: 20162025282



UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
FACULTAD DE INGENIERÍA
PROYECTO CURRICULAR DE INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA
BOGOTÁ D.C.
JUNIO 2023

**DISEÑO Y ESTRUCTURACIÓN DE DOS NORMAS TECNICAS SECTORIALES NTS - NORMA DE
ENCARGO VALUATORIO Y NORMA DE REQUISITOS Y ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA REALIZAR
AVALUOS -, Y LA ACTUALIZACIÓN DE DOS GUÍAS TÉCNICAS SECTORIALES – GUIA DE
CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN GTS G 02 Y GUIA PARA LA VALUACIÓN
DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO GTS E 02.-**

**PROYECTO DE PASANTÍA PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO CATASTRAL Y GEODESIA
CONFORME AL ACUERDO 038/2015**

SERGIO JENNER MORA NÚÑEZ

DIRECTOR INTERNO

Ing. OSCAR FERNANDO TORRES COLMENARES

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

ESPECIALISTA PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO REGIONAL – UNIVERSIDAD DE LOS
ANDES
ESPECIALISTA EN AVALUOS
PROFESOR DE PLANTA UNIVERSIDAD DISTRITAL

DIRECTOR EXTERNO

Ing. MICHELLE STEPHANY RUSINQUE CIFUENTES

INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA

COORDINADORA DE NORMALIZACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

FACULTAD DE INGENIERÍA

PROYECTO CURRICULAR DE INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA

BOGOTÁ D.C.

JUNIO 2023

NOTA DE ACEPTACIÓN

PRESIDENTE DEL JURADO

JURADO

Contenido

| | |
|---|-----|
| 1. ASPECTOS GENERALES..... | 1 |
| 1.1 RESUMEN | 1 |
| 1.2 ASTRACT | 2 |
| 1.3 INTRODUCCIÓN..... | 3 |
| 1.4 OBJETIVOS | 4 |
| 2. MARCO TEÓRICO..... | 5 |
| 2.1 Antecedentes | 5 |
| 4.2 Marco internacional..... | 7 |
| 4.3 Marco Nacional | 9 |
| 4.4 Normalización técnica sectorial | 13 |
| 5. MARCO NORMATIVO | 15 |
| 6. MARCO EMPRESARIAL | 20 |
| 7. PROCESO DE NORMALIZACIÓN..... | 21 |
| 8. METODOLOGÍA..... | 24 |
| 9. RECURSOS | 26 |
| 10. RESULTADOS ALCANZADOS..... | 27 |
| 11. CONCLUSIONES | 119 |
| 12. RECOMENDACIONES | 121 |
| 13. BIBLIOGRAFÍA..... | 123 |

TABLA DE ABREVIATURAS

| | |
|---|---------|
| Autorregulador Nacional de Avaluadores | ANA |
| Comité Europeo de Normalización | CEN |
| Comité Europeo de Normalización Electrotécnica | CENELEC |
| Comité de Expertos en Valuación de Activos y Pasivos | CEPAV |
| Comisión Panamericana de Normas Técnicas | COPANT |
| Comité Permanente sobre Catastro en Iberoamérica | CPCI |
| Consejo de Joyería Responsable | RJC |
| Consejo Técnico de Contaduría Pública | CTCP |
| Comisión Técnica Sectorial de Normalización | CTSN |
| Departamento Nacional de Planeación | DNP |
| Entidad Reconocida de Autorregulación | ERA |
| Guía Técnica Sectorial | GTS |
| Inmuebles de Características Especiales | ICE |
| Instituto Geográfico Agustín Codazzi | IGAC |
| Índice de Precios al Consumidor | IPC |
| International Financial Reporting Standard | IFRS |
| Instituto Europeo de Normas de Telecomunicación | ETSI |
| Instituto Colombiano de Normas Técnicas | ICONTEC |
| International Electrotechnical Commission | IEC |
| Instituto Geográfico Agustín Codazzi | IGAC |
| International Assets Valuation Standards Comite | TIAVSC |
| International Valuation Standards Counsil | IVSC |
| International Organization for Standardization | ISO |
| Metodología de Valoración Mueble aportada por el Instituto Geológico y Minero de España | IGME |
| Ministerio de Educación Nacional | MEN |
| Ministerio de Comercio, Industria y Turismo | MINCIT |
| Ministerio de Justicia y del Derecho | MJD |
| Norma Internacional de Contabilidad | NIC |
| Normas Internacionales de Valuación | IVS |

| | |
|---|----------|
| Normas Internacionales de Información Financiera | NIIF |
| Normas Técnicas Sectoriales | NTS |
| Normas Uniformes de Tasación Profesional | USPAP |
| Organización Mundial de la Salud | OMS |
| Organismo Nacional de Acreditación de Colombia | ONAC |
| Organización de las Naciones Unidas | ONU |
| Registro Abierto de Avaluadores | RAA |
| Registro Nacional de Avaluadores | R.N.A |
| Royal Institutions of Chartered Surveyors | RICS |
| Servicio Geológico Colombiano | SGC |
| Sistema Nacional de Normalización Certificación y Metrología | SNNCM |
| Superintendencia de Industria y Comercio | SIC |
| Subsistema Nacional de la Calidad | SICAL |
| Subsistema Nacional de Calidad | SNCA |
| Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avaluos | USN AVSA |

LISTA DE ILUSTRACIONES

| | |
|---|-----------|
| Ilustración 1: Organigrama USN AVSA | 21 |
| Ilustración 2: Ciclo de la normalización | 22 |
| Ilustración 3: Diagrama de metodología..... | 24 |

LISTA DE TABLAS

| | |
|--|------------|
| Tabla 1: Principios adoptados IVS 2022 | 30 |
| Tabla 2: Principios agrupados por diferentes autores académicos..... | 38 |
| Tabla 3: tabla modificaciones sección 1 y 4 de la GTS E 02 | 40 |
| Tabla 4: Modificaciones sección 6 GTS E 02 síntesis NIFF 16 | 47 |
| Tabla 5: Introducción, definición, criterios y competencias de los encargos valuadores..... | 61 |
| Tabla 6: Enfoques aplicables para activos rurales..... | 64 |
| Tabla 7: Estándares propuestos NTS Encargo Valuatorio | 99 |
| Tabla 8: Lista parámetros norma A.N.A | 119 |

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 RESUMEN

En el transcurso de este documento se aborda el trabajo realizado bajo la modalidad de pasantía en el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en el que se adopta e integran numerosos criterios, parámetros y competencias que se requieren para profesionalizar la actividad de valuación, bajo el diseño y estructuración de la Norma de Encargo Valuatorio y la Norma de Requisitos y Estándares Mínimos Para Realizar Avalúos; como además, la actualización de la Guía de Conceptos y Principios GTS G 02 y Guía para la Valuación de Derechos de Arrendamiento GTS E 02.

El siguiente informe contiene en detalle el trabajo realizado para la creación y actualización de los documentos normativos, las actividades realizadas, dando a conocer los conocimientos adoptados que sustentan la importancia del continuo mejoramiento de las competencias valuatorias por parte de los profesionales.

1.2 ABSTRACT

In the course of this document, the work carried out under the modality of internship in the National Registry of Appraisers R.N.A was addressed, in which numerous criteria, parameters and competencies required to professionalize the appraisal activity are adopted and integrated, under the design and structuring of the Appraisal Commission Rule and the Rule of Minimum Requirements and Standards to Perform Appraisals; as well as the update of the Guide to Concepts and Principles GTS G 02 and Guide for the Valuation of Leasing Rights GTS E 02.

The following report contains in detail the work carried out for the creation and updating of the normative documents, the activities carried out, making known the knowledge adopted that supports the importance of the continuous improvement of the evaluative competences by the professionals.

1.3 INTRODUCCIÓN

El trabajo que se desarrolla en la pasantía abarca a la importancia de regular la actividad valuatoria y los servicios valuatorios en el país y la necesidad de reducir la incertidumbre por parte de los usuarios al obtener resultados confiables, y por parte de los profesionales para aplicar los conceptos básicos y principios que rigen la actividad valuatoria de bienes, fundamentada en base a la Ley del Avaluador 1673 de 2013 y el decreto 556 de 2014, que reglamentan la actividad del avalador, sus competencias y responsabilidades, la cual propende por la reducción de riesgos sociales y económicos, como para también de inequidad de acceso a la tierra.

Por tanto, se funda el R.N.A sometido a este marco regulador, con el objeto de inscribir, actualizar y conservar los registros de los avaluadores certificados que cuentan con el reconocimiento por el ICONTEC, distinguiendo a esta entidad como la USN AVSA, regulada bajo la ISO/ICE 17024, junto con acreditación por la Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC regulada bajo la ISO/IEC 17011, para la evaluación de aspectos como la calidad, idoneidad y ética para elaborar avalúos. Por su parte el R.N.A. en carácter de sus funciones, estipula la normativa que tiene como propósito profesionalizar el ejercicio valuatorio enfocando en garantizar la seguridad y excelencia en términos de calidad, promocionando acciones para el correcto dominio como del uso de los métodos de valoración, preservando una estricta autorregulación en beneficio del desarrollo socioeconómico de las personas y Colombia. (R.N.A, 2022)

Por tanto a lo largo del documento se desarrolla un trabajo con base al objetivo de integrar una amplia variedad de criterios y parámetros que permitan la elaboración de dos normas y la actualización de dos GTS, según las normas internacionales IVS como de la bibliografía perteneciente a la entidad que cuenta con autores de orden nacional e internacional, los cuales mediante sus publicaciones sugieren e identifican parámetros a ser tenidos en cuenta en la actividad valuatoria para el mejoramiento de los profesionales que desarrollan actividades valuatorias de cualquier carácter.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Diseñar y presentar el esquema inicial de dos (2) Normas Técnicas Sectoriales: Norma de Encargo Valuatorio y Norma de Requisitos y Estándares Mínimos para Realizar Avalúos; como de la actualización de dos (2) guías técnicas sectoriales: GTS G 02 - Conceptos y Principios Generales de Valuación y GTS E 02 - Valuación de Derechos de Arrendamiento; garantizando el cumplimiento de las directrices internacionales IVS, para la aprobación por parte del Comité Técnico de Normalización y presentación a consulta pública, contribuyendo al cumplimiento de las funciones y objetivo de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicios de Avalúos USN AVSA.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Diseñar la propuesta inicial de proyecto normativo Norma Técnica de Encargo Valuatorio y la Norma de Requisitos de Competencia Y Estándares Mínimos para la Realización de Avalúos, como de la guía Conceptos y Principios Generales de Valuación GTS G 02, y guía para la Valuación de Derechos de Arrendamiento GTS E 02.
- Establecer y presentar las modificaciones técnicas en los documentos normativos por parte de los Comités Técnicos de Normalización respecto a los proyectos Norma de Encargo Valuatorio y la Norma de Requisitos Y Estándares Mínimos Para Realizar Avalúos; como para las guías Conceptos y Principios Generales de Valuación GTS G 02, y Valuación de Derechos de Arrendamiento GTS E 02.
- Establecer la actualización de las Guías Técnicas Sectoriales en su totalidad y registrar un avance de las Normas Técnicas Sectoriales con modificaciones y correcciones por parte de los Comités Técnicos de Normalización para aprobación en Consulta Pública.

2. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes

El aporte que brinda el documento titulado “APOYO TÉCNICO AL R.N.A- REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PARA LA ACTUALIZACIÓN DE CUATRO GUÍAS Y NORMAS TÉCNICAS SECTORIALES – GTS Y NTS, Y EN LA CREACIÓN DE CUATRO NTS” desarrollado por (Tinjaca & Arevalo, 2021) para la USN AVSA – R.N.A, optando por el título de Ingenieras Catastrales y Geodestas por parte de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas tuvo como objeto la creación de cuatro documentos NTS: C 005, C 006, C 007 y C 008; la actualización de cuatro documentos GTS: S 003, S 004, G 02 y E 02, donde se obtuvo que las GTS G 02 y GTS E 02 no obtuvieron aprobación por concepto de los Comités en adopción de normas IVS edición 2020, por su parte los documentos normativos NTS C 005, C 006, C 007 C 008, S 003 Y S 004 tras algunas sesiones fueron aprobados y enviados a consulta pública, mejorando la regulación de la actividad valuatoria complementando el marco normativo existente, promoviendo la profesionalización nacional en materia valuatoria y cumpliendo con la normalización de los conceptos y metodologías, cumpliendo de forma conforme su misión y objetivos como entidad reguladora de la actividad valuatoria.

El trabajo nombrado “Estudio de aplicabilidad y funcionalidad de las Normas Técnicas Sectoriales “NTS I 01 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos y NTS I 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales” en el ejercicio de la actividad valuatoria en Colombia de los últimos 9 años” realizado por (Latorre Gonzales, 2018), optando por el título especialista en avalúos por parte de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, tuvo como objeto de estudio la aplicabilidad y funcionalidad de los documentos normativos existentes en las empresas, esto mediante un análisis estadístico básico en base a encuestas hacia evaluadores certificados de bienes inmuebles urbanos y rurales pertenecientes a la base de datos del R.N.A, se evidenció que más del 50% de los evaluadores conocen e implementan el contenido de estas normas en la presentación de informes por servicios de avalúos una porción referenciaba los otros documentos normativos y otra más pequeña aplicaban otros formatos de empresas privada. Lo que indica la necesidad para el USN-AVSA de ser más estrictos en el cumplimiento y

divulgación de las NTS para documentos informe de avalúos, así como la constante actualización de las mismas conforme a los cambios presentados por parte de la IVS.

El análisis realizado en el documento denominado *“Adaptación de la Norma IVS 2017 al Lenguaje Valuatorio en Colombia y Comparación de las Normas IVS 2017 con las Normas IVS 2013 - International Valuation Standards”* desarrollado por (Bustos & Álvarez, 2018) en la USN AVSA – R.N.A, optando por el título de especialista en avalúos, ubicado en la Biblioteca Digital de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, tuvo como propósito principal el realizar la revisión documental y normativa internacional mediante la traducción no oficial de las Normas expedidas IVS 2017 y de esta forma traerlas al lenguaje valuatorio colombiano, de forma que pudieron analizar y comparar entre la edición de este año y las expedidas anteriormente en el año 2013, estableciendo los cambios normativos y técnicos, analizando sus similitudes y diferencias en sus contenidos, de forma que pudieron destacar los aspectos más relevantes y los menos importantes, orientando en buena manera la creación y adopción de las normas y estándares que regirán la actividad valuatoria en el país.

El trabajo titulado *“Apoyo Técnico a La Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos USN-AVSA-R.N.A* como pasante en la USN AVSA – R.N.A, optando por el pregrado como Ingeniero Catastral y Geodesa y se encuentra almacenado en la biblioteca digital, se llevó a cabo por (León Peñaloza, 2016) para realizar seguimiento de los cambios y modificaciones de las normas técnicas sectoriales: “NTS I 04 Contenido de Informe de Valuación de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil; segundo la NTS M 01, denominada Procedimientos y Metodologías para la Realización de avalúos de Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado; por último la NTS M 07, denominada *Enfoques y Conceptos Generales Para la Valuación de Empresas, Participaciones En Empresas y Unidades de Negocios*” y, que adelantaba la USN-AVSA mediante las reuniones periódicas de sus Comités Técnicos Sectoriales por medio de bitácoras en las cuales se evidenciaban aspectos relevantes como: primero el anteproyecto original, segundo propuestas de modificación de normalización, y tercero la justificación para realizar dichos hecha por los comités. Entre los frutos en el acompañamiento de estos procesos se encontró: un desarrollo del 85% de la NTS M 01 ante Comisión Técnica Sectorial de Normalización CTSN, la implementación del sitio web (Google Site) de la USN-AVSA que dio cabida a la facilidad en las consultas de los documentos normativos expedidos por el CTSN y

realizar encuestas de opinión acerca de estos documentos, además se adelantó la norma NTS I 04 completó la mitad del proceso de normalización, la formulación del anteproyecto normativo NTS E 07 con un progreso del 35% y por último, se llevó a cabo la recopilación documental y la gestión necesaria para ampliar el alcance de la USN AVSA y convertirse en normalizadores de competencias en valoración.

4.2 Marco internacional

Diversas organizaciones encargadas de establecer estándares técnicos han tomado en cuenta la preocupación de los clientes y empresarios acerca de la fiabilidad de las evaluaciones de productos y servicios en el mercado. El propósito primordial de estas entidades es salvaguardar la seguridad y confianza de los productos y servicios que circulan a nivel global, así como los métodos de evaluación utilizados para verificar su cumplimiento. Asimismo, tienen la responsabilidad de establecer los procesos de fabricación y distribución, así como los sistemas de gestión que respaldan su desarrollo y mejora continua. Las normas técnicas representan la materialización de estas directrices, con el objetivo de administrar, evaluar y asegurar la calidad en la totalidad de las etapas del proceso de producción, abarcando desde la manufactura hasta la prestación del bien o servicio.

Algunas organizaciones son reconocidas con carácter internacional como “la International Organization for Standardization (ISO), la International Electrotechnical Commission (IEC) y la Comisión del Codex Alimentarius, organismo de la Organización de las Naciones Unidas que promueve la inocuidad y la seguridad alimentaria en el mundo.” (ICONTEC,2022)

La relevancia de la ISO se encuentra en su impacto y alcance global producto de un gran esfuerzo desde su origen en el año 1946 en Londres, que a partir de entonces sólo asistían 25 representantes delegados de diferentes países, para actualmente integrar un grupo de 168 miembros encargados de promover las ISO en cada nación, y ser la entidad internacional líder en Normalización, conformando un número de 816 Comités y Subcomités Técnicos encargados del desarrollo de las normas, para contar con un total de 24.772 normas con el objetivo de primar por la seguridad de los usuarios para obtener un producto o servicio de calidad en ámbitos de fabricación y gestión. (ISO, 2022)

La IEC surge en 1906 y desde entonces se destaca por ser la cabeza en el diseño y difusión de los parámetros reconocidos mundialmente en el caso de la totalidad de las tecnologías implementadas para el ámbito electrónico en el campo de la robotica, como para el sector eléctrico y similares, reconociendo esta práctica como la *electrotécnica*. Actualmente, se compone de 174 Comités Técnicos, uno por país, los cuales deben representar plenamente todos los intereses de los consumidores del respectivo país, estos han recibido una gran acogida por parte de sus respectivos gobiernos y de su industria. (IEC, 2016).

En el caso del viejo continente la Ley de Telecomunicaciones expedida por el gobierno de España, a través del Ministerio de Hacienda, como también por parte del Ministerio de Asuntos Económicos, existen dos organismos que adoptan la normalización técnica, uno de ellos es el CEN, y el otro es CENELEC, cada uno de estos comités se encarga de salvaguardar la integridad de los procesos y la calidad de los bienes y servicios en el viejo continente, por otro lado un tercer organismo que sobresale, solamente que en el área de redes y telecomunicaciones es el Instituto Europeo de Normas de Telecomunicación (ETSI)

Esto proporcionó un movimiento que se fue desarrollando como lo menciona Caicedo, Padilla, López, & López (2015), resultado de la creciente expansión de los mercados a niveles globales, se ha destacado la falta de una normativa de valuaciones para las propiedades aceptada a nivel internacional. En respuesta a esto, aparece el IVSC como organismo para cumplir esta necesidad, conformado por un Estatuto unificado, con el principal propósito de desarrollar y publicar estándares con un carácter de reconocimiento internacional, para los activos, fomentando la implementación y su reconocimiento a nivel global.

Diez años aproximadamente duraron las reuniones por parte de los comités del RICS con los delegados por parte de asociaciones de profesionales de la actividad valuatoria en el territorio norte americano, el cual finalizó en a inicios de la década de los 80's con la creación del TIAVSC, el cual años más tarde en 1994, adoptó su nombre a IVSC, denominación que conserva en la actualidad.

Además, esta organización internacional agrupa a corporaciones de diferentes países conformadas por profesionales de la actividad valuatoria. Su objetivo principal es establecer

estándares comunes en el campo de la valoración de activos. Estos estándares brindan un marco normativo que los profesionales deben seguir en sus prácticas de valoración. Al adherirse a estas reglas comunes, se busca promover la transparencia, la objetividad y la coherencia en los procesos de valoración a nivel global. La membresía en el IVSC implica la adhesión a estos estándares y el compromiso de cumplir con los principios éticos y profesionales establecidos por la organización. (IVSC, 2022)

En el enfoque región aparece la organización denominada COPANT, autónoma y sin fines de lucro, el cual tiene como objetivo principal tecnificar el proceso de normalización y actividades afines, de esta forma impulsar el avance industrial, científico y tecnológico de los países miembros, facilitando así la transacción entre bienes y la prestación de servicios. Además, promueve la integración en los ámbitos intelectual, científico y social, fomentando la colaboración y el desarrollo conjunto entre sus miembros. (COPANT, 2022)

Se plantea la necesidad de alcanzar una mayor competitividad de los productos del mercado global, esto requiere mejorar en términos de eficiencia los factores y líneas en términos de productividad, es decir, superar resultados. Cabe resaltar que la productividad por sí solo no garantiza la competitividad, ya que también requiere que estos obedecen con los estándares que velen por la integridad de los consumidores. Esto implica el cumplimiento de estándares y especificaciones técnicas que aseguren suplir de manera satisfactoria a los usuarios consumidores.

4.3 Marco Nacional

Las entidades responsables de gestionar y desarrollar los procesos normativos en cada país son reconocidas como Organismos Nacionales de Normalización (ONN). En el caso de Colombia, el gobierno ha otorgado a ICONTEC la tarea de llevar a cabo dichas labores de normalización. (ICONTEC, 2022)

ICONTEC

Se trata de una entidad sin fines de lucro de carácter privado con alcance internacional. Fue establecida para los años 60 con el propósito de atender las necesidades de diversos sectores económicos, ofreciendo servicios que fomentan el desarrollo y la competitividad de las

organizaciones. Su labor se basa en generar confianza por medio del suministro de bienes y cualquier servicio. (ICONTEC, 2022)

Dentro del contexto del MINCIT, el organismo encargado de la normalización es ICONTEC, desempeña un papel indispensable para respaldar la innovación industrial, aumentar el rendimiento del país en cuanto a industria, como de la oferta productiva en el sistema económico mundial. La adopción de nuevas directrices de normalización en procesos y estándares internacionales es crucial para mejorar la competitividad del país.

Bajo la responsabilidad de ICONTEC Internacional y como parte del SICAL, desempeña un importante rol en el impulso de la producción en el sistema económico general. Se considera que la normalización técnica funciona como un lenguaje universal, que forma una red interconectada. Aunque pueden existir ciertas particularidades regionales o nacionales sigue existiendo similitudes en el contenido. Esto da cabida a utilizar normas técnicas específicas sin importar el lugar, adaptadas a los requerimientos geográficos y los recursos tecnológicos. (ICONTEC, 2022)

FEDELONJAS

La organización surge a partir del propósito de obtener un progreso en el país mediante una asociación se estableció el 23 de octubre de 1973 en Cartagena una organización que busca representar, fortalecer, orientar y defender a conveniencia la entidades gremiales que trabajan para el sector inmobiliario como las lonjas de propiedad raíz, las cuales tienen como objetivo asegurar el cumplimiento de una estricta ética profesional y preservar los estándares de calidad en el sector.

Los miembros estas agremiaciones en colaboración ofrecen servicios de orientación, asesoramiento, supervisión, valoraciones y otros relacionados vinculados al sector inmobiliario, por otro lado, garantizar la entrega de servicios de alta calidad fomentando y promoviendo el crecimiento sostenible de la industria. (R.N.A, 2022)

SCDA

Hace referencia a una lonja de naturaleza gremial y alcance nacional establecida en el año 1974, mediante la adquisición de la personería jurídica por parte del MJD con número de registro legal

4547. Su principal objetivo es la asociación de profesionales valuadores especializados que aporten a la construcción de un sistema económico sólido y estable. (R.N.A, 2022)

R.N.A.

Se trata de una organización sin fines de lucro, de carácter privado, originada en el año 1985 por la colaboración de la FEDELONJAS y la SCDA, que constituyen el R.N.A con el objetivo principal promover la especialización y desarrollo profesional de la valoración en el país. Desde su fundación, se ha enfocado en la certificación de evaluadores que desempeñan su labor en el país, prestando especial atención en la garantía y convicción en los resultados de valoración hacia los usuarios, garantizando la capacidad y aptitud de los evaluadores registrados. (R.N.A, 2022)

En el año 1999 se establecieron los primeros criterios para ser evaluador por medio de la Ley 546 de 1999, donde en su artículo N°50, crea una lista a cargo de la SIC estableciendo conceptos de; competencia técnica, integridad ética, autonomía. El mismo año se expide la Ley 550 donde se estableció una restructuración empresarial y por parte del gobierno un reglamento de requisitos para avalúos que cumplan con las disposiciones técnicas. Sin embargo, los evaluadores carecían de preparación, criterios técnicos y parámetros para avaluar bienes, generando incertidumbre e inconformidad en las personas por sus decisiones. A inicios de siglo la Asamblea General de la IVSC aceptó al R.N.A como uno de los miembros al ser la organización que figura como imagen de Colombia.

CONPES 3446

La expedición en 2006 estableció las directrices para llevar a cabo Política Nacional de Calidad, aprovechando los esfuerzos realizados durante décadas anteriores, en particular la década anterior. No obstante, la falta regulación en las prácticas valuatorias, como también, de voluntad de los productores llevaron a que se considerar la reglamentación como obligatoria, sin considerar la interrelación entre la política de calidad, la eficiencia productiva, la capacidad de renovar y la explotación de oportunidades comerciales a nivel nacional.

Es importante destacar que el MINCIT, en colaboración con el DNP y la SIC, acogieron las orientaciones establecidas en el CONPES 3446 donde se establecieron el documento que

determina los "Lineamientos para una Política Nacional de Calidad", estableció ONAC. (ICONTEC, 2016)

USN AVSA

Para el año 2006 ICONTEC reconoce al R.N.A como la USN AVSA, iniciando operaciones al año siguiente. A partir de este año, trabaja constantemente en la creación de normas técnicas sectoriales, así como algunas guías técnicas sectoriales que regulan el ejercicio de avalúos en el país.

Por otro lado, se conforma el A.N.A como la ERA que garantiza el correcto funcionamiento profesional de los avaluadores, por consiguiente, se estableció el RAA como entidad que tiene la obligación de mantener el registro, conservación y actualización la información de los avaluadores, además de establecer los estándares y criterios técnicos que regulan la práctica valuatoria nacional, actualmente el R.N.A es certificado por ONAC.

Antes de esta época algunos avaluadores no tenían la preparación académica necesaria para desempeñar correctamente su función y los resultados de los avalúos podían no alcanzar los requisitos de calidad y seguridad establecidos., así que se generaba incertidumbre en los avalúos que se elaboraban. (Tinjacá, A., & Arevalo, C., 2021)

Dada esta necesidad, mediante la Ley 1673 de 2013 se establecieron los criterios y parámetros para realizar esta actividad, la cual se expide en función de mejorar la actividad valuatoria en el país.

Tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, inefficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano (P.1)

4.4 Normalización técnica sectorial

La USN AVSA tiene la obligación de estandarizar la entrega de servicios de avalúos y actividades valuatorias en lo que respecta a la el proceso de generación, provisión, evaluación, verificación y supervisión de avalúos de diversas categorías de activos, a través de NTS y GTS que se materializan con la participación de los actores involucrados y concebidos, integrando la diversidad de conocimientos que se registran por consenso en los documentos regulatorios expedidos por la entidad. (R.N.A, 2022)

Norma Técnica

Se trata de un documento de naturaleza escrita y de aplicación opcional que define las especificaciones técnicas, en términos de requisitos y características, que deben cumplir productos, procesos y servicios específicos, con el fin de garantizar su idoneidad para el uso, seguridad, protección, entre otros aspectos relevantes. (Biblioteca de la Universidad de Sevilla, 2022)

Estas especificaciones técnicas se realizan en base a la ciencia, tecnología y experiencia y tienen como objetivo establecer y detallar procedimientos de muestreo, prueba, control y evaluación que posibiliten valorar el nivel de sus cualidades, utilización o rendimiento del producto, proceso o servicio en cuestión. Su implementación radica en la optimización de procesos específicos de un producto, proceso o servicio, además de información científica sobre una técnica lo cual ofrece una mayor comodidad a los clientes interesados en adquirir este conocimiento.

Comité Técnico Sectoriales

Los Comités Técnicos de Normalización tienen un rol importante para la creación y la discusión de los proyectos normativos relacionados con el ejercicio de valoración. Son responsables de diversas funciones, que incluyen:

- a) Planificar, crear, aceptar y validar el progreso de su programa de normalización, asegurándose de mantenerlo actualizado de manera constante.
- b) Desarrollar estándares técnicos especializados conocidos como NTS y GTS, así como otras normas y documentos de referencia determinados en el plan de acción.

c) Garantizar que el proceso de aumento en la cantidad de normas, se lleve a cabo siguiendo las directrices globales, teniendo en cuenta la reglamentación de ICONTEC como entidad rectora de normalización en el país.

En el marco del Reglamento R.N.A existen cuatro Comités Técnicos Sectoriales dedicados a esta área, los cuales se reúnen regularmente, con el propósito de revisar y avanzar en la promoción de las normas correspondientes a la actividad de avalúos.

Por lo general la estructura de los Comités están integrados por un presidente, un coordinador, algunos importantes representantes, un profesional del RNA, equipos de colaboración y también invitados especiales. Dentro de ellos se encuentran:

1) El Comité 221 de Valoración de Intangibles, se dedica a la normalización de la valoración de activos intangibles, como marcas, patentes, derechos, intereses financieros y empresas, y demás.

2) Otro es el Comité 222 Generalidades de Valuación se encarga de abordar aspectos amplios y transversales relacionados con el ejercicio valuatorio. Su labor abarca la comprensión de conceptos y principios fundamentales, la definición de términos como Valor de Mercado y otros valores, la valuación en el contexto de operaciones de crédito y reportes financieros, así como la implementación de un código de conducta. Aunque actualmente el comité no está en funcionamiento, sus valiosas contribuciones previas han sido esenciales para establecer directrices y estándares en el ámbito de la valoración.

3) El Comité 223 valuación de bienes inmuebles, actualmente se encarga de la normalización relacionada con los bienes muebles como maquinaria y equipo, vehículos, aeronaves, muebles y equipos de oficina. Definiendo las directrices para la elaboración de informes, la aplicación u orientación de enfoques y procedimientos generales de valuación

4) Por último, se encuentra el comité 224 valoración de bienes inmuebles, tiene la responsabilidad de promover normas enfocadas a los bienes inmuebles abarcando procedimientos generales, enfoques, metodologías y técnicas utilizadas y reconocidas globalmente, que permiten establecer lineamientos para la construcción de informes

valuatorios, como en identificar los criterios que aseguran la competencia y capacidad de los valuadores.

Consulta pública

El proceso de normalización se compone de la formulación, publicación e implementación de normas. Para la USN AVSA – R.N.A este proceso consta de nueve etapas desarrolladas de la siguiente manera: Estudio pre – normativo, pre- consulta pública (comités técnicos), consulta pública (abierta), post – consulta pública /comités técnicos), concejo técnico, divulgación (comités técnicos), aplicación, solicitud de actualización, y finalmente actualización (comités técnicos).

La Consulta Pública es un proceso esencial para la Normalización en el ámbito valuatorio, dado que éste desempeña un papel crucial, contando con la participación y debate de las propuestas normativas en estudio, por parte del sector productivo, de educación superior, el gobierno mediante representantes, institutos de investigación y expertos académicos, los cuales conforman los comités de normalización. Para formar parte de este equipo y contribuir al desarrollo de normas y a la historia del sector, es necesario asistir de manera continua a las sesiones, ya sea de forma presencial o asistida por las telecomunicaciones. De esta manera, se promueve la construcción de valor y el avance en la actividad valuatoria en el país. (R.N.A, 2022)

5. MARCO NORMATIVO

En cuanto a la regulación legal nacional que aborda la actividad valuatoria referente a bienes muebles e inmuebles, hay elementos que requieren ser tenidos en cuenta para la determinación del valor de los bienes sujetos a tasación. La siguiente lista presenta las normas más relevantes en el ámbito valuatorio en el país:

- Constitución Política de Colombia.
- Código Civil Colombiano.
- Ley 9 de 1989.
- Ley 388 de 1997.
- Ley 675 de 2001.

- Ley 1673 de 2013.
- CONPES 3446 de 2006.
- Decreto 2150 de 1995.
- Decreto 556 de 2014.
- Decreto 1420 de 1998.
- Resolución 620 de 2008.

5.1 Constitución Política de Colombia

Principal documento legal en nuestro país, el cual en el N°58 es garante de proteger el derecho a la propiedad privada y otros de acuerdo con las leyes éstos civiles, estableciendo que pueden estar limitados por la función social o por utilidad pública, esto da lugar a la figura jurídica de la "expropiación administrativa", Uno de sus artículos, en especial el número 26, contempla la supervisión por organismos idóneos en el ejercicio de la actividad de valoración. Estas autoridades tienen la responsabilidad de regular labores y profesiones que no requieren un aprendizaje académico específico pero que implican un riesgo social. (Const,1991)

5.2 Código Civil Colombiano

Entre los más representativos para la conceptualización de los bienes se encuentra el art N°653, el cual realiza la clasificación entre cosas corporales, reconocidas como entidades tangibles y perceptibles por los sentidos, como una casa o un libro, en cambio, los incorpórales consisten en entidades que no ocupan un espacio físico, como los derechos que se presentan sobre créditos y las servidumbres activas.

Esto nos hace tener que identificar 12 artículos más adelante, en el N°665 donde da origen al concepto *derecho real*, definiéndolo como aquel que se ejerce sobre un objeto sin referencia a una persona específica. Se incluyen los derechos de: dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbre activa, el de prenda y de hipoteca. Estos derechos dan lugar a acciones reales. (CCC,1887)

Así mismo, 4 artículos adelante se encuentran el art N°669 definiendo "*el dominio* que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no

siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.” (CCC, 2004)

5.3 Ley 9 de 1989

Se emite la presente ley estableciendo regulaciones relacionadas con los planes de desarrollo municipales, los procesos de compraventa y expropiación, así como para abordar otras disposiciones pertinentes, por eso se introdujeron importantes contribuciones en el ámbito de los avalúos, especialmente en lo que respecta a los inmuebles afectados por obras públicas. Esta ley reconoce y enfatiza la relevancia de los avalúos en los casos en los que los inmuebles se vean afectados como consecuencia de una obra pública. (Ley 9 de 1989)

5.4 Ley 388 de 1997

Un aspecto destacado de esta ley mencionado por (Peñuela C & Owaldo W, 2014) es la introducción a procesos de administración más específicos para la enajenación de inmuebles, de carácter voluntaria u obligatoria, abordando de manera precisa la compensación a los poseedores afectados, como también, aportando de manera significativa estableciendo pautas claras sobre la forma de pago. Todo ello con una fuerte vinculación al papel fundamental del avalúo para el aumento en los fiscos municipales, haciendo énfasis en la plusvalía como un componente fundamental a considerar en toda valuación de cualquier naturaleza.

5.5 Decreto 2150 de 1995.

Se presentan modificaciones técnicas a la administración pública, resaltando el numeral veintisiete que menciona para el caso de avalúos inmobiliarios requeridos por entidades públicas, fija que éstos pueden ser llevado a cabo por parte de un individuo (avaluador), que estuviera certificado por la Lonja que se encuentre más cercana al objeto sujeto a valuación. Además, dicho artículo menciona que tanto una persona jurídica como el IGAC idóneos para de realizar el ejercicio valuatorio.

5.6 Decreto 1420 de 1998.

Este proyecto define y establece “las disposiciones normativas, procedimientos, parámetros y criterios para determinar el valor comercial de los inmuebles, cuenta con elementos que se

encuentran elementos entre los que se encuentran la finalidad de los avalúos, definición de valor comercial (valor de mercado) y distingue el trabajo realizado por las Lonjas y sus respectivos miembros.” (Decreto 1420 de 1998)

5.7 Ley 675 de 2001

Establece las normas para la modalidad específica de propiedad especial denominada propiedad horizontal. Para efectos de esta figura, coexisten la propiedad del derecho sobre bienes privados y de copropiedad para activos pertenecientes a la propiedad horizontal como para el terreno. El propósito principal de esta regulación es asegurar integridad física y social de la comunidad.

5.8 CONPES 3446 DE 2006

Establece las directrices para que las entidades territoriales apliquen de forma integral una política que posibilita el incremento económico mediante la competencia honrada de las empresas, donde destacan los propósitos de: reconfigurar la configuración institucional en el SNNCM, así como de obtener su reconocimiento mundial, como también, potenciar las funciones relacionadas con la elaboración de documentos de normalización, que permiten tecnificar los procesos administrativos de la institución. Al tiempo que fortaleció las actividades de regulación, control y vigilancia desempeñadas por el Estado. (DNP et al, 2006)

5.9 Resolución 620 de 2008.

Tiene como finalidad establecer un procedimiento riguroso y preciso para la obtener el valor de bienes inmuebles que se encuentran en medio de procesos de enajenación voluntaria y forzosa, en estricto a las disposiciones registradas en la Ley 388 de 1997. No obstante, los criterios y conceptos analizados en dicha ley obtuvieron una amplia relevancia y aplicación en el ejercicio valuatorio aplicados en procesos administrativos, judiciales, civiles, laborales, notariales, etc. Esta resolución es garante de establecer elementos como la exactitud, objetividad y transparencia en el proceso de valoración, fortaleciendo así la confiabilidad y el respaldo jurídico de los resultados obtenidos.

5.10 Ley 1673 de 2013

La presente se titula "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones", abordando específicamente el ejercicio de valoración y representa un cambio significativo en este campo. Entre los mejores aportes identificados se encuentran los descritos a continuación:

- Se da origen al RAA, que establece dos requisitos para la inscripción: imprescindible poseer enseñanza técnica adquirida por medio de proyectos lanzados de forma oficial por el MEN, los cuales deben satisfacer los requisitos y criterios de conocimientos establecidos en la normativa vigente, el segundo es mantener actualizada la información de contacto en el RAA.
- Se instaura un lapso de transición destinado a los individuos que no satisfagan los requisitos de aptitud de conocimientos, permitiéndoles inscribirse en el RAA desde que se obtenga una certificación de la idoneidad evaluada por ONAC.
- El RAA habilita a los profesionales de la valuación mediante su certificación para poder ejercer y firmar avalúos verídicos ante el marco regulatorio.
- Surge y se instaura sistema normativo que regula las faltas, inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades para el ejercicio de valoración, lo cual resulta importante para generar mayor seguridad en relación con las personas encargadas de emitir los avalúos. Adicionalmente, se implementa un código de ética y responsabilidades que vincula al avaluador con sus clientes en el ejercicio de su labor.
- Se crea una ERA de Avaluadores, con la obligación de componer, mantener y actualizar la información de los avaluadores en el RAA.
- Estos cambios representan un avance significativo en la regulación y profesionalización de la actividad de valoración, brindando mayor seguridad y confianza en el ejercicio de la misma.

5.11 Decreto 556 de 2014

Mediante este decreto se ha promulga la regulación de los avaluadores, con el fin de fomentar principios en las prácticas valuatorias. Esta normativa tiene como objetivo identificar criterios

técnicos que recaen sobre los profesionales valuadores, previendo riesgos sociales y posibles engaños tanto para los compradores y vendedores, como para el Estado.

6. MARCO EMPRESARIAL

Registro Nacional de Avaluadores

Como se mencionó aparece en 1973 con la colaboración de FEDELONJAS y la SCDA, con el objetivo de impulsar el uso de estándares confiables por parte de los profesionales de la actividad valuatoria, con el propósito certificar personal profesional en el ejercicio valuatorio, que cuenten con las competencias suficientes para brindar confiabilidad y credibilidad a los usuarios de avalúos.

En octubre de 2003, la Asamblea General IVSC otorgó el reconocimiento al R.N.A y lo designó como la que figuraría como la entidad líder en representación de Colombia ante esta organización. El IVSC actualmente actúa en alrededor de 137 países del mundo y cuenta con un número de 200 organizaciones las cuales son miembros y participan para formar parte de la red mundial más importante en el ámbito de normalización de bienes. Este reconocimiento refleja la importancia y compromiso en la promoción y adopción de estándares internacionales. Tres años más tarde los representantes de ICONTEC en el país respalda y designa este organismo como la USN AVSA, al año siguiente inicia operaciones y desde entonces trabaja de forma rigurosa en la adopción de estándares para la elaboración de documentos normativos sectoriales que actúen sobre el ejercicio valuatorio en el país.

En el año 2014 el R.N.A. con la colaboración del CTCP crean el CEPAV, asimismo, en este mismo año, trabaja junto a FEDELONJAS y la SCDA para fundar el proyecto A.N.A. como con el objeto de obtener el reconocimiento de ERA. Un año más tarde el R.N.A. Al siguiente año, ONAC le otorga el reconocimiento bajo estándar ISO 17024 para acreditar avaluadores en Colombia, acreditación que cuenta con vigencia hasta el año 2023.

Misión

La entidad tiene como compromiso *“propender por la profesionalización de la actividad valuatoria en el país; desarrollar normas, guías técnicas sectoriales y certificar valuadores como*

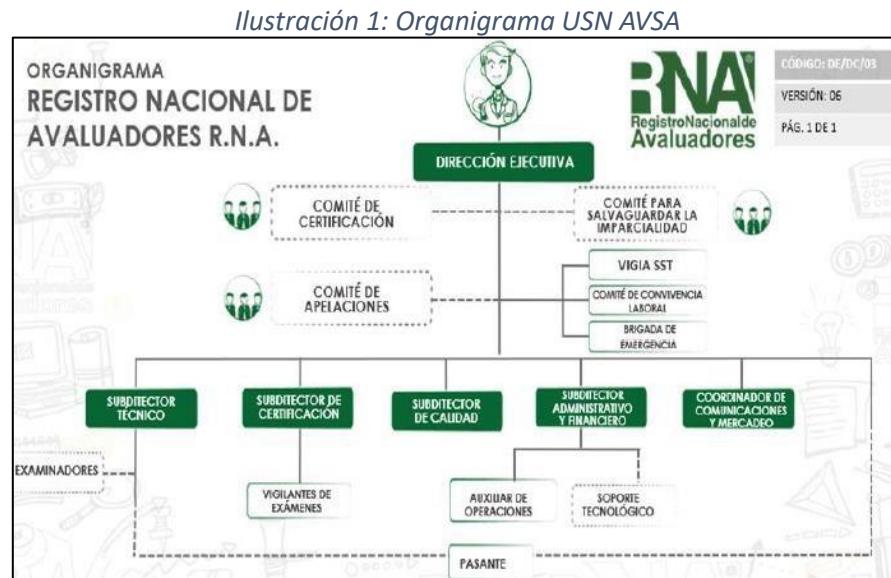
personas íntegras y competentes que puedan participar en el desarrollo económico y social del país.” (USN AVSA, 2022)

Visión

La misión para el año anterior 2022 tenía como propósito “ser la entidad líder en la certificación de profesionales de la actividad valuatoria, siendo reconocidos por ser una organización sostenible a través de la innovación en la normalización del sector valuatorio, a fin de lograr que los avalúos sean un instrumento útil para el equilibrio en las transacciones comerciales y demás aplicaciones.” (USN AVSA, 2022)

Organigrama

La *ilustración 1* corresponde al esquema gráfico que representa la estructura interna del R.N.A, en el cual se detallan las relaciones jerárquicas de la entidad.

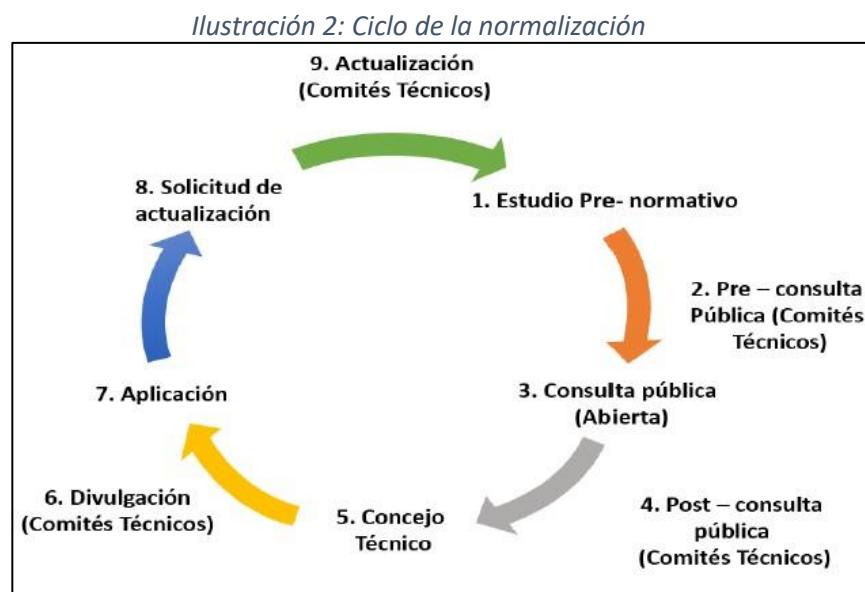


Fuente: USN-AVSA

7. PROCESO DE NORMALIZACIÓN

Según el análisis realizado por León en 2016, el proceso del R.N.A consta de las siguientes etapas:

- Propuesta:** La creación de una Norma Técnica puede ser propuesta tanto por la USN AVSA a través de los Comités Técnicos de Normalización, como por entidades públicas o privadas interesadas en tratar aspectos acerca de la valuación de bienes.
- Formulación:** Se instituye la agrupación de un comité el cual se integra por representantes de diversos sectores implicados, en los que se encuentran, gremios, académicos, representantes de empresas, consumidores, con apoyo del Coordinador de Normalización para enfocar esfuerzos en la recopilación de información relevante, estudios, bibliografía y otros recursos pertinentes para la elaboración de un borrador inicial, que servirá como base de trabajo.
- Revisión por el Comité y Consulta Pública:** Se somete a evaluación y debate el proyecto base formulado por los miembros del Comité Técnico, buscando alcanzar consenso entre los presentes, y cuando no se logra consenso, se realiza la votación sobre la sección en discusión, aprobando o modificando, donde se otorga un voto a cada sector (gobierno, proveedores de servicios, academia, gremios, usuarios de las valuaciones). Posteriormente, el documento se somete a una consulta pública, donde se analizan y discuten las observaciones recibidas.
- Aprobación:** Despues de incorporar las observaciones pertinentes, el documento aprobado por el Comité Técnico de Normalización (CTSN) se publica y se difunde en el sector correspondiente.



Tomado de: León 2016 reglamento interno R.N.A

La descripción de cada una de las etapas evidenciadas en la *ilustración 2* anteriormente se evidencian a continuación.

Estudio pre - normativo: Es la etapa inicial en el proceso cílico de normalización al que es sometido todo proyecto normativo que se quiere llevar a cabo, en éste se lleva a cabo la actualización de las disposiciones normativas internacionales y nacionales, además se hace la recopilación de antecedentes, estudios académicos, informes de expertos junto con datos relevantes considerados como elementos que se pueden estandarizar y adoptar en las etapas siguientes.

Pre - Consulta Técnica: Es la reunión por parte de los comités de normalización de la entidad que buscan fijar consensos entre los participantes acerca de los proyectos normativos que se deben proponer y formular para la elaboración y actualización de los estándares del sector valuadorio.

Consulta Pública: Se diferencia de la anterior ya que busca tener un mayor alcance al involucrar actores nacionales que se materializa de manera pública a modo de encuesta, teniendo como objetivo validar o modificar el proyecto de norma cumpla resguardando el interés común y no genere objeciones significativas.

Post - Consulta Pública: En esta etapa se examinan las conclusiones realizadas en la fase anterior. Adicionalmente, se entrega y notifica el proyecto de norma a cada una de las partes que trabajaron y están interesadas en su elaboración y publicación, proceso denominado Consulta Dirigida, importante para tener en cuenta los análisis técnicos realizados y verificar que cumpla con lo solicitado.

Consejo Técnico: Es el órgano encargado de tener la autoridad técnica para aprobar el texto y decidir su publicación como norma. En caso de no aprobarlo, el Consejo Técnico es el encargado de solicitar las modificaciones de los proyectos de norma que se presenten. Además, es responsable de la divulgación de las normas publicadas, asegurando que sean accesibles al público en general.

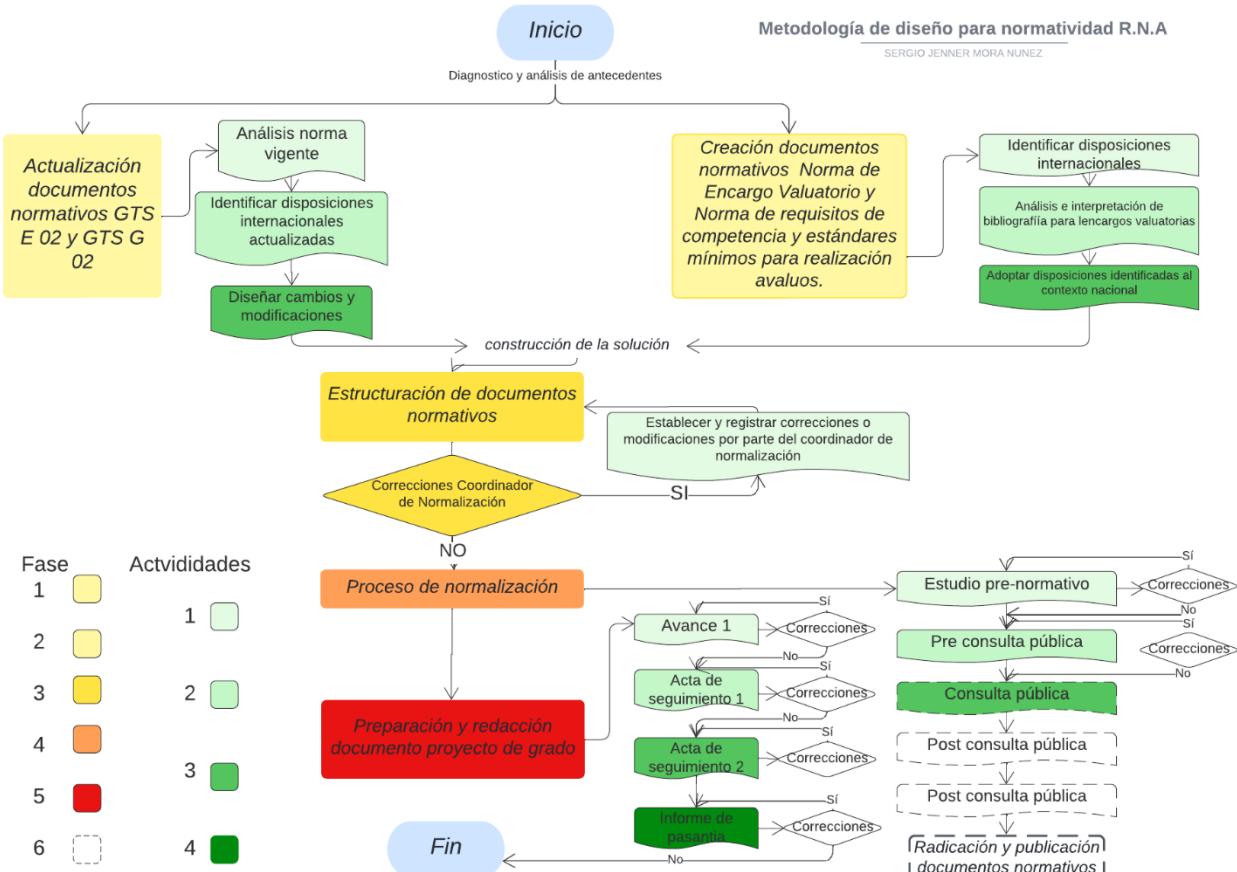
Aplicación: Implica que los profesionales que ofrecen servicios voluntariamente adopten las normas, con especial atención por parte de la entidad para verificar regularmente la vigencia de todas las normas y poder solicitar su actualización cuando sea necesario.

Actualización: La entidad debe prestar especial atención a nuevos estándares internacionales, investigaciones y bibliografía de académicos expertos, que sugieran y propongan modificaciones motivadas por cambios socioeconómicos y tecnológicos, que surgen con base a las necesidades de los consumidores, con el fin de adoptarlos bajo proyectos normativos.

8. METODOLOGÍA

Parte de la premisa de que se compondrá de seis fases como se observa en el diagrama de trabajo *Ilustración 3.*

Ilustración 3: Diagrama de metodología



- 1) La primera etapa inicia el estudio pre - normativo que corresponde a la identificación de cambios y modificaciones que se deben registrar en los documentos normativos vigentes

correspondientes a las Guías Técnicas Sectoriales GTS E 02 y GTS G 02, por lo que la selección de parámetros va orientada a la búsqueda de conceptos y principios de la actividad valuatoria, como de la valuación de derechos de arrendamiento, en esta fase se realizan tres actividades: la primera de ellas es el análisis y contextualización de la norma vigente; la segunda corresponde a la identificación de las disposiciones internacionales por parte de la IVSC como en la bibliografía; y la tercera se organiza la información que se propone anexar a los documentos existentes y que resultan relevantes según el análisis hecho previamente.

2) La segunda etapa también corresponde al estudio pre - normativo, sin embargo, esta se diferencia por la búsqueda de aspectos teóricos orientados a conformar la propuesta para las Normas Técnicas con base estándares de idoneidad, calidad y transparencia en los encargos valuatorios.

Es importante resaltar que la Norma de Encargo Valuatorio requiere especificar lo mejor posible criterios técnicos verificados para las 13 categorías valuatorias vigentes por ley según el Decreto 556 de 2014; por otro lado, la Norma de Determinación de Requisitos de Competencia y Estándares Mínimos para Encargos Valuatorios se rige bajo parámetros establecidos por el Autorregulador Nacional de Evaluadores quienes integraron una lista de 225 que buscan cumplir con criterios de idoneidad, que promueven la transparencia y garantizan la calidad de los resultados certificados por esta entidad.

3) En la tercera etapa se realiza la propuesta formal con la estructuración de los documentos normativos, es decir que en esta fase empieza el proceso de normalización al tener la necesidad de haber finalizado el estudio pre – normativo, para dar comienzo a la normalización en la etapa siguiente, estos deben estar en concordancia, teniendo en cuenta un orden lógico, teórico y conceptual en el desarrollo de las secciones que componen cada norma, la cual facilite el entendimiento y comprensión del documento por parte de los comités técnicos, cumpliendo con las directrices que garanticen las buenas prácticas valuatorias.

4) En la cuarta etapa se da inicio al proceso de normalización que corresponde a la transición de la propuesta realizada en la etapa anterior, que se materializa mediante los documentos normativos, es por esto que este proceso conlleva un estricto seguimiento y análisis que se compone por los pasos descritos en la sección seis, en éste se lleva a cabo la votación, la aprobación, modificación o eliminación de elementos específicos sobre el contenido total

propuesto en los proyectos de norma, salvaguardando los intereses de los participantes, dado que, según la aprobación del estudio pre - normativo por los Comités Técnicos o la Coordinadora de Normalización, la propuesta de documentos y actualización de los mismos continuará su curso en el proceso de normalización bajo los tiempos establecidos por la entidad.

5) La quinta fase corresponde a la estructuración de diferentes documentos que se requieren para probar el seguimiento y trabajo realizado en el tiempo establecido para llevar a cabo el proyecto de pasantía, en esta se debe diseñar y corregir un primer avance, junto con dos actas de seguimiento y por último, el informe de pasantía que tiene el registro y sustento de la teoría aplicada, la metodología, resultados y conclusiones para posterior presentarlo a los directores en calidad de socialización, como requisito por parte de la institución para aprobación.

6) Por último, la fase seis corresponde al proceso de normalización restante que debería seguir la propuesta normativa, corresponde a las instancias de normalización que por tiempos establecidos no se alcanzan a presenciar, por tanto, esta instancia se alcanza posterior a la finalización de la pasantía, sin embargo, es una etapa que debe mencionarse, dado que es la única forma de que la aplicabilidad del trabajo realizado se evidencie en las prácticas profesionales de los avaladores, aunque sea extra temporal a los tiempos establecidos de este proyecto y dependa únicamente de la entidad

9. RECURSOS

A continuación, se detallarán los recursos materiales y económicos que la empresa provee para lograr los objetivos que permitirán culminar con satisfacción este proyecto.

Recursos Materiales

- Normas Técnicas Sectoriales
- Guías Técnicas Sectoriales
- Estándares Internacionales IVS
- Marco normativo nacional
- Bibliografía nacional e internacional

Recursos Económicos

Dada la naturaleza del proyecto no se requieren recursos financieros para realizar los proyectos que se conforman por la propuesta y diseño de los documentos que tienen como finalidad ser una norma o guía sectorial, dado que este proceso es netamente de análisis y comprensión de lectura, el cual requiere un grado de conocimiento en torno al campo valuatorio, para la adopción de estándares conforme a los requerimientos de la entidad.

10. RESULTADOS ALCANZADOS

Se realizó la lectura, análisis e interpretación de los estándares valuatorios internacionales del año 2017 y 2022 publicados por el IVSC por sus siglas en inglés, identificando cambios sustanciales y diferencias entre las dos ediciones, junto con la lectura e interpretación del marco normativo nacional referente a la actividad valuatoria y servicios de avalúos, como también la inspección y análisis de bibliografía de autores nacionales e internacionales como: Daniel Lird, Oscar Borrero, Jesus Antonio Molineros, Enrique Cordero Quirós, Juan Ángel Núñez, Sergio Antonio Abunahman y otros; que en conjunto, son el fundamento teórico que sustenta algunos de los cambios efectuados en las GTS G 02 y GTS E 02, como de la construcción de los otros dos documentos normativos alcanzados y registrados en la presente pasantía.

La adopción de las modificaciones y los nuevos documentos normativos se encuentran denominados a continuación:

- **Guía de Conceptos y Principios GTS G 02**

Documento en el que se agrega una sección más dedicada a los principios que determinan la actividad valuatoria, en ésta se adoptan los principios establecidos en las normas IVS, conformada por 14 principios donde relaciona el valor de las cosas con la naturaleza económica y social que representa. Seguido a esta lista, se realiza la integración de otros principios sugeridos por académicos expertos los cuales son pertinentes mencionar y difundir entre los profesionales que ejercen alguna actividad valuatoria, sintetizando un total de 19 principios los cuales contienen un mayor detalle del propósito por el que se considera importante el anexarlo a la lista.

Cabe mencionar que la lista adoptada bajo los criterios IVS conforme a la traducción oficial a español, no puede ser modificada en su contenido y debe ser registrada en su documento normativo respectivo, según lo observado en la normatividad de la USN AVSA hasta la fecha del proyecto, por lo que, para efectos de comprender el presente informe de pasantía, las tablas presentadas de aquí en adelante cuentan los estándares adoptados, unos de forma textual y otros modificados para facilitar la comprensión del contenido de cada uno respectivamente, dada esta razón, algunos cuentan con su cita y referencia correspondiente, así mismo se presentan las normas con el fin de salvaguardar los derechos de autor de la información recopilada.

Se agrega la sección 12 en la GTS G 02:

12. PRINCIPIOS DE VALUACIÓN

12.1 A medida del tiempo se han consolidado dentro del mercado inmobiliario una serie de principios básicos, que establecen restricciones o tienen efecto directo en el valor de los bienes raíces. En principio buscan especificar cómo funciona este mercado y los elementos que dan valor a un inmueble, y cómo se sustenta el valor del bien, por tanto, cada vez que nos enfrentamos a una valoración es fundamental tener presente y es aconsejable trabajarlos en forma conjunta.

12.2 Ciertos aspectos de las Normas no dirigen ni exigen ninguna línea de acción en particular, pero proporcionan principios y conceptos fundamentales que deben ser considerados al realizar una valuación. Los Comités de normas del IVSC han tenido en cuenta los siguientes principios fundamentales al redactar las Normas Internacionales de Valuación.

Dos listas; la primera contiene los principios acogidos bajo las normas IVSC, determinada como la lista oficial o principal; la segunda es una lista adoptada por la agrupación de principios encontrados en la literatura compuesta por la propuesta de diferentes autores que resaltan la necesidad de aplicar los principios en la valuación por parte de los peritos valuadores contribuyendo al mejoramiento de su profesión.

Lista de principios adoptados por International Valuation Standards Council 2022.

PRINCIPIOS VALUATORIOS ADOPTADOS BAJO ESTÁNDARES IVSC 2022

| | |
|--|--------------------|
| 12.2.1 “Ética. Los valuadores, para promover y preservar la confianza pública, deben seguir los principios éticos de: integridad, objetividad, imparcialidad, confidencialidad, competencia y profesionalismo.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.2 “Competencia. Al momento de ejecutar una valuación, los valuadores deben tener las habilidades técnicas y los conocimientos necesarios para llevar a cabo adecuadamente el encargo valuatorio.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.4. “Base (es decir, tipo o estándar) de valor. Los valuadores deben seleccionar la base (o bases) de valor apropiada(s) para el encargo valuatorio y cumplir con todos los requisitos aplicables. La base del valor (o bases) debe ser definida o citada.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.5. “Fecha del valor (es decir, fecha efectiva/ fecha de valuación). Los valuadores deben revelar o informar la fecha de valor que es la base de su análisis, opinión o conclusiones. Los valuadores también deben indicar la fecha en que divultan o reportan su valuación.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.6. “Supuestos y condiciones. Los valuadores deben revelar los supuestos y condiciones significativas específicas del encargo valuatorio que puedan afectar el resultado.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.7. “Uso previsto. Los valuadores deben divulgar o informar una descripción clara y precisa del uso previsto de la valuación.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.8. “Usuario (s) previsto (s). Los valuadores deben divulgar o indicar una descripción clara y precisa de los usuarios previstos de la valuación.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.9. “Alcance del trabajo. Los valuadores deben determinar, realizar y divulgar o indicar un alcance de trabajo que sea apropiado para que el encargo valuatorio tenga como resultado una valuación creíble.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.10. “Identificación del objeto de valuación. Los valuadores deben identificar claramente lo que se está valuando.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.11. “Datos. Los valuadores deben utilizar la información y los datos adecuados de manera clara y transparente para proporcionar una valuación creíble.” | (IVSC et al, 2022) |

| | |
|--|--------------------|
| 12.2.12. “Metodología de valuación. Los valuadores deben utilizar apropiadamente la(s) metodología(s) de valuación adecuada(s) para desarrollar valuaciones creíbles.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.13. “Comunicación de la valuación. Los valuadores deben comunicar claramente los análisis, opiniones y conclusiones de la valuación a los usuarios previstos.” | (IVSC et al, 2022) |
| 12.2.14. “Mantenimiento de registros. Los valuadores deben conservar una copia de la valuación y un registro del trabajo de valuación realizado durante un período apropiado después finalizar el encargo.” | (IVSC et al, 2022) |

Tabla 1: Principios adoptados IVS 2022

En la siguiente lista se integran diferentes principios sugeridos por diferentes autores con un alto reconocimiento nacional e internacional. Algunos párrafos se encuentran citados y otros han sido modificados en su escritura más no en su significado para facilitar su comprensión.

| Recopilación principios valuatorios por diferentes autores | |
|---|----------------------|
| 12.3 PRINCIPIO DEL CAMBIO | |
| 12.3.1 El mercado inmobiliario y los planes de desarrollo de un área geográfica se encuentran sujetos a la influencia de diversas fuerzas internas y externas que pueden generar cambios significativos. Estas fuerzas incluyen factores políticos, económicos, sociales y tecnológicos que impactan en las características y condiciones de las propiedades. En consecuencia, es necesario tener en cuenta el contexto en el que se encuentran las propiedades para comprender su evolución y adaptar las estrategias pertinentes en el mercado inmobiliario. | (Santos, R.D., 2016) |
| 12.3.2 El perito valuador debe poseer un entendimiento sólido de dichas variaciones y estar en capacidad de anticipar su influencia en la valoración del inmueble. No obstante, es importante reconocer que pueden surgir cambios inesperados que afecten la valuación. En consecuencia, la tasación se considera válida en un momento concreto, teniendo en cuenta las condiciones temporales observadas y su correspondiente evaluación. | (Santos, R.D., 2016) |
| 12.4 PRINCIPIO DE INTEGRACIÓN Y DESINTEGRACIÓN | |
| 12.4.1 Derivado del principio del cambio, definido por la variabilidad de etapas de uso de suelo por las que pasa determinado inmueble o sector. | |

| | |
|--|----------------------|
| 1. Desarrollo 2. Estabilidad 3. Desintegración 4. Revitalización | (Santos, R.D., 2016) |
| 12.4.2 Entendiendo la relación causa-efecto de las condiciones y contexto en el que se encuentra el inmueble, el valuador debe tener plena conciencia de la etapa en la que se encuentra la propiedad, ya que esto se refleja en los ingresos generados por alquiler o los costos asociados a pérdida de valor por obsolescencia, predicciones que se deben traer a valor presente determinando la factibilidad de inversión. | (Santos, R.D., 2016) |
| 12.5 PRINCIPIO DE PROGRESIÓN Y REGRESIÓN 12.5.1 La <i>progresión</i> establece un inmueble puede verse influenciado de manera positiva en su valor si los inmuebles próximos cuentan con mayores valores. Por el contrario, la <i>regresión</i> indica lo opuesto, indicando que el valor de un inmueble disminuye conforme el valor de los inmuebles se asocian a un menor valor. | (Santos, R.D., 2016) |
| 12.5.2 Este principio resulta interesante para consultorías relacionadas con proyectos de inversión cuando se manejen varias zonas de posible inversión, dado que toca realizar un análisis de las zonas de gran desequilibrio urbano. | (Santos, R.D., 2016) |
| 12.6 PRINCIPIO DE LAS EXTERNALIDADES 12.6.1 De acuerdo con este principio, los elementos físicos pueden influir en el valor de las propiedades que sean construidas en las adyacencias de la propiedad como ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> Instalación de tratamiento de aguas residuales afecta negativamente el valor de una vivienda. Un parque recreacional afecta de manera positiva el valor de una vivienda. Existen elementos que pueden tener impactos tanto negativos como positivos en el valor de una vivienda, por ejemplo, el caso de una avenida en zona residencial, puede afectar de forma negativa el valor, caso contrario que, si es en una zona de uso comercial, ya que esto incrementará la renta de la zona y por tanto su valor. | (Santos, R.D., 2016) |
| 12.7 PRINCIPIO DE CONFORMIDAD 12.7.1 Bajo este principio se asegura alcance su máximo valor cuando la homogeneidad en el ámbito socioeconómico presenta un elevado grado en la zona de referencia, conforme las exigencias señaladas en la reglamentación urbanística (zonificaciones), resaltando que | |

| | |
|--|-----------------------------|
| <p>éstas varían conforme al principio del cambio y el principio de integración y desintegración señalados con antelación.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.7.2 Cabe señalar la importancia de este principio en la valuación de propiedades residenciales y comerciales, que junto con el principio de progresión y regresión establece que un terreno ubicado en una zona homogénea y sub aprovechado causa una disminución en el valor promedio de las propiedades contiguas, como también, señala que un terreno súper-aprovechado sobre una zona homogénea tiene un impacto negativo en el valor del inmueble edificado y en la inversión efectuada.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.8 PRINCIPIO DE UTILIDAD</p> <p>12.8.1 El valor de un bien se determina de manera proporcional a la demanda existente en el mercado de los servicios ofrecidos por el propietario del inmueble y su utilización a través del usufructo legal. Este valor también está relacionado con la escasez de los bienes y su capacidad potencial para generar ingresos económicos a sus propietarios.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.8.2 Para efectos del principio es necesario tener en cuenta situaciones de consolidación de terrenos con el fin de mejorar su uso, así como los acuerdos de servicios que permiten un mayor aprovechamiento adyacente de acuerdo con las regulaciones urbanas establecidas. Estos acuerdos pueden abarcar desde el cumplimiento de áreas mínimas para la construcción, hasta el aumento de áreas complementarias para proporcionar estacionamiento u otras áreas de servicio que faciliten el establecimiento de un negocio rentable y en conformidad con la normativa aplicable.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.9 PRINCIPIO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA</p> <p>12.9.1 Se fundamenta en la ley universal de la economía que establece la interacción entre los diversos actores económicos del mercado, los cuales afectan su precio determinado. Además, puede verse influenciado por la planificación, ya que los cambios en la normativa pueden generar valor, modificar la oferta o la necesidad de un determinado uso del suelo al no estar adecuadamente distribuido.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |

| | |
|--|-----------------------------|
| <p>12.9.2 El valuador realiza un minucioso estudio de mercado para comprender las variables y tendencias que influyen en el valor del inmueble. Este análisis abarca tanto el comportamiento de compradores y vendedores como la escasez de opciones de uso adecuado y las características del entorno urbano.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.10 PRINCIPIO DE COMPETENCIA</p> <p>12.10.1 Se deriva del principio universal de la economía, para inmuebles que según la utilización actual generan mayor utilidad para los propietarios de estos inmuebles, en comparación del resto de inmuebles cercanos. Lo que atraerá nuevos inversionistas equilibrando los índices de renta. No obstante, en una coyuntura específica, si la demanda no experimenta un crecimiento, es posible que se produzca una reducción en el valor del inmueble.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.10.2 Guarda relación con el concepto de proyección, dado que en un momento específico la renta puede alcanzar un nivel elevado, no obstante, a medida que se intensifica la competencia por parte de nuevos inversionistas, existe la posibilidad de que dicha renta se reduzca en el futuro.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.11 PRINCIPIO DE LOS RENDIMIENTOS CRECIENTES Y DECRECIENTES</p> <p>12.11.1 Este principio se vincula al análisis económico de los rendimientos de una inversión, indicando que a medida que se incrementa algún factor de productividad o producción, se espera obtener mayor rendimiento. Sin embargo, cuando el rendimiento es inferior a la inversión realizada, no se justifica llevar a cabo dicha inversión.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.12 PRINCIPIO DE PREDICCIÓN</p> <p>12.12.1 Se vincula con el análisis de las rentas derivadas de una propiedad en función de las expectativas del mercado. Requiere experiencia y comprensión profunda del comportamiento del mercado para realizar predicciones precisas. Al realizar una inversión, es crucial considerar el contexto político, económico y social, ya que estos elementos ejercen influencia sobre el potencial de rentabilidad de la inversión.</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |
| <p>12.12.2 El aspecto técnico adquiere una importancia significativa si se incorpora la vida útil como un parámetro en el análisis, dado que este factor es determinante en la duración en la cual la propiedad inmueble generará flujos de ingresos. Es esencial emplear métodos</p> | <p>(Santos, R.D., 2016)</p> |

| | |
|---|---|
| que reflejen de manera precisa los resultados de dichas evaluaciones y posibiliten la estimación de los rendimientos próximos asociados a la inversión. | |
| 12.13 PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN (su valor lo justifican otros inmuebles) 12.13.1 Este concepto significa que el valor de un inmueble se establece en relación al valor de otros en el mercado, siempre y cuando exista la posibilidad de sustituirlo por otro. Es decir, cuando una propiedad se puede reemplazar por otra. Por otra parte, el análisis de mercado en estos casos serán la herramienta que justifica este valor. | (ICONTEC INTERNAC IONAL, 2019) |
| 12.13.2 En el sector inmobiliario es importante reconocer que nunca se encuentran ejemplares idénticos, sino más bien similares. Esta similitud se debe en gran medida a la influencia de la variable espacial, la cual no puede ser replicada de forma exacta. Por consiguiente, resulta necesario emplear metodologías de homogeneización que faciliten la comparación de inmuebles con características no completamente equivalentes. | (ICONTEC INTERNAC IONAL, 2019) |
| 12.13.3 El valor de un inmueble sujeto a distintos usos o a diferentes intensidades edificatorias según (Renzo. P. R, 2019) se define al asignarlo <i>“en función de las limitaciones legales y físicas, el uso más óptimo, probable y financieramente aconsejable, junto con la intensidad que permita maximizar su valor.”</i> | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.14 PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO (valor por lo que se puede construir) 12.14.1 Surge a partir de los medios existentes en el marco regulatorio sobre al área física determinada, el valor de un inmueble susceptible de ser utilizado para distintos fines o desarrollado con diferentes niveles de intensidad constructiva, se determina asignando el uso más razonable, probable y financieramente recomendable. Esta asignación busca obtener el mayor valor posible, considerando sus aptitudes para generar buena dinámica en el mercado inmobiliario en un período de tiempo específico. | (Soledad. M., 2015) |
| 12.14.2 El valor de un inmueble se determina en relación con su uso óptimo y más intensivo en el mercado inmobiliario durante un lapso de tiempo definido. Cabe resaltar la capacidad potencial del inmueble en lugar de su uso actual. | (Soledad. M., 2015) |
| 12.14.3 Bajo el supuesto que se encuentra una economía de mercado los usuarios de la tierra buscan asignarla al mayor y mejor uso posible, con el objetivo de maximizar el excedente entre los productos generados y los costos de producción. Esto implica que | (Renzo. P. R,2019) |

| | |
|--|---------------------------|
| están dispuestos a ofrecer más por utilizar la tierra para un uso alternativo que genere mayores beneficios económicos en comparación con su uso actual. | |
| 12.14.4 Los cambios de uso del suelo por planificación territorial pueden tener un impacto significativo en los valores y precios de los terrenos, en función del mejor uso determinado para ellos. | (Soledad. M., 2015) |
| 12.14.5 El valuador debe considerar cuidadosamente las alternativas de uso del inmueble, siguiendo condiciones específicas. | (Antonio, S. J. D., 2016) |
| <ul style="list-style-type: none"> • Hay que decidir de forma razonable sobre la utilización que pueda tener el inmueble. • Es probable que ese uso sea demandado por posibles compradores. • Cumple con la legalidad, es decir, está permitido según las regulaciones urbanísticas y leyes aplicables. • Es físicamente factible ubicar ese uso en el inmueble a ser valorado. • Existe viabilidad financiera para realizar la operación de cambio de uso. | |
| 12.15 PRINCIPIO DE CONTRIBUCIÓN | |
| 12.15.1 Los inmuebles exhiben una variedad de atributos y componentes intrínsecos que se encuentran interconectados de manera heterogénea. Estos factores, en conjunto con la dinámica de oferta y demanda, son determinantes para la apreciación de los inmuebles y el resultado de su valor de mercado. | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.15.2 Cualquier factor debe considerarse de forma individual según (Renzo. P. R, 2019) y su valor atribuible <i>“es la diferencia entre el valor total y los valores atribuibles al resto de factores, además debe considerarse cuanto agrega al ingreso neto por su presencia, y cuanto resta por su ausencia (productividad marginal).”</i> | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.15.3 Para (Renzo. P. R, 2019) es fundamental mencionando lo siguiente: Tener en cuenta los siguientes aspectos; primero no olvidar El ajuste del enfoque comparativo o valor de mercado y el método hedónico. Luego, tener presente la aplicación de tablas de ajuste de valor para terrenos según su tamaño y proporción. Así mismo, la evaluación de si el deterioro físico y la obsolescencia funcional son reversibles o irreversibles, lo cual respalda decisiones sobre | (Renzo. P. R,2019) |

| | |
|---|--------------------|
| remodelación, modernización o demolición de un inmueble. Como, por último, la consideración del enfoque de valor residual. (P.30) | |
| 12.15.4 Los costos asociados a un producto de maquinaria o industrial, no siempre se limita a la suma de sus partes, ya que otros factores como la eficiencia, calidad y demanda del mercado pueden influir en su valor final. | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.15.5 La presencia de partes o mejoras en los inmuebles no siempre incrementa proporcionalmente su valor. Se debe evaluar el límite de rentabilidad para evitar inversiones innecesarias. Sin embargo, algunas inversiones son indispensables para mantener el nivel de renta existente. | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.16 PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN (valor dado por capacidad de renta) | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.16.1 El valor de mercado de un inmueble se basa en las expectativas de rentabilidad futura, considerando tanto los ingresos periódicos como la apreciación potencial, y es anticipado por el mercado. | |
| 12.16.2 Las expectativas de remuneración sobre los bienes inmuebles son determinantes para obtener su valor conforme las condiciones del mercado. Las transacciones se basan en estas expectativas, no en ingresos pasados. Es clave para calcular la renta o capitalización de una propiedad | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.16.3 Cuando la rentabilidad de un bien es clara, se reduce la necesidad de un análisis detallado de referencias, ya que su valor se basa principalmente en su capacidad generadora. Por lo tanto, este principio se aplica de manera óptima en el ámbito comercial. | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.16.4 Es fundamental considerar que, al considerar este principio según Renzo. P. R (2019), <i>“los metros lineales de vitrina o exposición desempeñan un papel crucial”</i> , ya que el valor se encuentra estrechamente relacionado con estos atributos. Por lo tanto, la valoración puede variar incluso si los metros cuadrados son los mismos. | (Renzo. P. R,2019) |
| 12.17 PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD | |
| 12.17.1 El valor de un bien es intrínsecamente variable en el tiempo, lo que implica que la deducción de una valoración con base al mercado únicamente es verídica para el momento que se realiza, evidenciando las circunstancias y las condiciones del mercado en ese preciso instante. Las fluctuaciones se deben al impacto del cambio en el valor del dinero, que puede ser atribuido directamente a: | (Renzo. P. R,2019) |

| | |
|---|--------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Variación del valor de la unidad monetaria. • El valor para inmuebles está influenciado por la volatilidad de las condiciones económicas generales, lo que conlleva a variaciones en su valor de acuerdo con las condiciones coyunturales. • Las construcciones experimentan una depreciación progresiva conforme el tiempo, mientras que el suelo cultivable y edificable tiende a apreciarse gradualmente. Esta apreciación del suelo se intensifica a medida que su disponibilidad disminuye debido a la ocupación y desarrollo urbanístico. • Las modificaciones expedidas por las entidades territoriales en los planes y programas públicos los cuales requieren de modificaciones urbanísticas, pueden alterar la normativa de uso de suelo y la capacidad del suelo para construcción, lo cual puede alterar el valor de los inmuebles en buena medida. • Los cambios en las características externas o extrínsecas del bien inmueble tienen un impacto directo en su valoración. | |
| <p>12.18 PRINCIPIO DE BALANCE O EQUILIBRIO</p> <p>12.18.1 Establece que todos los factores de producción contribuyen de manera equitativa en el resultado del valor de un bien inmueble. Por lo tanto, la subutilización del terreno de un inmueble impacta negativamente el desempeño de la inversión.</p> | (Renzo. P. R,2019) |
| <p>12.18.2 Según este principio, los inmuebles evaluados deben satisfacer la función social, tanto del inmueble como del poseedor del derecho.</p> | (Renzo. P. R,2019) |
| <p>12.19 PRINCIPIO DE FINALIDAD O VALOR JUSTO</p> <p>12.19.1 El fin de la valuación determina el método implementado, así mismo como las técnicas y supuestos sobre el inmueble, por lo que es importante especificarla para evitar desorden y equivocaciones. Es decir, que la valuación tiene una finalidad, así mismo, ésta necesita del uso de métodos adecuados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la determinación del precio óptimo, el mayor y mejor uso de la propiedad puede ser más relevante que el uso presente. Otros factores son los que dan posibilidad de aumentar los beneficios. • En la adquisición de una propiedad deben ser los factores primordiales a considerar, la oferta de vivienda de inmuebles similares y el costo de producción de un bien raíz igual o equivalente. | (Renzo. P. R,2019) |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Si se pretende obtener una propiedad de renta, es de especial consideración, la renta generada, la vida útil remanente y la durabilidad económica, ya que estos elementos determinan la capacidad de la propiedad para generar ingresos, los cuales dan cabida a una amortización posterior a deducir gastos. • Si se pretende obtener una propiedad, la valoración se basa en los precios de mercado de propiedades comparables y en el costo de reproducción de un bien raíz similar o equivalente. • Con el objeto de realizar préstamos hipotecarios o garantías financieras, se priorizan los aspectos de rentabilidad de la propiedad para asegurar el cumplimiento de pagos y mitigar riesgos de depreciación. • El objetivo principal del estudio de valuación es determinar el costo de reposición de los bienes en caso de siniestro, ya que para la contratación y liquidación de seguros se consideran las características de riesgo de destrucción o deterioro de la propiedad. • En el caso del pago de impuestos o participaciones de herencias, lo que prevalece es la equidad en la distribución de la carga tributaria o de los bienes, mientras que el valor en sí mismo tiene menor importancia. • Cuando se produzca una expropiación, se determinará un precio que permita la adquisición de un bien con similitudes en el sector, y se otorgará una indemnización demás debido a detimento resultado de dicha expropiación. | |
|---|--|

Tabla 2: Principios agrupados por diferentes autores académicos

- **Guía para la Valuación de Derechos de Arrendamiento GTS E 02**

Los cambios que sustentan en este documento se componen en tres partes:

1. La primera parte hace referencia a la anexión de algunos conceptos que facilitan el entendimiento de la norma, orientada para entender y conceptualizar el funcionamiento en la valuación de los derechos de arrendamiento. Estos cambios se hacen específicamente en la *sección 1 Introducción* y la *sección 4*, donde para la primera, se propone la adición de tres párrafos, el número 4, 8 y 9; el primero de ellos, corresponde a definiciones que permiten entender la norma de una manera más clara, así mismo, el segundo define y sintetiza el funcionamiento básico de un arrendamiento, por lo que la

pertinencia de su adición es relevante, por último, el tercer párrafo añadido menciona ejemplos del tipo de arrendamientos existentes, por lo que es una orientación hacia el valuador a tener en cuenta al realizar un ejercicio valuatorio de arrendamiento.

De manera similar, se propone la adición de 5 términos en la sección 4, correspondiente a la definición de arrendador, arrendatario, activo por derecho de uso, activo subyacente y vida útil, así como, la modificación de “arrendamiento” por uso y disfrute en las dos definiciones evidenciadas en la siguiente tabla.

| SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN | |
|--|-------------------------|
| <u>Párrafo 4 de 9:</u> Para el caso de arrendamientos la NIIF 16 recomienda hacer unas sustituciones, las cuales son: “cuantía estimada por renta estimada; así como comprador por arrendatario, y vendedor por arrendador respectivamente con el propósito de realizar valoraciones” | (IFRS Foundation, 2016) |
| <u>Párrafo 8 de 9:</u> El arrendamiento de un inmueble se reconoce como un derecho obligacional por el que el poseedor del derecho de propiedad (arrendador) transfiere su derecho de forma temporal a otra persona (arrendatario) percibiendo una cuantía de dinero periódica (renta). | (IFRS Foundation, 2016) |
| <u>Párrafo 9 de 9:</u> Las principales modalidades son: arrendamientos rústicos, cuando recaen sobre fincas con aprovechamiento agrícola ganadero o forestal, y arrendamientos urbanos (sobre inmuebles construidos), dividiéndose estos en arrendamientos de viviendas (sobre edificios habitables que constituyan residencia permanente del arrendatario) y de otros usos (incluidos los llamados locales de negocio); cada uno con diferencias en cuanto a su régimen jurídico. | (IFRS Foundation, 2016) |
| <u>SECCIÓN 4. TERMINOS Y DEFINICIONES:</u> | |

| | |
|---|--|
| 4.1 Arrendador: La persona que ostenta los derechos de uso de un bien, con la posibilidad de transferirse a otra persona (arrendatario) por medio de un contrato. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 4.2 Arrendatario: La persona a la que se arrienda un bien bajo un contrato. Se le conoce comúnmente como inquilino. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 4.5 Derechos del arrendamiento o derechos del arrendatario | 4.5 Derechos de uso y disfrute o derechos del arrendatario. |
| 4.8 Propiedad sujeta a derechos de arrendamiento | 4.8 Propiedad sujeta a derechos de uso y disfrute |
| 4.10 “Activo por derecho de uso: Un activo que representa un derecho a que un arrendamiento use un activo subyacente durante un plazo de arrendamiento.” | (IFRS Foundation, 2016) |
| 4.11 “Activo subyacente: Un activo que es el sujeto de un arrendamiento, por el cual el derecho de usar ese activo ha sido proporcionado por un arrendador a un arrendatario.” | (IFRS Foundation, 2016) |
| 4.21 “Vida útil. El periodo de tiempo estimado, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por él, a lo largo del cual la empresa espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.” | (IFRS Foundation, 2016) |

Tabla 3: tabla modificaciones sección 1 y 4 de la GTS E 02

2. La segunda parte de las modificaciones realizadas en la GTS E 02 corresponde a las una síntesis en la sección seis del documento referente a las Normas de Contabilidad, documento NIIF 16 “Arrendamientos”, la importancia de la propuesta de estos cambios radica en que el valuador se hace una idea de cómo aplica el marco regulatorio de contabilidad en la valuación de bienes, por eso que en la siguiente tabla se presentan los

elementos que destacan, junto con las características principales determinadas según la normativa.

| SECCIÓN 6. RELACIÓN CON LAS NORMAS DE CONTABILIDAD | |
|---|-------------------------|
| Introducción | |
| 6.2 La IVA 1 hace alusión a la clasificación de los arriendos y situaciones indicativas que pueden sugerir la selección entre un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero, cabe mencionar la importancia de los términos de los contratos y la determinación de los niveles de beneficios y riesgos para el arrendatario y el arrendador, además de mencionar algunas especificaciones respectivas sobre la repercusión causa/efecto en los arriendos de terrenos y edificaciones. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.3 “La Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (NIIF 16) establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos, su objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante que represente fielmente esas transacciones. Cuando esta norma se aplique, una entidad considerará los términos y condiciones de los contratos en su totalidad, así como las evidencias y situaciones particulares.” (IFRS Foundation, 2016, p.7) | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.4 Los arrendamientos y la información veraz de sus transacciones brindan a los usuarios una base sólida para evaluar el impacto de los arrendamientos en los estados financieros, sobre sus rendimientos y flujos de efectivo. Además, permiten el acceso a activos, proporcionan información relevante y ayudan a mitigar la exposición de la entidad a los riesgos inherentes del derecho sobre activos. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.5 El alcance de la norma NIIF (2016), aplicará a “todos los arrendamientos, incluyendo los arrendamientos de activos de derechos de uso en un subarrendamiento”, exceptuando cinco casos los cuales están descritos en el numeral 3 de la norma. Por otro lado, “un arrendatario, puede, pero no se le exige, aplicar esta Norma a activos intangibles” que no sean similares a los mencionados en la NIC 38. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.6 Esta norma define exenciones aplicables a los arrendamientos de reducida duración, o cuando son de bajo valor económico, o para efectos de la base sistemática para la forma de contabilización. | (IFRS Foundation, 2016) |
| <u>6.7Características principales</u> | |

| | |
|---|--------------------------------|
| <p>6.7.1 Esta norma innova y crea un enfoque para manejar los estados contables de los arrendamientos dada la necesidad de reconocimiento por los arrendatarios por derechos de uso, y pasivos por deberes de pagos de renta creados por arrendamientos superiores a periodos inferiores a un año. La medición de estos activos según la NIIF 16 se realiza a partir de:</p> <p>una base de valor presente, incluyendo pagos por arrendamiento no cancelables (con pagos vinculados a la inflación), junto con pagos en periodos opcionales cuando el arrendatario está seguro de extender el contrato de uso y disfrute de un bien en caso de querer finalizarlo.</p> <p>(IFRS Foundation, 2016, p.8)</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.7.2 Por otra parte, para los arrendadores mantiene sustancialmente su forma de clasificar, entre financieros u operativos, y su forma de contabilizarlos será de manera diferente y además requiere el aumento revelación de información, revelando de mejor forma el riesgo asociado del arrendador y el valor residual del inmueble.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.7.3 El alcance de la norma aplica cualquier tipo de arrendamiento, incluso los de bienes que cuentan con derechos de uso por subarrendamiento exceptuando algunos casos descritos en la norma.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.7.4 Algunas exenciones para arrendamientos de reducida duración o para casos como cuando el canon del bien en cuestión tiende a estar por debajo de lo esperado, así lo explica Renzo (2016), un caso es “donde el arrendatario reconocerá los gastos de forma lineal a lo largo del plazo, o según otra base sistemática”. Sin embargo, podrá aplicar “otra base si aquella es más representativa del patrón de beneficios.”</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.8 Identificación de un arrendamiento</p> <p>6.8.1 La entidad realizará un análisis riguroso para determinar si un contrato cumple con los criterios de arrendamiento, basándose en directrices precisas proporcionadas por la normativa correspondiente.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.8.2 Al contabilizar un contrato de arrendamiento, la entidad deberá clasificar y contabilizar por separado cada componente del contrato que califique como arrendamiento, en contraposición a los componentes que no lo sean. Los párrafos B32 y B33 de la norma proporcionan orientación específica sobre la subdivisión de estos elementos dentro de un acuerdo legal.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.9 Arrendatario</p> | |

| | |
|---|--------------------------------|
| <p>6.9.1 El costo inicial del activo por derecho de uso en la fecha de inicio incluye el valor de los pasivos por arrendamiento medidos inicialmente, los pagos anticipados realizados antes del inicio, los costos directos y las estimaciones de desmantelamiento, eliminación y restauración del lugar donde se encuentra el activo, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.9.2 Para la medición posterior del activo por derecho de uso, se aplicará el modelo de costo a menos que se utilice un modelo de valor razonable o un modelo de revaluación, según corresponda. El arrendatario calculará el valor en libros del activo por derecho de uso restando la depreciación acumulada, así como cualquier ajuste adicional relacionado con obsolescencia u otros factores, en base a las nuevas mediciones realizadas.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.9.3 Al medir inicialmente el pasivo por uso y disfrute, se determina el valor presente de los pagos futuros pendientes, los cuales se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea fácilmente determinable. Si no es posible determinar fácilmente dicha tasa, se empleará la tasa incremental de préstamos del arrendatario para realizar el descuento correspondiente.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.9.4 La medición posterior del pasivo por arrendamiento, una vez transcurrida la fecha de inicio, implica ajustar el importe en libros inicial para reflejar el gasto por intereses devengados del pasivo. Además, se reducirá dicho importe para reflejar los pagos realizados por el arrendamiento y se procederá a realizar una nueva medición en caso de existir modificaciones o actualizaciones de acuerdo con las disposiciones contractuales aplicables.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.9.5 Un arrendatario deberá seguir las sugerencias y recomendaciones conforme a la medición del valor según el modelo de costo, teniendo en cuenta su depreciación y ajustes según las nuevas mediciones, como se enumeran del numeral 30 al 33 de la norma. Si el arrendatario quisiese seguir otro modelo debe dirigirse a los dos numerales seguidos a los mencionados anteriormente.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.9.6 Para los casos en que un arrendatario deba contabilizar las modificaciones de los arrendamientos por separado o de forma conjunta se deben seguir las recomendaciones de los numerales 44 al 46 de la norma.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p><u>6.10 Arrendador</u></p> | |

| | |
|--|--------------------------------|
| <p>6.10.1 El arrendador evaluará si un arrendamiento es operativo al analizar si se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien sujeto. Esta clasificación se basa en la esencia de la transacción y las características clave del contrato.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.10.2 La NIIF 16 establece que “un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato”, son los numerales 63 y 64 del documento normativo establece algunos ejemplos.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.11 Plazo de un arrendamiento</p> <p>6.11.1 El plazo del arrendamiento será determinado por la entidad como la duración contractual no cancelable, considerando los períodos opcionales de ampliación o terminación del arrendamiento, los cuales serán ejercidos o no con base en una razonable certeza por parte del arrendatario. Además, analizará exhaustivamente todos los factores y contextos relevantes que puedan crear un estímulo monetario de manera que el arrendatario decida ampliar el contrato o caso contrario, decida finalizarlo.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.11.2 La entidad considerará los factores relevantes que generen un estímulo económico para que el arrendatario decida o no, por tomar la opción de ampliar o terminar el arrendamiento, según se indica en los párrafos correspondientes B37 a B40.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.12 Arrendamientos financieros</p> <p>6.12.1 “Al comienzo del arrendamiento, el arrendador incorporará en su estado de situación financiera los activos arrendados bajo arrendamientos financieros, presentándolos como una partida por cobrar. El importe registrado representará la inversión total realizada en el arrendamiento.”</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.12.2 Para la medición inicial de la inversión neta en el arrendamiento, “se usará la tasa de interés implícita del contrato. En el caso de un subarrendamiento, si no se puede determinar fácilmente la tasa de interés implícita, se utilizará la tasa de descuento del contrato principal ajustada por los costos iniciales del subarrendamiento.”</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.12.3 Una lista que tiene los pagos incluidos en la medición inicial para los arrendamientos al comenzar la inversión por efecto de poseer el bien en el lapso de</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |

| | |
|--|-------------------------|
| tiempo acordado bajo el contrato, posterior no se admite la recepción, la fecha de inicio se encuentra en el numeral 70 de la norma. | |
| 6.12.4 En el caso de los arrendadores que participan en el proceso de fabricación o producción, se deben considerar factores como los ingresos por actividades diarias, el costo de ventas registrado en los libros, los impuestos y las ventas totales. Estos elementos son importantes ya que determinan los resultados favorables o desfavorables. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.12.5 En la etapa de medición posterior, el arrendador registrará las rentas por finanzas conforme el lapso de tiempo que diga el contrato, utilizando un método que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta efectuada sobre el canon. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.12.6 Con el fin de lograr una distribución sistemática y racional del ingreso financiero durante el “lapso de tiempo establecido en el contrato, el arrendador aplicará los pagos por arrendamiento relacionados con el periodo contra la inversión bruta en el arrendamiento. Esto permitirá reducir tanto el principal como los ingresos financieros no acumulados (devengados).” | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.12.7 Se sugiere al arrendador aplicar los términos y requerimientos de baja en cuentas y de detrimiento al valor que surge de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento, teniendo presente las recomendaciones y sugerencias establecidas en el documento. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.12.8 “Para la medición posterior un arrendador reconocerá los ingresos financieros a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la base de una pauta que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento.” | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.12.9 Los casos en que un arrendador deba contabilizar las modificaciones de los arrendamientos por separado o de forma conjunta se deben seguir las recomendaciones de los numerales 44 al 46 de la norma. | (IFRS Foundation, 2016) |
| <u>6.13 Arrendamientos operativos</u> | |
| 6.13.1 Cuando un arrendador tiene arrendamientos operativos, reconocerá los pagos por arrendamiento como ingresos de forma lineal o utilizando una base sistemática alternativa. La elección de la base sistemática se hará en función de cuál sea más | (IFRS Foundation, 2016) |

| | |
|--|-------------------------|
| representativa de cómo se reduce el provecho derivado del uso del bien objeto. Otros deberes y obligaciones se encuentran en los numerales 82 al 85 de la norma. | |
| 6.13.2 Cuando se realiza una modificación en un arrendamiento operativo, el arrendador lo trata como un nuevo arrendamiento a partir de la fecha de cambio. Los pagos por arrendamiento anticipados o acumulados (devengados) relacionados con el arrendamiento original se consideran parte de los pagos del nuevo arrendamiento. Esto asegura que la transacción se registre correctamente en los estados financieros del arrendador. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.14 Presentación | |
| 6.14.1 El arrendatario mostrará los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento de forma separada en su estado de situación financiera o en las notas. Así mismo, el gasto por intereses relacionado con el pasivo por uso y disfrute del bien aparte de su depreciación. Esto se debe a que el gasto por intereses del pasivo se considera un elemento independiente y que hace parte de los costos financieros | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.14.2 De forma adicional, se llevará un registro independiente del gasto por intereses derivado del pasivo por arrendamiento, en distinción al cargo por depreciación del activo por derecho de uso. Esto se debe a que el gasto por intereses del pasivo representa una parte separada de los costos financieros. | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.15 Información a revelar | |
| 6.15.1 Los arrendadores para efectos de revelar la información de sus arrendamientos deben: Brindar una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo del arrendatario información en las notas que, así como el estado de los resultados conforme a los flujos y tiempos establecidos. (ITRF Foundation, 2016, p.15) | (IFRS Foundation, 2016) |
| 6.15.2 El arrendatario tiene la opción de evitar la duplicación de información ya presente en otros sitios del estado de finanzas, desde que se realicen referencias cruzadas en la nota única o en un sector específico dedicado a los arrendamientos. | (IFRS Foundation, 2016) |

| | |
|---|--------------------------------|
| <p>6.15.3 La idea de estandarizar parámetros para la presentación de la información sobre los arrendamientos es brindar a los usuarios de los estados financieros una comprensión clara del impacto de los arrendamientos en la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo del arrendador. Esta información se presenta tanto en los estados financieros principales como en las notas adjuntas, siguiendo los requisitos detallados en los párrafos 90 a 97 de las normas.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.16 Transacciones de venta con arrendamiento posterior</p> <p>6.16.1 Cuando un arrendatario traspasa un bien o activo a un arrendador, y este a su vez vuelve a arrendar el bien, ambas partes registrarán contablemente tanto el contrato de traspaso como el de arrendamiento.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |
| <p>6.16.2 El arrendador seguirá las pautas establecidas en la NIIF 15 para determinar si la transferencia de un activo debe ser tratada como una venta o no en sus estados financieros.</p> | <p>(IFRS Foundation, 2016)</p> |

Tabla 4: Modificaciones sección 6 GTS E 02 síntesis NIIF 16

3. Se complementa la sección siete referentes a la *Orientación* para la determinación justa del valor de arrendamiento, en esta sección se realiza la adición de los métodos valuorientos reconocidos para arrendamientos, estableciendo las directrices correspondientes que permiten desarrollar cada uno de manera práctica, junto con el alcance de los criterios que se evidencian en la siguiente tabla.

| <p>SECCIÓN 7. ORIENTACIÓN.</p> |
|--|
| <p>7.3 Los lotes baldíos también pueden estar sujetos a efectos de arrendamiento, en consecuencia, también la transferencia de sus derechos. Esta clase de inmuebles dependiendo su ubicación, el valor a ser calculado será el valor del terreno multiplicado por la tasa de renta anual de la zona donde se localiza el lote.</p> |
| <p><u>7.11 VALOR JUSTO DE ARRIENDO</u></p> <p>7.11.2 La definición del valor justo según Robledo (2005) “Es el precio bajo determinadas condiciones de cesión o adquisición temporal de un bien económico, sea bien de producción o de consumo.”</p> |
| <p>7.11.3 En un mercado inmobiliario libre, sería el mayor valor que el propietario recibiría de alguien interesado para ocupar el inmueble, estando ambas partes de acuerdo y sin presiones externas.</p> |

7.11.4 Por lo tanto el primer paso es calcular el valor del capital del inmueble por los métodos ya conocidos, por ejemplo, el terreno por el método comparativo, la edificación por el método de costo de reproducción, etc.; a este valor aplicamos una determinada tasa de capitalización y obtenemos de esa manera el valor del canon de arrendamiento buscado.

7.12 METODOLOGÍAS PARA DETERMINAR EL ARRIENDO INMOBILIARIO

7.12.1 Método comparativo

7.12.1.1 Es el método por excelencia, el más utilizado y consiste en determinar el valor del mercado de arriendo mediante investigación a partir de la comparación con el de otros inmuebles semejantes, parecidos o fácilmente homogeneizables.

7.12.1.2 Las características que básicamente determinan la semejanza son las siguientes:

- a) **Localización:** si se encuentran en la misma región geoconómica (los coeficientes de transposición estarían limitados entre la mitad y el doble del índice del avalador);
- b) **Tipo:** sean del mismo tipo (locales comerciales, departamentos, depósitos, etc.);
- c) **Tamaño:** sean de forma general, de tamaño entre la mitad y el doble del área del inmueble evaluado;
- d) **Terminación:** sean dentro de lo posible, del mismo patrón constructivo (bajo, medio, alto);
- e) **Conservación:** cuenten con un estado de conservación comparable;
- f) **Tiempo:** mínimo 5 datos para comparar de inmuebles de no más de un semestre previo a la fecha de valuación y provengan de precios de oferta;
- g) **Edad:** sean el más próximo posible de la misma edad del evaluado;
- h) **Posición relativa en el predio:** igualdad en las condiciones de orientación, iluminación y ventilación (lo más idéntico al inmueble evaluado; coeficientes entre 0,80 a 1,20)
- i) **Garaje:** es un ítem muy importante, especialmente en locales comerciales y departamentos de gran densidad, donde las áreas de estacionamiento son estrictas (coeficientes entre 0,80 a 1,20).

7.12.1.3 Este método requiere la homogeneización de datos de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Datos de oferta deben reducirse por lo menos en 10%;
- Debe actualizarse la información de acuerdo con el tiempo, aplicando el IPC;

- Teniendo en cuenta la Periodicidad del Reajuste;
- No considerar primas de locales incluidos en el canon;
- Homogeneizar las áreas construidas;
- Determinar la profundidad de locales;
- Establecer la diferencia de renta por pisos sobre todo en las zonas comerciales.

7.12.1.4 La recolección de datos de renta se pueden convertir a precio por m², y luego homogeneizar por tamaño, por ubicación por los años de antigüedad y el mantenimiento teniendo en cuenta la depreciación.

7.12.1.5 En el caso de locales comerciales no se aplica la depreciación ya que tienen un alto factor de comercialización que compensa la depreciación.

7.12.2 Método de la renta

7.12.2.1 En este método el valor del canon de arrendamiento es representado por una remuneración sobre el valor del capital del inmueble, calculada según una determinada tasa de renta, compatible con las condiciones del inmueble.

7.12.2.2 Este valor del capital del inmueble se debe determinar mediante el valor del terreno y valor de la construcción. Se debe tener en cuenta que el valor de la propiedad no siempre es el valor de venta del mueble.

7.12.2.3 Valor del capital mejoras o capital construcción

- Este es resultado de utilizar el método del costo de reproducción o costo de construcción a nuevo.
- Se toman en cuenta las depreciaciones por edad, conservación y obsolescencia.
- En el caso de los locales ubicados en el primer piso de zonas comerciales, suelen generar una renta superior a los pisos superiores. Por lo tanto, al evaluar la parte proporcional del terreno correspondiente al local, se debe asignar un mayor peso en comparación con los pisos superiores.
- El valor y rendimiento de un almacén o local no se deben únicamente a su ubicación en el primer piso, sino más bien a ocupar una posición específica en el terreno. Esta característica influye en su parte proporcional del valor del terreno y no en el valor de sus construcciones.

- 7.12.2.4 Valor del capital del terreno

- El valor del terreno se determina por las posibilidades de construcción que ofrece al propietario, esto quiere decir que las normas de uso de suelo determinadas por las entidades territoriales establecen y permiten calcular el máximo aprovechamiento de un terreno.
- Si un terreno está desaprovechado o subutilizado el terreno se desvaloriza. Desde esa perspectiva, resulta inviable transferir al arrendador el valor asociado a un terreno desaprovechado. Con el fin de enfrentar esta circunstancia, se emplean enfoques metodológicos que facilitan la cuantificación de la merma de valor experimentada por un terreno a causa de su infrautilización.
- Adicionalmente, es posible encontrarse con un escenario de sobre aprovechamiento del terreno, lo cual resultaría en un incremento del valor del mismo. En este caso, si se procede a demoler el edificio o construcción existente, se reduciría la cantidad de pisos que pueden ser construidos. Como consecuencia, el valor del canon de arrendamiento se vería disminuido, dado que dicho canon está directamente vinculado al área construida, ya sea mayor o menor.
- Se podría establecer un coeficiente de aprovechamiento del terreno, el cual se calcularía dividiendo el área construida efectiva entre el área máxima que puede ser construida en el terreno.

7.12.5 Tasa de Renta

- Una vez determinado el capital del terreno y construcción se determina la tasa de renta apropiada, por lo cual se hace necesario examinar el mercado determinando una matriz de renta.
- En casi todos los países latinoamericanos se ha fijado como dogma la tasa del 10 o 12% anual, es decir cerca al 1% mensual, sin embargo, no siempre es cierta esta afirmación.
- La renta o canon actúa como un factor de ajuste que considera la valorización del inmueble, la tasa media de ganancia de la economía, así como factores de riesgo y liquidez adicionales.

7.12.3 Método de participación

7.12.3.1 Se aplica a los grandes supermercados o almacenes de centro comercial, así como a las estaciones de servicio y a los cinemas; este método determina el arriendo como un porcentaje de las ventas.

7.12.3.2 El inmueble debe tener un arriendo que tenga relación con su valor y no con el negocio que allí se monte, cuando esta decisión sea es porque el inmueble es difícil de arrendar dado su tamaño o

| |
|---|
| <p>ubicación o porque el propietario cree en el negocio del arrendador y está resuelto a arriesgar una participación que podría superar sus expectativas anuales.</p> |
| <p>7.12.3.3 Se conoce que el rango en el que varía el porcentaje de ventas oscila entre el 2 y 12% mensual de las ventas, sin embargo, puede ser que el 2% de un gran almacén con artículos costosos podría ser más rentable que el 12% de un almacén o restaurante popular. De todas maneras, la referencia será determinada por los métodos comparativo y de renta, tratando de acercarse al 12% anual del valor del inmueble.</p> |
| <p>7.12.4 Primas en locales comerciales</p> <p>7.14.4.1 Se denomina “prima” al valor que se cobra del arrendamiento por una sola vez para ceder o tomar un local en arriendo y es generalmente aplicado entre inquilinos dado que los propietarios o constructores no suelen hacerlo por problemas legales y costo de “primas” a que se verían sometidos a la devolución del inmueble.</p> |
| <p>7.14.4.2 Por eso el Decreto 410 de 1971 que establece el código de comercio, ampara al comerciante para que permanezca en un local después de los 2 años ya que no permite desalojar el inquilino para ser ocupado por otro negocio similar.</p> |
| <p>7.14.4.3 El estudio de las “primas” por el método comparativo es difícil ya que no constan en los contratos de arriendo y en general se pagan por “fuera” del contrato entre partes.</p> |

- **Norma Técnica de Encargo Valuatorio**

La información que está contenida en la norma propuesta tiene como propósito difundir el conocimiento requerido de aquellos parámetros mínimos por parte de los profesionales para desarrollar un encargo de valuatorio determinando criterios, parámetros y requerimientos establecidos por cada una de las trece categorías establecidas por el Decreto 556 de 2014, diferenciando las características principales a tener en cuenta según el encargo que sea solicitado a los profesionales valuátordos, recogiendo en un documento de 11 secciones compuestas por definiciones, conceptos, criterios, competencias y categorías específicas que orientan y brindan soporte según el bien y la clasificación a la que corresponda. En la siguiente tabla se encuentra la recopilación de estos estándares.

El contenido de la norma se puede reflejar en el siguiente índice, el cual se encuentra en el documento normativo entregado:

| | | |
|-----|-----------------------------------|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN | 8 |
| 2. | OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN | 8 |
| 3. | REFERENCIAS NORMATIVAS | 8 |
| 4. | SIMBOLOS Y ABREVIATURAS | 9 |
| 5. | TÉRMINOS Y DEFINICIONES | 9 |
| 7. | DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO | 11 |
| 8. | CRITERIOS | 12 |
| 9. | COMPETENCIA | 13 |
| 10. | CATEGORÍAS | 14 |
| 11. | BIBLIOGRAFÍA | 32 |

A continuación, se evidencia el contenido de la norma en lo que se refiere a los primeros 9 ítems que vienen siendo a grandes rasgos una introducción para comprender el fundamento conceptual de los encargos valuatorios, entre ello se evidencian los conceptos, criterios, competencias que debe conocer el profesional que le permita tomar una decisión acertada cuando tenga una solicitud de encargo valuatorio.

1. INTRODUCCIÓN

El encargo valuatorio desempeña un rol importante en la actividad valuatoria dado que señala las indicaciones y orientación inicial que debe tener un ejercicio de tasación, garantizando el uso de estándares calificados que permitan obtener resultados y conclusiones del valor de un bien, independiente de cuál sea el objeto para valorar o la propiedad que esté asociada.

Por esta razón es indispensable para el valuador el conocimiento de aquella información mínima requerida para dar inicio y llevar a cabo un encargo de valuación, con pleno conocimiento de todas las condiciones, restricciones y limitaciones, de tal forma que le permita entender de qué maneras éstas repercuten en el valor final del bien.

Para evitar malentendidos o malas interpretaciones, los profesionales de servicios de valuación deberían identificar la diferencia entre el encargo valuatorio y el informe de valuación dado que uno recoge los parámetros de inicio brindadas por el usuario, y el otro registra el procedimiento realizado para llegar a la conclusión de valor en correspondencia a los parámetros establecidos en principio.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El objeto de la presente Norma Técnica Sectorial pretende establecer parámetros a considerar por un valuador dispuesto a aceptar un encargo valuatorio, solicitado por parte de una persona natural, jurídica, u otro valuador, de cualquier bien objeto a valorar según la clasificación que corresponda. Además, se mencionan criterios para aumentar la fiabilidad y seguridad de los resultados acogidos respecto al tipo de encargo valuatorio que se lleve a cabo en correspondencia a la naturaleza del bien y sus características. Esta NTS es aplicable y extensiva a los valuadores e incluye los actos de todas aquellas personas que asistan al valuador en el desarrollo del encargo de valuación.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

La importancia de las normas de referencia es esencial para aplicar este documento normativo. “Para referencias fechadas, se aplica únicamente la edición citada. Para referencias no fechadas, se aplica la última edición del documento normativo referenciado (incluida cualquier corrección)” (USN AVSA, 2020)

“IVS: 2007, Normas Internacionales de Valuación.”

“GTS E 02, Valuación de activos intangibles.”

“GTS G 02, Conceptos y Principios Generales de Valuación.”

“GTS G 03, Tipos de Bienes.”

“NTS I 01, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.”

“NTS I 02, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.”

“NTS I 04, Contenido de Informes de Valuación de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.”

“NTS M 01, Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado.”

“NTS M 02, Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado.”

“NTS M 04, Metodología para la valuación de maquinaria planta y equipo a valor de mercado”

“NTS M 07, Enfoques y conceptos generales para la valuación de empresas y unidades de negocio.”

“NTS S 03, Contenido de Informes de Valuación.”

“NTS S 04, Código de conducta del valuador.”

4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

“Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.” (USN AVSA, 2020)

“NTS. Norma Técnica Sectorial.”

“GTS. Guía Técnica Sectorial.”

“IVSC, International Valuation Standards Council.”

“IVS, International Valuation Standards.”

“USN AVSA. Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos.”

“RJC Responsible Council Jewerelly.”

5.TÉRMINOS Y DEFINICIONES

“Activo Biológico. Es cualquier animal vivo o planta.” (Salinas. M & Ureta. P., 2006)

Activos Intangibles. La USN AVSA lo define como activos no monetarios que se da a conocer por sus propiedades financieras, dado que carecen de substancia física, por lo que otorgan derechos, prerrogativas y/o beneficios económicos a su propietario.

Activos Operativos: “Se consideran un requisito de las operaciones de una empresa en funcionamiento”. Pueden ser terrenos, edificios, maquinaria y/o equipo que se espera usar a largo plazo.

“Bien Inmueble. Terrenos y cualquier otra cosa que sea parte de estos, por ejemplo, árboles o minerales, y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano, como edificios y mejoras.” (Laderos. H. S., 2019)

“Bien mueble. Se refieren a los derechos dominicales sobre bienes distintos a los inmuebles. Estos bienes pueden ser tangibles, tales como bienes de uso personal, o intangibles, tales como una deuda o patente.” (USN AVSA, 2022)

Bienes históricos. Inmuebles reconocidos públicamente como parte del patrimonio cultural, histórico y/o arquitectónico, dada su vincula a un determinado hecho o periodo histórico, con un estilo arquitectónico o con el patrimonio nacional por parte de la administración pública especializada y gozan de protección legal por parte de la administración pública.

Bienes, instalaciones y maquinaria. Son “los activos que están destinados a uso continuo en las actividades de una organización, incluyendo los terrenos y edificaciones; instalaciones y maquinaria; y otras categorías de activos debidamente identificadas; menos la amortización acumulada. Los inmuebles, instalaciones y maquinaria son tangibles o físicos.” (INTECO, 2020)

Condiciones restrictivas. Son limitaciones establecidas para las valuaciones.

Según la USN AVSA (2022), las condiciones restrictivas son posibles de imponer por:

- los clientes (por ejemplo, cuando no se le permite al valuador investigar por completo algún factor significativo que pueda afectar a la valuación);
- “el valuador (por ejemplo, cuando el cliente no puede publicar todo o alguna parte del Informe de Valuación” o “del Certificado de Valuación” sin la conformidad previa del valuador plasmada por escrito “sobre la forma y el contexto en el que debe aparecer”); o -la normativa vigente.

“Encargo valuatorio. Es la primera etapa del proceso de valuación, en la cual se establece el contexto, el alcance o extensión del encargo y resuelve cualquier ambigüedad en torno al objeto o problema de valuación.” (USN AVSA, 2019)

Hipótesis. Son supuestos de veracidad la USN AVSA (2022) define que “incluyen hechos, condiciones o situaciones que afectan el objeto o el enfoque de una valuación que” no se puedan o no merezca la pena verificar. Se trata de situaciones que, a partir de su reconocimiento, se dan por válidas, teniendo en cuenta su carácter razonable, para así poder comprender el ejercicio valuatorio.

Industrias extractivas. La IVSC (2017) lo define como industrias relacionadas con el descubrimiento, la extracción de las riquezas nativas ubicados encima, o próximo de superficie terrestre y su corteza.

“Inmuebles urbanos. Predio situado dentro del perímetro urbano de conformidad con la clasificación del suelo (plan de ordenamiento) del municipio donde se localiza el bien.” (USN AVSA, 2019)

“Inmuebles rurales. Predio situado en suelo rural fuera del perímetro urbano definido por la ley.” (USN AVSA, 2019)

“Inmuebles Especiales. Propiedad con potencial Comercial, estos pueden ser Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obra entre otros, que por sus características constructivas y tipologías los hacen especiales. Estos inmuebles generalmente tienen una comercialización más lenta y desacelerada que los demás inmuebles.” (USN AVSA, 2019)

“Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil. Bienes muebles tangibles que representan los derechos sobre bienes que no están fijados de forma permanente a un inmueble y generalmente se caracterizan por su movilidad.” (USN AVSA, 2019)

Nuda propiedad. Derecho de propiedad exclusivo sobre un bien inmueble sin tener el usufructo asociado. El propietario tiene la titularidad, pero no puede utilizar ni obtener beneficios económicos directos del bien.

Semoviente. Según conceptos jurídicos (2022) define “como clase de bienes u objetos que se mueven por sí mismos. Se aplica especialmente” a ovinos, porcinos, aves, caprinos, entre otros.

Servidumbre. Gravamen que implica una limitación a los derechos de propiedad sobre el dominio de un bien inmueble.

“Usufructo. Derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena.” (Conceptosjuridicos, 2022)

“Valor de mercado. La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.” (Barriga, Y. F., & Cely, D. H., 2020)

“Zona de manejo y preservación ambiental. Superficie de terreno adyacente a la zona de ronda o área forestal protectora que debe garantizar su mantenimiento, protección y preservación ambiental.” (Perez, G. A., 2005)

6.RELACIÓN CON LAS NORMAS DE CONTABILIDAD

En aquellos aspectos en los que resulte “aplicable, el Informe de Valuación deberá satisfacer o rebasar las exigencias de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (IPSAS).” (USN AVSA, 2009)

7.DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO

7.1 Es el primer procedimiento que debe realizar un valuador al iniciar un trabajo valuatorio, requiere que el valuador conozca y tenga supuestos y condiciones restrictivas. Con ello debe establecer según la USN AVSA (2019) “el contexto, finalidad, alcance o extensión del encargo y resuelve cualquier ambigüedad en torno al objeto o problema de valuación.”

7.2 La NTS M 07 expedida por la USN AVSA (2018) establece que “previo a la realización de la valuación, el valuador debe precisar claramente el alcance del encargo valuatorio, teniendo en cuenta como mínimo los siguientes aspectos:”

a) “Propósito de la valuación.

Como propósitos de la valuación pueden considerarse principalmente, los siguientes:”

- “Información Financiera, consolidación de estados financieros, negocios o participaciones en estos.”
- “Garantías.”
- “Fusiones, adquisiciones, escisiones, combinación de negocios o venta de empresa.”
- “Litigios, opinión de razonabilidad (fairness opinion) o procesos judiciales.”

- “Planeación tributaria y financiera.”
- “Procesos concursales, restructuración, insolvencias y liquidaciones.”
- “Planeación y gestión de negocios.”
- “Gestión del valor.”

Del numeral b) al numeral j), corresponde a parámetros establecidos por la norma NTS M 05 de la USN AVSA (2018).

- b) “Establecer los supuestos de proyección; uso que se pretende dar a la valuación, así como las correspondientes limitaciones;”
- c) “La identificación de subcontratistas o agentes y su papel en la valuación;”
- d) “La definición de la base de valor elegida;”
- e) “La elección de uno o varios enfoques de valuación;”
- f) “La fecha para la que tendrá efectos la valuación;”
- g) “La identificación de cualquier condición limitativa sobre las que se ha de basar la valuación;”

Los siguientes dos numerales y la nota última de este párrafo corresponden a la norma de referencia con la que inicia este numeral

- h) “Plazo límite para la presentación del informe;”
- i) “Necesidades y posibles limitaciones de información.”

Además, la USN AVSA (2018) menciona que “los parámetros utilizados en el enfoque de valuación que se seleccione deben ser consistentes con la base y el propósito de valuación.”

7.3 Si no es posible obtener todos los documentos necesarios o verificar la existencia de posibles errores, el valuador debe determinar que no es posible llevar a cabo la valuación. En caso de continuar, el valuador debe hacer explícitas las limitaciones relacionadas con la falta o inconsistencia de información, así como los supuestos que se han realizado en base a esas condiciones.

7.4 Las instrucciones y especificaciones señaladas en el encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis deben ir registrados en el informe de valuación cumpliendo estrictamente con la NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y los Principios de Valuación Generalmente Aceptados en la NTS S 04 “Código de conducta del Valuador”, como también los

lineamientos y directrices estipuladas en la presente norma de encargo valuatorio según la categoría que corresponda.

7.5 Establecido lo mencionado anteriormente, el profesional está en la obligación de cumplir con la consulta de la documentación disponible en fuentes de información primarias y secundarias, su respectivo análisis e interpretación son importantes en consideración con las hipótesis y el fin de la valuación.

7.6 “En caso de que no se pueda conseguir toda la documentación necesaria o establecer la existencia de posibles inconsistencias, el valuador debe decidir sobre la imposibilidad de realizar la valuación.” (USN AVSA, 2019)

7.7 “En caso de seguir adelante, el valuador debe dejar claramente expresas las reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información, así como los supuestos asumidos en función de dichas condiciones.” (USN AVSA, 2019)

8. CRITERIOS

8.1 A continuación, se mencionan cuatro criterios importantes que debe tener presente un valuador al momento de aceptar un encargo valuatorio:

- **Integridad:** un valuador nunca debe actuar de forma engañosa o fraudulenta, tampoco debe “elaborar o dar a conocer un informe a sabiendas de que contiene opiniones y análisis falsos, imprecisos o parciales”. Además, no debe contribuir o participar en una valuación cuando **valuadores razonables** no lo justificarían, de ninguna manera afirmará tener una cualificación profesional que no posee.

Por otro lado, debe actuar conforme a la ley y reglamentos nacionales, como también se asegurará de que cualquier miembro del personal o subordinado que le asista en el desarrollo de la valuación encargada se someta a este Código de Conducta.

- **Conflicto de intereses:** El valuador tiene prohibido prestar servicios a dos o más partes involucradas en el mismo asunto, a menos que obtenga el consentimiento expreso y por escrito de todos los interesados. Además, debe tomar todas las precauciones razonables para evitar conflictos de interés entre los clientes, y los intereses de otros clientes representados por el mismo valuador, familiares, amigos o asociados. En caso de existir posibles conflictos, estos deben ser comunicados por escrito antes de aceptar el encargo, y en caso de que surjan posteriormente, deben ser notificados dentro de un plazo razonable.

- **Confidencialidad:** El profesional tiene la responsabilidad de tratar los asuntos del cliente con la debida discreción y confidencialidad. Esto implica que no debe divulgar información sensible obtenida del cliente ni revelar los resultados del trabajo a personas no autorizadas, a menos que exista una obligación legal que lo exija.
- **Imparcialidad:** Un valuador no debe aceptar un encargo que implique elaborar informes con opiniones y conclusiones prejuzgadas, con condiciones hipotéticas condicionales que difícilmente podrían cumplirse en un periodo razonable. Tampoco basarse en información fundamental suministrada por un cliente u otra persona, sin obtener confirmación necesaria por parte de una fuente imparcial, con excepción de una condición restrictiva dada su naturaleza.

8.2 Por consiguiente, el profesional requiere desarrollar el encargo en la más estricta imparcialidad y libre de intereses personales. Luego, los honorarios que conlleva el encargo no deberán depender de un resultado de valuación, asesoramiento objetivo e independiente contenido en el informe de tasación que se hubiera fijado previamente y si los honorarios estuvieran relacionados con algún aspecto del informe de valuación, es un hecho que siempre debe ser comunicado.

8.3 Del mismo modo, las condiciones hipotéticas que sean razonablemente posibles pueden incluirse en el informe, siempre y cuando se acompañen de ciertas explicaciones sobre la posibilidad de que las hipótesis se hagan realidad y en relación a la evaluación del valor que represente la situación actual y predominante en la realidad.

9. COMPETENCIA

El valuador debe “tener el conocimiento, la habilidad y la experiencia suficientes para cumplir con el encargo de manera eficiente según sea el estándar profesional aceptable. Sólo aquellos valuadores que cumplan con los siguientes requisitos deberán llevar a cabo encargos.”

9.1 PERFIL DEL VALUADOR PROFESIONAL

“El valuador debe ser una persona de buena reputación que:”

9.1.1 Tenga el conocimiento necesario para el ejercicio de la actividad y esté en permanente actualización de los mismos.

9.1.2 Tenga la experiencia adecuada en la especialidad y sea capaz de valorar el bien de acuerdo con sus características.

9.1.3 “Conozca, entienda y pueda emplear correctamente los métodos y técnicas establecidas que sean necesarias para realizar una valuación que goce de credibilidad.”

9.1.4 Sea miembro de una entidad nacional reconocida de valuadores profesionales, o que se encuentre inscrito en un registro de valuadores.

9.2 ACEPTACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES

“Antes de aceptar un encargo o de comprometerse a realizarlo, el valuador debe identificar correctamente el problema a tratar y deberá estar seguro de que tiene la experiencia y el conocimiento, o en caso de que el encargo provenga de otro país que está dispuesto a relacionarse con aquellos valuadores profesionales que tengan la experiencia y el conocimiento de las características del mercado, del idioma y de la legislación necesarios para llevar a cabo tal encargo de forma competente.”

9.3 AYUDA EXTERNA

9.3.1 “Cuando se contraten los servicios de colaboradores externos necesarios para complementar las habilidades del valuador, éste debe primero asegurarse de que las personas que le ayuden cuenten con la capacitación y los principios éticos que se exigen.” (USN AVSA, 2009)

9.3.2. De ser necesario un soporte externo, deberá notificarse al cliente, tanto los datos identificativos del personal que le asista, y el informe de valuación destacará el grado de su participación.

9.4 EFICIENCIA Y DILIGENCIA

9.4.1 “El valuador debe actuar de manera eficiente y rápida al llevar a cabo las instrucciones del cliente, y deberá mantenerlo informado respecto a sus progresos.”

9.4.2 Si el seguimiento de las instrucciones impide poder aplicar dentro de un período de tiempo razonable el suficiente grado de profundidad en las investigaciones, así como de calidad y del desarrollo completo del trabajo, deberá abandonarse el encargo.

9.4.3 Previo a la presentación del documento valoratorio, se deberá hacer la recepción de los requerimientos del cliente de forma legible y confirmadas de igual medio por el profesional; las instrucciones estarán suficientemente detalladas para evitar malas interpretaciones.

| |
|---|
| 9.4.4 El profesional requiere realizar una preparación de forma diligente para asegurarse que la información que corresponde a empleados en la valoración es cierta y que sirven como base de la valuación. |
| 9.4.5 Además está en la obligación de realizar un expediente de trabajo para cada encargo y que, en su finalización, contenga copia en papel o en formato electrónico (contando siempre con una copia de seguridad), de la totalidad de archivos, junto con notas en las que el valuador se basó para dar su opinión a través de consultas, de comparación objetiva, deducciones y cálculos. |
| 9.4.6 Para el documento del expediente mencionado por encargo, se conservará durante el tiempo que establezca la ley correspondiente, aclarando que no debe ser menor 5 años tras haber terminado dicho encargo. |

Tabla 5: Introducción, definición, criterios y competencias de los encargos valuatorios

La división que se presenta en la norma es para entender que a partir de esta sección se encuentra el compendio de información que pretende ser el punto de partida para estandarizar parámetros que sean el punto de partida en el desarrollo de una valuación, comprendiendo la dimensionalidad, alcances y límites que tiene cada profesional correspondiente a sus conocimientos y habilidades para la actividad valuatoria.

10. CATEGORÍAS

La actividad valuatoria regulada por el Decreto 556 de 2014 determina que los profesionales tienen la posibilidad de pertenecer a más de una categoría o especialidad, y que, para aceptar y llevar a cabo una valuación, éstas se encuentran determinadas de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos a los valuadores por, de manera que se expondrán las categorías y sus alcances establecidos respecto a los bienes a evaluar. Por otro lado, la SIC posee la facultad de crear o actualizar las categorías.

10.1 INMUEBLES URBANOS. “La valuación de inmuebles urbanos se lleva a cabo por distintas razones que incluyen las siguientes finalidades: informes para la elaboración de estados financieros, transacciones que implican transferencia de propiedad, préstamos e hipotecas garantizados por inmuebles, litigios, asuntos fiscales y asesoría o toma de decisiones en inversiones.”

(Decreto 556
de 2014)

| | |
|---|-------------------------|
| <p>10.1.1 La definición del encargo valuatorio para bienes inmuebles urbanos según esta norma debe contar mínimo con los siguientes componentes: identificación del inmueble, identificación de los derechos de dominio, el uso, la determinación del valor, fecha de valuación, alcance y otras condiciones limitantes.</p> | <p>(USN AVSA, 2017)</p> |
| <p>10.1.2 Según la NTS M 01 se “podrá realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a: Inmuebles urbanos de las tipologías más comunes, como casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas de una población o ciudad, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.” (USN AVSA, 2017)</p> | |
| <p>10.1.3 Es fundamental considerar factores como el uso de suelo, el índice de ocupación y el de construcción, estado de las vías, topografía, servicios públicos, estratos de vivienda, tamaño del lote, densidad de la construcción, colocación con relación al sol, posición frente a los vientos, localización, el frente y fondo, acabados, servicios públicos y complementarios, entre otros.</p> | <p>(USN AVSA, 2017)</p> |
| <p>10.1.4 Lo anterior para que el valuador pueda realizar los análisis generales respectivos de datos sobre factores sociales, económicos políticos y medioambientales obtenidos a nivel vecinal, municipal, regional o incluso nacional o internacional que puedan influir en el valor de mercado. Además, de algunos otros factores adicionales del bien inmueble objeto de valuación como: mejoras, coste y depreciación, ingresos y gastos, tasas de capitalización y rentabilidad, el historial de propiedad, así como cualquier otra información que se considere significativa.</p> | <p>(USN AVSA, 2017)</p> |
| <p>10.1.5 La misma norma señala que “el valuador debe consultar como mínimo los siguientes documentos para el desarrollo del encargo valuatorio de bienes inmuebles urbanos (también aplica para rurales).”</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Certificado de tradición y libertad actualizado.” • “Título de adquisición (escritura, sentencia judicial, acto administrativo, entre otros).” | <p>(USN AVSA, 2017)</p> |
| <p>10.1.6 A partir de las características del bien determina su alcance, por ello la NTS M 01 establece que debería consultarse adicionalmente la siguiente documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Reglamento de propiedad horizontal.” • “Contratos de arrendamiento (cuando aplique).” • “Recibo de impuesto predial y/o Boletín Catastral y/o Boletín de Nomenclatura.” | <p>(USN AVSA, 2017)</p> |

| | |
|---|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> “Planos (según el alcance del encargo valuatorio y tipo de inmueble podrán ser, entre otros, arquitectónicos, urbanísticos y/o topográficos).” “Manzana Catastral (cuando aplique).” “Licencias de construcción o urbanismo.” “Licencia de tránsito o tarjeta de propiedad.” “Certificado de la Dirección de Investigación Criminal e Interpol (DIJIN).” | |
| <p>10.2 INMUEBLES RURALES. Previo a la realización de un avalúo de un inmueble rural debe precisar claramente el propósito del encargo valuatorio. La norma NTS I 02 establece que “esta categoría o especialidad está orientada, para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor” que corresponden a: los “terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.” (Decreto 556 de 2014)</p> | |
| <p>10.2.1 La definición del encargo valuatorio para bienes inmuebles rurales según esta norma debe contar mínimo con los siguientes componentes: identificación del inmueble, identificación de los derechos, su uso, la determinación de valor, fecha de valuación, alcance y otras condiciones limitantes.</p> | (USN AVSA, 2021) |
| <p>10.2.2 Es importante tener en cuenta para esta categoría la/s clase/s de suelo y la normativa que se presenta en el bien inmueble rural objeto de valuación según las ocho clasificaciones determinadas por el IGAC, escala determinada por la capacidad de uso, de forma proporcional al incremento del grado numérico, se observa una disminución en la aptitud del suelo para su uso y manejo.</p> | (USN AVSA, 2021) |
| <p>10.2.3 El valuador debe considerar factores para el terreno como: pendientes y topografía, sus características paisajísticas como zonas montañosas, boscosas o de protección forestal, normatividad de uso de suelo, o si hay cuenta con áreas de diferente fertilidad para asignarles, de acuerdo con un análisis económico, diferentes valores por hectáreas o plazas.</p> | (USN AVSA, 2021) |
| <p>10.2.4 El valuador debe incluir factores para el área de construcción como: de la casa o edificación, cobertizos, establos, oficinas, bodegas, pesebreras, etc., posteriormente se procede a asignar el resultado valuatorio del metro cuadrado encontrado, luego se totaliza y junto con el valor de terreno se obtiene el valor del inmueble.</p> | (USN AVSA, 2021) |

10.2.5 “Para la estimación del valor de mercado, el valuador debe seleccionar y establecer uno o más de los siguientes enfoques: comparativo de mercado, basados en el costo y basados en el ingreso los cuáles son aplicables a cada tipo de componente del inmueble de acuerdo con el encargo valuadorio.” (USN AVSA, 2019)

10.2.6 La NTS M 02 “recomienda utilizar la tabla 1 la cual es una guía para que el valuador seleccione uno o más enfoques aplicables.” (USN AVSA, 2021)

| Componente del inmueble | Enfoque aplicable | | |
|----------------------------|-------------------|--------|---------|
| | Comparativo | Costos | Ingreso |
| Terrenos | Sí | No | Sí |
| Adecuaciones o mejoras | No | Sí | No |
| Infraestructura productiva | No | Sí | No |
| Plantaciones y cultivos | No | Si | Sí |

Tabla 6: Enfoques aplicables para activos rurales

Fuente: USN AVSA 2021

10.3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN. Para la identificación de las condiciones medioambientales se necesitará asesoramiento en áreas físicas, legales, científicas y técnicas, como también lo requiere para saber si tanto el cliente como el valuador deben aceptar los términos del encargo. El valuador deberá realizar todos los trámites necesarios para cumplir con todo el encargo de forma diligente.

(Borrero, O. A., 2007)

10.3.1 Esta área de especialización se enfoca en llevar a cabo valuaciones y emitir informes de valor relacionados con “bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, así como terrenos incluidos en la estructura ecológica principal, lotes” establecidos en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales Decreto 2811 de 1974, como en el Decreto 556 de 2014.

(Borrero, O. A., 2007)

10.3.2 Resulta fundamental establecer el presente uso del bien inmueble a valorar. En consecuencia, especialistas en el área económica han establecido tres categorías de uso, considerando que la sumatoria de los tres valores proporciona el Valor Económico Total (VET) del bien o recurso valuado:

(IGAC & CPCI, 2016)

- **“Valor de Uso:** Valor determinado que ofrecen los individuos por emplear actualmente los recursos que brinda el medio ambiente.”
- **“Valor de Opción:** Valor que está dispuesto a pagar el individuo por hacer uso del medio ambiente en el futuro siempre y cuando no lo hagan hoy.”

| | |
|--|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> “Valor de Existencia: Disponibilidad a pagar por parte de los usuarios por la preservación, conservación y mantenimiento del medio ambiente.” | |
| <p>10.3.3 En el caso de los predios protegidos por razón ambiental se define que para existir un precio de mercado se requieren las siguientes hipótesis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Techo de Valor Ambiental. Constituido por el VET correspondiente al beneficio social base para la toma de decisiones políticas, medido a través de la Disponibilidad a Pagar (DAP) de los ciudadanos consultados, índice que se estima por medio del Método de Valor Contingente (MVC) y el Método Conjoint (variante de MVC) e incluyendo el Valor de Uso ambiental dado directo e indirecto por la sociedad. - El Piso de Valor Ambiental. Corresponde al costo de oportunidad del predio, es decir su uso rural o agrícola, se constituye como Bien Público, es decir, para beneficio de la comunidad, aunque sea de propiedad privada. Por lo que la sociedad deberá compensar al propietario por no poder utilizar pagando el valor de oportunidad o Valor de Opción. - El Valor de Mercado Ambiental. Se define como precio justo del suelo protegido, teniendo en cuenta los beneficios para la sociedad compradora y cubriendo los perjuicios al propietario. | (Borrero, O. A., 2007) |
| <p>10.3.4 Para la valoración de rondas hídricas en tierras rurales con el fin de determinar el valor de las fincas aledañas parte de la premisa de aplicar un valor de CERO al terreno rural que corresponde a la ronda de ríos y valorar el resto de la finca respetando los límites de ronda establecidos por Ley, es el método más usado y es denominado como <i>Método de Valor Nulo</i>, como también parte del supuesto que suscita que dichas rondas no pertenecen al propietario de acuerdo con el código de Recursos Naturales, que surge a partir del Decreto 2811 de 1974.</p> | (Borrero, O. A., 2007) |
| <p>10.3.5 Para los propietarios de predios que cuentan con bosque no maderable o nativo productor de agua, es frecuente que estén interesados en mantenerlo dado que esta zona genera agua, recurso que es parámetro básico para valorar suelo rural, brindando un mayor valor a la finca, por lo que esta área se convierte en el eje valorizador de la finca.</p> | (Borrero, O. A., 2007) |
| <p>10.3.6 En caso de valorar bosques de mercado o maderables es recomendable que el valuador consulte un experto en dasometría, y como mínimo debe tener conocimiento</p> | (Borrero, O. A., 2007) |

| | |
|---|--------------------------|
| <p>que el valor dependerá de: la masa forestal (densidad de siembra), el tipo de árboles, la edad de la plantación y el valor de mercado de la madera.</p> | |
| <p>10.3.7 A menudo las valuaciones de Industrias Extractivas cuya actividad propicia la disminución o agotamiento de los recursos naturales deben basarse fundamentalmente en información aportada “por un/os experto/s técnico/s u otro/s especialista/s acreditado/s de la industria” concreta, como lo menciona IVSC (2017), además los bienes inmuebles incluidos en la valoración deben basarse en el mayor y mejor uso, considerando usos no mineros o petrolíferos, si es que son posibles. La valuación de los derechos de propiedad sobre este tipo de recursos depende del grado de exploración y desarrollo del bien. Es frecuente que el método utilizado en este tipo de situaciones es el análisis del valor actualizado neto/análisis de descuento de flujos de efectivo (VAN/DCF).</p> | (USN AVSA, 2007) |
| <p>10.3.9 Para las valuaciones de yacimientos minerales se suele usar el enfoque de la renta, teniendo en cuenta el valor actual y final del producto, como teniendo en cuenta la capacidad de producción aproximada según un tiempo estimado.</p> | (Abunahman, S. A., 2005) |
| <p>10.3.10 Tratándose de un yacimiento virgen, aun sin explotación comercial, su valor será medido por la diferencia entre la ganancia neta anual probable, que la explotación podrá producir en su vida útil, debidamente capitalizadas las cuotas futuras y el valor actual de los gastos necesarios para la instalación y operatividad del equipo y lograr la producción comercial.</p> | (Abunahman, S. A., 2005) |
| <p>10.4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. El valuador junto a/los interesados en correspondencia a la Nota Guía 15 de las IVS deben fijar “los objetivos de la evaluación en función de la vida útil remanente de la estructura”, se determina también que esta se somete a evaluación en los siguientes hechos: “modificación de la estructura”; “cambio de uso”; “extensión de la vida útil de diseño”; “aumento de cargas”; “reparación” o “restauración” si hay inquietudes sobre la solidez de la estructura; como también “si la evaluación es requerida por autoridades, compañías de seguro o en planes de mantenimiento.”</p> | |
| <p>10.4.1 Esta área de especialización se enfoca en llevar a cabo evaluaciones y emitir informes de valor relacionados con: “estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.”</p> | (Decreto 556 de 2014) |

| | |
|--|------------------|
| <p>10.4.2 Las obras de infraestructura civil se clasifican como bienes inmuebles complejos y de uso especializado, denominados ICE. Para efectos del Impuesto Territorial se consideran los siguientes ICEs: “centrales generadoras de energía eléctrica (hidroeléctricas, termoeléctricas, parques eólicos, solares, etc.), puertos, terminales marítimos o aéreos, astilleros, refinerías de petróleo, plantas industriales, plantas mineras, fundiciones y refinerías de cobre, entre otras.”</p> | |
| <p>10.4.3 Para llevar a cabo un análisis estructural con criterio “se debe considerar el posible deterioro de la estructura, aplicando directamente métodos probabilísticos”, esto implica un análisis de “las propiedades de la estructura, realizar en primer lugar ensayos de bajo costo que puedan verificar o refutar los resultados de la evaluación inicial. Sino se alcanza el nivel de confiabilidad esperado, evaluar los costos de realizar ensayos y actividades de monitoreo, así como del costo de la reparación o refuerzo estructural.”</p> | |
| <p>10.4.3 Esta categoría lo más conveniente es aplicar el costo de reposición o sustitución, teniendo en cuenta las cantidades de material utilizado para la infraestructura y equipamientos, junto con su respectiva depreciación por el estado de conservación y afectación por cualquier tipo de obsolescencia y su edad. Es necesario que el valuador tenga en cuenta las directrices registradas en la “normativa específica, por ejemplo, ISO 2394:1998” para el caso de la rehabilitación de estructuras.</p> | |
| <p>10.5 EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS. Requiere de especial consideración elementos como la naturaleza de los métodos de construcción y materiales antiguos, su eficiencia actual y rentabilidad del bien, en términos de activos modernos equivalentes, cuán apropiado resulta el método elegido para reparar, restaurar, sanear y rehabilitar los bienes, y las características y grado de severidad de las protecciones legales que puedan afectar al bien.</p> | (USN AVSA, 2007) |
| <p>10.5.1 “Esta categoría o especialidad está orientada para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a:” edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</p> | (USN AVSA, 2007) |
| <p>10.5.2 Los elementos que diferencian una propiedad histórica de cualquier otra son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Su mayor grado de protección legal. - Su valor arquitectónico, histórico, científico o artístico - Las limitaciones que se han establecido en cuanto a su uso, traspaso, cambios en su uso y obras de modernización. | (USN AVSA, 2007) |

| | |
|--|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Las obligaciones de hacerlos accesibles a la sociedad con fines científicos y educativos. | |
| 10.5.3 Cabe resaltar que el valuador debe tener en cuenta criterios para decidir la base y método de valor apropiado, por ello debe considerar: cualquier resolución por parte de las autoridades de protección y conservación históricas, las determinaciones de planeación respecto a usos de los inmuebles históricos y sus alrededores, el fin para el cual se van a usar la valoración, la disponibilidad de datos e información de mercado, el estado de conservación y cualquier otra circunstancia que se relacione con el bien objeto de valuación. | (USN AVSA, 2007) |
| 10.5.4 El valuador debe considerar el valor cultural y económico de las edificaciones históricas en términos de turismo, estatus social y reclamo comercial, por ello deben tener conocimiento de las potenciales consecuencias negativas que pueden tener sus resultados de valuación. | (ATASA, 2003) |
| 10.5.5 La valoración de edificios históricos debe llevarse a cabo con total conocimiento de las necesidades y requerimientos especiales de estas construcciones a través de la comprensión de: <ul style="list-style-type: none"> - El tipo de construcción - El carácter (hace referencia a la representación de un edificio histórico o construido con técnicas tradicionales comparado con un edificio moderno) - Técnicas de reparación o rehabilitación adecuadas o inadecuadas - El alcance y la naturaleza de algún tipo de control (legal o estatutario) | (ATASA, 2003) |
| 10.5.6 Cuando se recomiende trabajos de reparación o alteración de bienes históricos o arquitectónicos el valuador deberá tener la seguridad de que, en caso de llevarse a cabo estos trabajos, estos no pondrán en peligro su integridad arquitectónica o histórica, así como la estructura o la conservación de los paramentos | (ATASA, 2003) |
| 10.5.7 El valuador deberá considerar los criterios que debe adoptar para decidir cuál es el método o técnica de valoración apropiado y debe prestar especial atención a: <ul style="list-style-type: none"> - Cualquier resolución por entidades públicas dedicadas a la protección y conservación de las propiedades históricas. - Las determinaciones de planeamientos locales relativas al uso de los inmuebles históricos y sus alrededores. - El fin para el cual se van a usar la valoración y el informe de valuación. - La disponibilidad de datos e información de mercado. - El estado de conservación del inmueble a valorar. | (ATASA, 2003) |

| | |
|--|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Cualquier otra circunstancia que tenga que ver con el carácter histórico de la propiedad. | |
| 10.6 INMUEBLES ESPECIALES. Esta especialidad se enfoca en realizar valoraciones y dictámenes de propiedades de uso especial que tienen una oferta limitada en el mercado inmobiliario y presentan dificultades para su adaptación a otros usos. Se reciben solicitudes para valorar inmuebles como centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, teatros, estadios, condominios, iglesias, cementerios, estaciones de gasolina, clínicas y proyectos de construcción en curso. También incluye cualquier otro tipo de propiedad que no se clasifique en las categorías anteriores. | (Borrero, O. A., 2008) |
| 10.6.1 Hoteles, moteles y residencias. Para el mercado hotelero, el rendimiento se basa en la ocupación promedio y las tarifas cobradas. Existen distintos tipos de tarifas, como las publicadas, las comerciales y las de contratos o convenciones. A continuación, se deben seguir los siguientes pasos para recopilar información: <ul style="list-style-type: none"> - Obtener la tasa promedio por habitación en los últimos meses y hasta los últimos cinco años. - Análisis de las tasas históricas promedio de ocupación hotelera con la habitación como unidad de medida. - Investigar las tarifas promedio y la ocupación de la competencia. - Comparar las tarifas y la ocupación del hotel con los competidores. - Proyectar posibles cambios en las tarifas y la ocupación en el futuro. - Identificar para años pasados los gastos que pudiesen haberse presentado. - Proyectar los gastos por categoría para el futuro, utilizando el concepto de gasto marginal. - Estimar las ganancias esperadas basadas en datos históricos y proyecciones de ingresos y costos. | (Borrero, O. A., 2008) |
| 10.6.1.1 En el caso de los moteles y residencias usan el mismo criterio, teniendo en cuenta que son negocios altamente rentables por el nivel de ocupación y su alta rotación. El valor físico está determinado por la suma del valor del lote, la construcción y la dotación o mobiliario. | (Borrero, O. A., 2008) |
| 10.6.2 Estaciones de gasolina. Es un inmueble de negocio cuyo avalúo se realiza más por el método de capitalización de renta que por el de costo o el comparativo de mercado. El valuador debe considerar los siguientes elementos para determinar la renta en comparación con otras estaciones de gasolina: | (Borrero, O. A., 2008) |

| | |
|--|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Tráfico. Se debe considerar el volumen de tráfico liviano y pesado, si se ubica en una esquina dado que le permite tener mayor afluencia y si se trata de un puesto a la entrada o salida de la ciudad. - Concurrencia. Se determina por el volumen de vehículos que puede atender al mismo tiempo. Algunas estaciones de gasolina se especializan en atender tráfico pesado lo cual genera un mayor galonaje de ventas. - Población. Este “depende del volumen de habitantes del sector y de la densidad de vehículos en la zona”, además del número de habitantes se tiene en cuenta su poder adquisitivo, teniendo en cuenta que en la estación también se proporcionan servicios de: lavado, aceite, engrase, llantas, reglaje , serviteca, etc. - Visibilidad. Es clave que se pueda visibilizar desde lejos el logo o símbolo que representa la marca de la estación que brinde tiempo de reacción para detenerse, es particularmente necesario en las avenidas o autopistas. - Accesibilidad. Los accesos deben ser amplios y no permitir que los vehículos utilicen la calle para hacer fila y entrar. Dado que los conductores van de afán si observan mucha fila preferirá seguir hasta el próximo puesto, por ello la amplitud y acceso son claves. - Background. Se refiere a los barrios circundantes: estrato, oficinas, centros comerciales, áreas industriales. - Tamaño del puesto. Requiere determinar las dimensiones de los servicios que tenga dado que este factor determina el número de surtidores de gasolina y los servicios complementarios. | |
| <p><u>10.6.3 Instituciones educativas.</u> Se pueden analizar como inmuebles y como empresa. Es decir que, como inmueble se debe valuar el terreno y las instalaciones, los cuales se toman con el método de mercado y el de costo de reposición, como empresa se determina la rentabilidad de la educación como negocio, en cuyo caso se utiliza el método de renta y capitalización.</p> | (Borrero, O. A., 2008) |
| <p><u>Terrenos</u></p> <p><u>10.6.3.1</u> Las instituciones educativas situadas en terrenos periféricos o suburbanos de las ciudades cuentan con una mayor área para el desarrollo de edificaciones, zonas verdes y áreas deportivas lo cual beneficia el desarrollo de actividades pedagógicas. Sin</p> | (Borrero, O. A., 2008) |

| | |
|---|-------------------------------|
| <p>embargo, los servicios públicos pueden ser precarios, el alcantarillado en muchas ocasiones no existe y se requiere de pozos sépticos o tratamiento de aguas residuales para luego arrojar a los ríos.</p> | |
| <p>10.6.3.2 En el caso de terrenos urbanos se deberá determinar el tamaño comparativo, además de ser valuado por el mayor y mejor uso potencial. Si la norma permitiese cambiar el uso y venderlos para vivienda, seguramente valdrá mucho más para este uso. Por estas razones el avalúo del terreno se efectúa por el método de mercado y el de potencial de desarrollo.</p> | <p>(Borrero, O. A., 2008)</p> |
| <p><u>Construcciones</u></p> <p>10.6.3.3 Si se trata de colegios fuera de la ciudad generalmente son construcciones sencillas de hasta un piso, su costo es bajo y en algunos casos puede tener un costo similar a bodegas pequeñas. De manera similar se avalúan los auditorios, coliseos, capillas, áreas de administración, teniendo en cuenta su edad, el estado de conservación, la funcionalidad y la posibilidad de adaptarse para el uso educativo en caso de lo adquiriese otra entidad similar.</p> | <p>(Borrero, O. A., 2008)</p> |
| <p>10.6.3.4 Si son edificios complejos como el caso de las universidades, se valuará con el criterio de edificios de oficinas de acuerdo con los acabados y servicios que tenga. Este cuenta con toda la estructura, ventanería, instalaciones de baños y electricidad.</p> | <p>(Borrero, O. A., 2008)</p> |
| <p><u>Instalaciones especiales</u></p> <p>10.6.3.5 Se avalúan en este caso los auditorios, laboratorios, instalaciones de computadores, canchas deportivas, gimnasios, cafeteras, pistas atléticas, parqueaderos, etc. Todas estas instalaciones se avalúan por el costo de reposición menos las depreciaciones.</p> | <p>(Borrero, O. A., 2008)</p> |
| <p><u>10.6.4 Teatros y salas de cine.</u> La sala de cine se avalúa como inmueble de negocio estimando la demanda, los ingresos, los gastos y las utilidades operativas proyectadas. El valuador debe considerar como mínimo los siguientes datos básicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tamaño y capacidad de la sala. - Valor de la boleta. - Funciones. - Proporción porcentual del aforo distinguiendo días laborales como fines de semana y festivos. - Estimación de visitantes semanal y mensual. | <p>(Borrero, O. A., 2008)</p> |

| | |
|--|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Ingresos brutos por boletas, comidas y bebidas. - Costos administrativos, operativos, regalías y derechos. | |
| 10.6.5 Clubes sociales. Dado que son muy pocos los clubes que existen en la ciudad y que generalmente no están en venta no es posible hacer la valuación de un club por el método comparativo. | (Borrero, O. A., 2008) |
| 10.6.5.1 Para las construcciones se aplica el costo de reposición o sustitución teniendo en cuenta su depreciación por el estado de conservación y la edad. Para el caso de piscinas, canchas deportivas y polideportivos se aplica el mismo criterio teniendo en cuenta que su depreciación es menor debido a su mantenimiento permanente. En el caso del campo de golf debe hacerse por el costo de sustitución, es decir cuánto vale tener un campo de las características del que valuamos, no solo es el costo de adecuación del campo sino el costo de llevar los árboles en crecimiento hasta la edad presente. | (Borrero, O. A., 2008) |
| 10.6.5.2 El avalúo del terreno es más complejo porque generalmente el organismo de planeación los ha declarado parques y no se permite su venta como terreno para otras actividades inmobiliarias por lo que en estos casos el enfoque está orientado únicamente para potencial de desarrollo como club social. | (Borrero, O. A., 2008) |
| 10.6.5.3 Lo anterior refiriéndose a las instalaciones y construcciones con terreno incluido que da como resultado el valor físico del club, el cual se diferencia de la valuación del club como negocio o como entidad social. Observemos que el hecho de tener a las mejores familias y empresarios de la ciudad reunidos genera un valor intangible que va más allá de las instalaciones físicas, por lo cual el valor de las acciones pertenecientes a los socios depende de la exclusividad del lugar, la frecuencia de empresarios, las clases políticas y el estrato. Los promotores de los mejores clubes utilizaron el método del costo más el intangible de los asociados para fijar el precio de la acción. | (Borrero, O. A., 2008) |
| 10.7 MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL. Esta categoría o especialidad está orientada, para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a bienes dedicados a la producción o fabricación de productos, generalmente se localizan en plantas industriales o parques que son zonas francas, donde existen grupos industriales. | Decreto 556 de 2014 |

10.7.1 Cuando se realiza una valuación de instalaciones y maquinaria, el valuador debe establecer las suposiciones correctas para describir las condiciones en las que el bien se oferta en el mercado. Además, es importante comunicar las suposiciones adicionales que sean relevantes, considerando la naturaleza del bien, la maquinaria o el equipo, así como el propósito de la valuación, debido a su variedad y capacidad de transporte. Pueden incluir el estado de la empresa en la que se utilizan o la medida en la que los elementos individuales se integran con otros activos. Sometidos a una extensa clasificación se pueden encontrar:

- Maquinaria y equipo de industria textil dedicado a la producción de productos manufacturados, confección de telas, hilos o la elaboración de ropa.
- Maquinaria y equipo para la industria agrícola útil para procesos de cultivos vegetales y frutícolas; moliendas de maíz, sorgo, café, caña de azúcar, aceiteras, que incluyen beneficios e ingenios y procesadoras de jugos y concentrados.
- Maquinaria y equipo para la construcción, extracción de materiales, construcción de presas hidroeléctricas, en tajos y derechos concesionarios en ríos y betas de rocas y minerales y construcción de caminos; fabricación de cemento, cal y otros aditivos; cerámicas; elementos estructurales de concreto pretensado o postensado; perfil de acero, perfiles de aluminio; pavimentos, entre otros.
- Maquinaria y equipo de la industria química y farmacéutica, medicamentos; abonos, fertilizantes e insecticidas.
- Maquinaria para productos de metal, muebles, automóviles, camiones, autobuses; fundición; repuestos; plomería; PVS (extrusión), plásticos, envases; cables para la conducción de electricidad, artículos de ferretería; herramientas, “subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución.”
- Maquinaria para generación de vapor de agua; aplicaciones industriales para refrigeración o calefacción; instrumentos médicos; partes para medicina dental; equipo de laboratorio y hospitales, diagnóstico de patologías.
- Muebles, utensilios para oficina, del hogar, enceres para casas de habitación, refrigeradoras, cocinas, hotelería y restaurantes.

(USN AVSA,
2019)

| | |
|---|--------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Maquinaria y equipo “eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.” - Equipos de cómputo: “Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación.” - Transporte Automotor: vehículos destinados a la movilización terrestre como “automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.” | |
| 10.7.2 Una vez recibida la solicitud del encargo de avalúo el valuador procederá con el reconocimiento de los bienes, mediante un protocolo para identificar los procesos de la planta y equipo, de forma que sea claro identificar el propósito del encargo, las limitaciones y restricciones, como el alcance del trabajo a realizar. Su reconocimiento debe considerar la unidad mínima indivisible y las partes de cada uno de los elementos que componen un activo que genera producción y valor en la empresa. | (Cordero, E. 2020) |
| 10.7.3 Es necesario identificar los departamentos de producción, el inventario de los activos ligados a la producción; las políticas de mantenimiento y de reemplazo y los costos ligados a reparaciones y mantenimiento. Por lo que es necesario esquematizar la planta (mediante un diagrama) y definir cada una de las maquinas o equipos activos en la producción. | (Cordero, E. 2020) |
| 10.7.4 Es importante que el valuador haga observaciones y haga anotaciones para conceptualizar la dimensión el bien objeto a valorar. Existen dos procedimientos para realizar la lista de los activos muebles por valorar, conocidos como la macro identificación y la micro identificación. | (Cordero, E. 2020) |
| 10.7.5 <u>Macro identificación.</u> Es un proceso global de identificación de las actividades de producción de una planta, permite comprender el inicio y final de cada área de trabajo. El resultado final se puede plasmar en un plano de diseño de planta (layout), donde se observa a escala la ubicación y flujo de cada una de las áreas de producción y de los activos involucrados. | (Cordero, E. 2020) |
| 10.7.6 <u>Micro identificación.</u> Consiste en identificar las características individuales de los equipos analizando las líneas de los procesos. Es recomendable que el perito | (Cordero, E. 2020) |

| | |
|--|-----------------------|
| valuador considere el concepto de unidad mínima indivisible. Esta información debe ser establecida en forma conjunta con el responsable encargado de la seguridad de los bienes. | |
| 10.7.7 Es necesario considerar de forma razonable cuando se crea que pudieran existir sustancias nocivas y peligrosas próximas a los activos que pueden influir en la base de valor seleccionada por su efecto potencial de causar daño a las formas de vida. | (Cordero, E. 2020) |
| 10.8 MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES. El decreto reglamentario determina que “esta categoría o especialidad está orientada, para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a: naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.” La NTS M 06 establece “el procedimiento para la valoración de maquinaria y equipos especiales se realizará de acuerdo con la siguiente clasificación, cada una de las cuales tiene procedimientos propios y necesarios para realizar el proceso correctamente.” | (Decreto 556 de 2014) |
| Aeronaves 10.8.1 “Máquina que puede sustentarse y desplazarse en la atmósfera por reacciones del aire que no sean las reacciones de sí mismo contra la superficie de la tierra. Involucra cualquier tipo de vehículo capaz de navegar en el aire, tales como aviones, avionetas, helicópteros, giroaviones, motoplaneadores, drones y planeadores entre otros.” | (USN AVSA, 2019) |
| 10.8.2 En el caso de partes como motores, hélices, trenes de aterrizaje e instrumentos de aviación, el valuador debe presentar toda la trazabilidad de su uso y mantenimiento, así como, para qué tipo de aeronave puede usar este tipo de parte; en el evento que el valuador no cuente con esa información, debe sustentar bajo qué hipótesis la considera; por ejemplo, como una parte sujeta a repotenciación, o si solamente considera el valor de salvamento de la parte dentro del valor de la aeronave. En caso de que la aeronave o sus componentes hayan cumplido las horas de vuelo, debe ser valorada por sus partes o como una unidad sujeta a repotenciación. | |
| Embarcaciones 10.8.3 “Construcción capaz de flotar, de ser dirigida por el hombre y propulsada por remo, vela, motor u otro procedimiento. Es el nombre que se da a todo vaso flotante que sirve para surcar las aguas.” | (USN AVSA, 2019) |

| | |
|--|-------------------------|
| <p>10.8.4 “En el caso de partes como motores, hélices, anclas, equipos de navegación o accesorios similares, el valuador debe presentar toda la trazabilidad de su uso y mantenimiento, así como, para que tipo de embarcación puede usar este tipo de parte; en caso de que la embarcación haya cumplido su vida útil o no cuente con permiso de navegación, debe ser valorada por sus partes o como una unidad sujeta a repotenciación.”</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>Trenes</p> <p>10.8.5 “Equipo de transporte que circula sobre rieles, compuesto por uno o más vagones arrastrados por una locomotora. La presente norma puede ser aplicada a un tren completo o cualquiera de sus partes que lo conforman, también se incluyen todo tipo de teleféricos o funiculares. Serie de vehículos acoplados unos con otros, que remolcados por una locomotora conducen viajeros o carga de un punto a otro por una vía férrea.”</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>10.8.6 “En el caso de partes como motores, calderas, vagones o partes que conformen los principales sistemas, el valuador debe presentar toda la trazabilidad de su uso y mantenimiento, así como, para que tipo de equipo puede usar este tipo de parte; En caso de que el tren haya cumplido su vida útil, debe ser valorado por sus partes o como una unidad sujeta a repotenciación o su valor de salvamento.”</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>10.8.7 También menciona que “para el proceso de estimación del Valor del bien es fundamental la determinación de sus características particulares”, por lo que es conveniente que el profesional obtenga:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Datos relacionados con la identificación del bien: marca, modelo, año de la puesta de la quilla, serie de los principales componentes de la aeronave, embarcación, tren, los cuales dependen del tipo de bien. Estos datos deben ser validados frente a los que figuran en la documentación existente. - Datos relacionados con las características técnicas generales: capacidad, potencia, dimensiones, velocidad, autonomía, tipo de propulsión, motores. - Datos relacionados con las características técnicas específicas: para aeronaves: autonomía de vuelo, fuselaje, aviónica, interiores, modificaciones realizadas a la aeronave; para embarcaciones: año de la puesta de la quilla, serie de los principales componentes de la embarcación, calado del casco, instrumentos de navegación, estructura; para trenes: sistemas de comunicación, interiores, modificaciones realizadas tales como actualizaciones | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |

| | |
|---|---------------------------|
| <p>o transformaciones, entre otros, deben ser considerados en la caracterización de cada maquinaria y equipo especial.</p> | |
| <p>10.8.8 "La recopilación de este tipo de datos es necesaria para efectos de eventuales comparaciones con datos de equipos similares, pero no iguales o cálculos basados en el costo de fabricación, entre otros casos."</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>10.8.9 La evaluación del estado de los equipos puede variar dependiendo del alcance de la valoración. Puede implicar una apreciación visual basada en la inspección física de los equipos, así como la revisión de registros documentales, como mantenimientos previos, informes de servicios técnicos o resultados de pruebas de mantenimiento predictivo o inspecciones.</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>10.8.10 El valuador considera las condiciones de servicio al analizar un equipo, como el régimen de uso, la carga de trabajo y el entorno ambiental. También evalúa el mantenimiento realizado, respaldado por la autoridad competente, a través de la revisión de registros documentados relacionados con la maquinaria o equipo especial.</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>10.9 OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES. "Esta categoría o especialidad está orientada para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a: obras de arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares." (Decreto 556 de 2014)</p> | |
| <p>Obras de arte</p> <p>10.9.1 En el mercado de arte, una obra de arte se considera algo que puede captar atención, ser adquirido y utilizado para satisfacer deseos o necesidades. Existe una distinción entre obras "clásicas" y "contemporáneas". Las obras clásicas tienen un respaldo histórico y social a través de un proceso de selección y ratificación. En cambio, las obras contemporáneas no tienen ese respaldo histórico y social, y se someten a un proceso de validación.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.2 "Las transacciones que tienen lugar en el mercado del arte nos llevan a diferenciar en él mismo al menos dos niveles."</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.2.1 El mercado primario es donde se realizan las ventas iniciales de obras de arte surgidas en un lapso de tiempo corto. Los artistas pueden vender directamente sus obras o utilizar intermediarios como exposiciones. Los artistas exitosos conocen el mercado y generan obras en cantidad y precio adecuados para satisfacer la demanda.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.2.2 En el mercado secundario se encuentran obras de arte de distintos períodos históricos que llegan al mercado debido a su valor artístico o razones financieras. En</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |

| | |
|---|---------------------------|
| <p>esta etapa, el autor ya no tiene control económico sobre su obra, la cual puede ser objeto de transacciones entre intermediarios y clientes.</p> | |
| <p>10.9.3 Tanto en el mercado primario como en el secundario, es importante verificar la autenticidad de las obras mediante certificados o garantías. En particular, en el mercado secundario, es crucial contar con el asesoramiento de un experto, ya que, aunque hay oportunidades de obtener altos rendimientos, también existe un riesgo significativo.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.4 Cada obra de arte es única y tiene un valor estético especial. Aunque el acto creativo es gratuito, las obras pueden intercambiarse en el mercado por un precio. Para comprender los diferentes valores económicos de las pinturas, es importante conocer cómo se forman los precios en el mercado del arte.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.5 Los expertos en arte (historiadores, críticos, coleccionistas, etc.) están de acuerdo en que hay tres formas de considerar el valor estético de una obra de arte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Como la expresión de un sentimiento personal al experimentarla. 2) Como una cualidad objetiva o característica inherente al objeto artístico. 3) También se reconoce que la valoración estética es subjetiva, pero a través del consenso y la historia se puede lograr una apreciación más objetiva y generalizada. | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.6 El mercado del arte requiere dos elementos fundamentales: la creación de obras de arte y la promoción de su existencia. Ambos elementos son necesarios para establecer precios, ya que el mercado valora las características únicas, atributos y condiciones que distinguen una obra de arte del resto de la producción de un autor o que la hacen destacar sobre las demás.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.7 Al distinguir la producción artística de diversos autores e incluso entre las obras del mismo autor, es importante resaltar el valor de su "firma" en el mercado del arte. La firma del autor refleja su reputación y reconocimiento, y se utiliza para identificar su obra artística. En otras palabras, la firma revela el origen y las características únicas de las obras de arte, mostrando el sello personal del autor.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.8 La valoración de las obras de arte es incierta y puede haber cambios drásticos en los precios. La autenticidad es clave y los cambios en la atribución de un autor tienen implicaciones financieras. Factores como las modas, los valores estéticos contemporáneos y el interés de los comerciantes también influyen. Además, el factor psicológico desempeña un papel importante en las preferencias de los compradores y en la popularidad de los artistas.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |

| | |
|--|---------------------------|
| <p>10.9.9 El valor de una obra de arte depende de varios factores, como la demanda y los costos del mercado para ese tipo de obra. También se considera la cotización de otros artistas en el mercado. Estos elementos influyen en su valoración final.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.10 Al valorar una obra de arte, es necesario considerar la relación entre su calidad y precio. Para obtener información sobre este aspecto, se suelen utilizar guías de precios disponibles en el mercado, como las proporcionadas por casas de subastas famosas como Sotheby's y Christie's. Estas guías recopilan las cotizaciones alcanzadas en subastas para diferentes obras de arte.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.11 Es deber del valuador debe tener en cuenta respecto a los intereses de la valuación y del cliente si el valor final reflejado tendrá incluido gastos, impuestos y comisiones causados por la transacción de la obra de arte. “Los criterios que pueden ser utilizados para determinar la valoración de las obras son:”</p> <ul style="list-style-type: none"> - “El formato.” - “La época.” - “El tema.” - “La técnica” - “La calidad intrínseca de cada obra.” - “La demanda de cada obra.” | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p>10.9.12 Una consideración válida para determinar cotizaciones de las obras de arte en el mercado, es el <i>curriculum</i> del artista como determinante de su apreciación estética. El reconocimiento global del artista en el mercado, la apreciación de la fama y los precios récord obtenido del artista, dan como resultado que su perfil se vea influenciado por la importancia referente a las exposiciones, premios, obras expuestas en museos y la vinculación con las galerías.</p> | <p>(Muradas, I. 1995)</p> |
| <p><u>Joyería y gemas</u></p> <p>10.9.13 Su valor se determina en una evaluación fundamentada tomando en cuenta su identidad, composición y características. En el caso de joyas se componen de minerales metálicos y/o preciosos. Algunos factores que definen el valor de una joya son la: escasez, deseabilidad, utilidad, el poder de intercambio, transparencia, influenciados por su belleza, durabilidad y rareza.</p> | <p>(RJC, 2014)</p> |
| <p>10.9.14 El valuador debe en principio escoger la base de valuación bajo la cual va a realizar la valuación, esta depende de la finalidad que desee el cliente, entre las puede presentar: seguros, impuestos, activos hereditarios, préstamos con garantía, peticiones o investigaciones legales.</p> | <p>(RJC, 2014)</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>10.9.15 Su taxonomía implica la evaluación objetiva de sus propiedades físicas, como el corte, color, claridad y peso en quilates. Esta evaluación se realiza en laboratorios especializados o en las propias empresas, y permite asignar a cada diamante un valor basado en estándares y rangos establecidos.</p> | <p>(RJC, 2014)</p> |
| <p>10.9.16 En la industria, suelen realizarse valuaciones para fines de seguros. Los minoristas emiten estimaciones de costo de reposición, mientras que los expertos siguen estándares profesionales reconocidos como el IVSC y los USPAP. Las leyes y directrices de la industria diferencian entre ambos tipos de valuaciones.</p> | <p>(RJC, 2014)</p> |
| <p>10.9.17 Es imprescindible que los valuadores se adhieran a las legislaciones y regulaciones aplicables en la clasificación y tasación de joyería. Además, deben cumplir con los estándares globales y los requisitos normativos pertinentes. Es fundamental también seguir los requerimientos necesarios establecidos por el Código de Prácticas del RJC para garantizar una valoración adecuada.</p> | <p>(RJC, 2014)</p> |
| <p>Para la identificación de diamantes creados artificialmente y/o sometidos a tratamientos</p> <p>Los profesionales encargados de emitir informes autónomos de clasificación incluirán explícitamente si la detección de diamantes sintéticos y/o tratados forma parte de su evaluación. Se prestará especial atención a:</p> <p>a) En los informes de clasificación, es común encontrar la especificación de si un diamante es de origen natural, ha sido tratado o es sintético. Sin embargo, es importante tener en cuenta que los consumidores pueden asumir erróneamente que todos los laboratorios de clasificación realizan pruebas para detectar diamantes sintéticos o tratados.</p> <p>b) Los proveedores de informes independientes de clasificación de diamantes deben revisar cuidadosamente el contenido de sus informes para asegurarse de que se explique de manera clara si se incluye la detección de diamantes sintéticos y/o tratados. Además, deben contar con sistemas operativos que garanticen que la información sea precisa en todos los informes de clasificación.</p> <p>Propósito del informe de valuación</p> <p>Los informes de valuación independientes emitidos para consumidores finales tienen como finalidad identificar al destinatario del informe y declarar explícitamente el propósito de la valuación.</p> | |

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> a) El informe de valuación debe incluir la metodología utilizada, la descripción de la joya y su estado de conservación, así como información sobre el peso, color, claridad y talla de la piedra. También se debe indicar si el diamante es natural, tratado o sintético, junto con otros detalles relevantes. b) Los valuadores deben cumplir con sus obligaciones legales al proporcionar opiniones sobre el valor de las joyas. c) El Código de Prácticas no establece estándares detallados, pero los informes de valuación deben cumplir con la legislación y los estándares profesionales. d) Los valuadores utilizan guías, listas de precios y su experiencia para determinar el valor de las gemas y joyas. Sin embargo, es importante considerar las leyes de protección al consumidor en cada jurisdicción. e) Además, los valuadores y minoristas que emiten estimaciones de costo de reposición para compañías de seguros deben seguir las directrices recomendadas por el Grupo de Tareas de Valuación. | |
|--|--|

Divulgación de conflictos de interés

Los miembros que ofrezcan informes de clasificación o informes de valuación para consumidores finales que se entienda razonablemente que son independientes, declararán todo interés particular en la venta del producto de joyería en poder del clasificador o valuador.

- a) Es importante establecer y mantener políticas y procedimientos que garanticen la inclusión de la información necesaria en los informes de clasificación o valoración.
- b) Existe la posibilidad de que un miembro tenga un interés personal en un producto de joyería si el contenido del informe o valoración le brinda al miembro la oportunidad de obtener beneficios comerciales o económicos, ya sea de manera directa o indirecta.
- c) El uso de una "lista de precios sugeridos por el fabricante" o una lista de precios minoristas proporcionada por una marca de comerciantes de diamantes generalmente no se considera engañoso, dado que la información proviene de una entidad que se presenta como independiente.

| | |
|---|-------------|
| Evitar informes de valuación inflados como táctica de ventas | (RJC, 2014) |
|---|-------------|

| | |
|---|-------------|
| <p>Los miembros no utilizarán informes de valuación con precios exagerados para engañar a los consumidores sobre el atractivo del precio de venta de productos de joyería con diamantes, diamantes sintéticos, oro y/o metales del grupo del platino. Además, deben evitar presentar como "independientes" informes de valuación redactados por ellos mismos al vender dichos productos. En caso de utilizar informes de valuación independientes, deben cumplir con la legislación vigente sobre prácticas de marketing y proporcionar explicaciones por escrito si el precio de venta es inferior al valor establecido en el informe. El uso de "listas de precios recomendados por el fabricante" o listas de precios minoristas de una marca de comerciantes de diamantes no se considera engañoso, siempre y cuando se indique claramente su origen.</p> | |
| <p>Patrimonio geológico y paleontológico</p> <p>10.9.18 El patrimonio nacional comprende elementos geológicos como fósiles, yacimientos fosilíferos, meteoritos y formaciones rocosas. Estos elementos tienen un valor significativo debido a su capacidad para proporcionar información sobre la historia y evolución de la Tierra, los procesos geológicos, los cambios climáticos y paisajísticos, así como el desarrollo de la vida. Su importancia es evaluada utilizando la metodología establecida por el Servicio Geológico Colombiano para determinar su valor patrimonial.</p> | (SGC, 2021) |
| <p>10.9.19 Tomando como referencia la IGME se determina el valor patrimonial de las piezas considerando su importancia científica, estética, educativa, cultural y recreativa. Esto implica evaluar tanto su valor intrínseco como su relevancia en diversos aspectos, que para el SGC (2021) "será aplicada para efectos de la Declaratoria de Bienes muebles de interés geológico y paleontológico consagrado en el artículo 2.2.5.10.1.2 del Decreto 1073 de 2015"</p> | (SGC, 2021) |
| <p>10.9.20 Los valuadores tendrán en cuenta todas aquellas piezas que, posterior a su valoración sean relevantes desde el punto de vista científico, así como aquellas piezas que posterior a su valoración, además de ser relevantes desde el punto de vista científico las clasificaciones siguientes (I, II, III, IV, V y VI), desde el punto de vista educativo resultan relevantes (I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX), y/o importantes para la determinación de su importancia cultural/estético/recreativo considerarse las clasificaciones (III, IV, VI, VIII, IX, X y XI).</p> | (SGC, 2021) |
| <p><u>I. Interés científico.</u> Informa sobre la importancia de la pieza para las geociencias de acuerdo con su naturaleza."</p> | (SGC, 2021) |

| | | |
|---|---|-------------|
| “La pieza no cumple con ninguna de las siguientes premisas” | 0 | (SGC, 2021) |
| <ul style="list-style-type: none"> “Fósil de interés bioestratigráfico o paleobiogeográfico.” “Mineral de interés cristalográfico o indicativo de facies. <p>Rocas representativas de medios sedimentarios o de estructuras sedimentarias, de series o texturas ígneas, de facies o texturas metamórficas.”</p> | 1 | (SGC, 2021) |
| <ul style="list-style-type: none"> “Fósil de interés bioestratigráfico y paleobiogeográfico.” “Mineral de interés cristalográfico e indicativo de facies.” “Rocas representativas de medios sedimentarios y de estructuras sedimentarias, de series y texturas ígneas, de facies y texturas metamórficas.” | 2 | (SGC, 2021) |
| <ul style="list-style-type: none"> “Fósil o resto de interés paleontológico que corresponde a un taxón nominal.” “Mineral conocido a nivel internacional por su interés cristalográfico debido a su génesis especial, e indicativo de facies; o con el cual se definió una localidad tipo.” | 3 | (SGC, 2021) |
| • “Meteoritos.” | 4 | (SGC, 2021) |
| II. “Grado de conocimiento científico. Indica si la relevancia geológica e interés científico de la pieza la hacen objeto de publicaciones y estudios científicos de acuerdo con los indicadores bibliométricos.” | | |
| “No existen trabajos publicados sobre la pieza.” | 0 | (SGC, 2021) |
| “Pieza objeto de trabajos publicados en revistas nacionales no indexadas o informes técnicos internos de instituciones científicas o con potencial evidente de investigación para fines científicos” | 1 | (SGC, 2021) |
| “Pieza objeto de tesis de maestría o doctoral o de publicaciones de instituciones científicas o de trabajos publicados en revistas científicas internacionales o nacionales indexadas.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “Pieza objeto de publicaciones de instituciones científicas y de trabajos publicados en revistas científicas internacionales o nacionales indexadas con revisión de pares.” | 4 | (SGC, 2021) |
| III. “Rareza. Informa sobre la escasez de piezas con rasgos similares al descrito a nivel regional, nacional e internacional.” (SGC, 2021) | | |
| “Existen bastantes piezas similares a nivel regional.” | 0 | (SGC, 2021) |

| | | |
|--|---|-------------|
| “Una de las escasas piezas conocidas a nivel regional.” | 1 | (SGC, 2021) |
| “Una de las escasas piezas conocidas a nivel nacional.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “Una de las escasas piezas conocidas a nivel internacional.” | 4 | (SGC, 2021) |
| IV. “Estado de conservación. Informa sobre la existencia de deterioro de la pieza.” (SGC, 2021) | | |
| “Pieza de la cual se desconoce el lugar de procedencia.” | 0 | (SGC, 2021) |
| “Pieza procedente de Colombia de la cual se desconoce la región y coordenadas de origen.” | 1 | (SGC, 2021) |
| “Pieza procedente de Colombia de la cual se conoce la región o la unidad litológica de procedencia, pero no sus coordenadas de origen.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “Pieza procedente de Colombia de la cual se conocen las coordenadas de origen.” | 4 | (SGC, 2021) |
| VI. “Tenacidad. Indica el estado de preservación de la pieza en relación con la litología que posee.” (SGC, 2021) | | |
| “Pieza con problemas de preservación y en litologías frágiles.” | 0 | (SGC, 2021) |
| “Pieza con problemas de preservación, pero en litologías competentes.” | 1 | (SGC, 2021) |
| “Pieza sin problemas de preservación, pero en litologías frágiles.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “Pieza sin problemas de preservación y en litologías competentes.” | 4 | (SGC, 2021) |
| VII. “Potencial/uso didáctico. Indica si la pieza ilustra con mayor o menor facilidad aspectos geológicos, que son o pueden ser explicados en la docencia.” | | |
| “La pieza no cumple con ninguna de las siguientes premisas.” | 0 | (SGC, 2021) |
| “La pieza ilustra o está siendo utilizada para explicar contenidos curriculares universitarios.” | 1 | (SGC, 2021) |
| “La pieza ilustra o está siendo utilizada para explicar contenidos curriculares en educación secundaria.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “La pieza ilustra o está siendo utilizada para explicar contenidos curriculares con suficiente claridad en todos los niveles educativos.” | 4 | (SGC, 2021) |
| VIII. “Espectacularidad o belleza. Informa sobre el atractivo visual de la pieza.” (SGC, 2021) | | |
| “La pieza cuenta con características que no generan atractivo estético.” | 0 | (SGC, 2021) |
| “La pieza cuenta con características que generan poco atractivo estético.” | 1 | (SGC, 2021) |
| “La pieza cuenta con características que generan cierto atractivo estético.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “La pieza cuenta con características excepcionales y sobresalientes que generan un gran atractivo estético.” | 4 | (SGC, 2021) |

| | | |
|--|--------------------------|------------------|
| IX. “Potencial/uso divulgativo. Indica la mayor o menor facilidad para interpretar el significado geológico de la pieza de acuerdo con el grado de conocimiento del público.” (SGC, 2021) | | |
| “Se requiere de un conocimiento especializado en geociencias para realizar la interpretación de la pieza.” | 0 | (SGC, 2021) |
| “Se requiere de un conocimiento básico en geociencias para realizar la interpretación de la pieza.” | 1 | (SGC, 2021) |
| “Se requiere de un conocimiento general en ciencias naturales para realizar la interpretación de la pieza.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “La pieza puede ser interpretada con facilidad por el público general.” | 4 | (SGC, 2021) |
| X. “Simbolismo. Informa sobre la importancia simbólica que pueda tener la pieza para las personas a nivel local, regional o nacional.” (SGC, 2021) | | |
| “La pieza no cumple con ninguna de las siguientes premisas .” | 0 | (SGC, 2021) |
| Pieza con ciertos valores simbólicos para la población local del lugar de donde proviene.” | 1 | (SGC, 2021) |
| “Pieza especialmente simbólica para la población regional o departamental de donde proviene.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “Pieza especialmente simbólica para la población nacional en general.” | 4 | (SGC, 2021) |
| XI. “Significado histórico de colección. Informa sobre la pertenencia de la pieza a una colección, inventario o catálogo de relevancia histórica.” (SGC, 2021) | | |
| “La pieza no pertenece a ninguna colección, inventario o catálogo.” | 0 | (SGC, 2021) |
| “La pieza pertenece a una lista preliminar generada por un coleccionista empírico.” | 1 | (SGC, 2021) |
| “La pieza hace parte de un inventario y catálogo generado por un experto.” | 2 | (SGC, 2021) |
| “La pieza hace parte de una colección histórica asociada a un catálogo.” | 4 | (SGC, 2021) |
| 10.9.21 Según la metodología planteada por el SGC (2021), la valoración del patrimonio de una pieza, considerando su relevancia científica, educativa, cultural, estética y recreativa, se calcula multiplicando el número de puntos asignados por el valuador por el peso correspondiente a cada parámetro. Luego, se divide la suma total de la ponderación obtenida entre 40, de acuerdo con las ecuaciones establecidas para cada perspectiva de valor. | | |
| Valor | Científico | Educativo |
| Parámetros | Peso porcentual % | |

| | | | |
|---|------------|------------|---|
| Interés Científico (I) | 30 | 10 | 0 |
| Grado de conocimiento científico (K) | 20 | 15 | 0 |
| Rareza (A) | 15 | 5 | 10 |
| Estado de conservación (C) | 10 | 10 | 10 |
| Origen (O) | 10 | 0 | 0 |
| Tenacidad (T) | 15 | 15 | 10 |
| Potencial/uso didáctico (Pd) | 0 | 30 | 0 |
| Espectacularidad o belleza (B) | 0 | 5 | 15 |
| Potencial/uso divulgativo (Pv) | 0 | 0 | 30 |
| Simbolismo (S) | 0 | 0 | 10 |
| Significado histórico de colección (H) | 0 | 10 | 15 |
| TOTAL | 100 | 100 | 100 |
| Tomado de: Manual de operaciones, metodología de valoración de patrimonio geológico y paleontológico mueble | | | |
| "Pesos utilizados para cada parámetro en función del tipo de valor que se calcule (científico, educativo y cultural/estético/recreativo" (SGC, 2021) | | | |
| 10.9.22 "Con base en la anterior evaluación, las piezas que obtengan un valor científico mayor o igual a 3,1 ($V \geq 3,1$), así como aquellas que además de tener un valor científico mayor o igual a 3,1 ($V \geq 3,1$), obtengan un valor educativo y/o cultural/estético/recreativo mayor o igual a 3,1 ($V \geq 3,1$), serán declaradas bienes muebles de interés geológico y paleontológico y, en consecuencia, serán registradas en el Inventario Nacional Geológico y Paleontológico - INGEP." (SGC, 2021) | | | |
| 10.10 SEMOVIENTES Y ANIMALES. El decreto reglamentario establece que "esta categoría o especialidad está orientada, para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a: Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad." (Decreto 556 de 2014) | | | |
| 10.10.1 La valoración de un animal se basa en sus características intrínsecas (dimensiones físicas, genotipo, salud, etc.) y extrínsecas (servicios de trabajo, deportivos, transporte, etc.), junto con el análisis del mercado y la ponderación de variables relevantes. | | | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.10.2 El proceso de valuación de semovientes se aplica en diferentes escenarios, como la adquisición, enajenación, indemnización, elaboración de estados financieros, | | | (Diario Oficial de la |

| | |
|--|---|
| arrendamiento, diligencias judiciales y aseguramiento contra daños de bienes muebles. En cada caso, se estima el valor comercial, a excepción de la enajenación, donde se puede considerar el valor de realización ordenada si así se solicita. | Federación, 2009) |
| 10.10.3 El valuador debe tener conocimiento de las siguientes hipótesis básicas para llevar a cabo el desarrollo de una valuación en esta categoría: | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| <ul style="list-style-type: none"> - El proceso de valuación se limita a los semovientes descritos en el informe y bajo las condiciones establecidas en la fecha de emisión. - El avalúo no se aplica a situaciones diferentes ni se extraña a otros casos, ni tampoco a usos distintos a los especificados en la solicitud. - Se consideran semovientes aquellos destinados a la producción de componentes físicos del animal, como lana, carne, leche, piel, pelo, hueso y grasa principalmente. También se incluyen los destinados a brindar servicios, como carga, transporte, seguridad y tiro, así como los utilizados en deportes y espectáculos como carreras, charrería y tauromaquia. Además, se consideran las especies caninas utilizadas para servicios. | |
| 10.10.4 Además de lo anterior, el valuador debe tener en cuenta las diferentes perspectivas, es decir: El informe debe indicar la posesión legal del bien, posibles alteraciones físicas a corto y largo plazo, riesgos funcionales y deterioro, así como cambios políticos favorables al desarrollo pecuario. | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.10.5 El solicitante está obligado a proporcionar al valuador un oficio y una solicitud detallados del encargo de valoración, en los cuales se especifique claramente el uso, propósito y objetivo del informe requerido. Además, se debe adjuntar la documentación pertinente y necesaria (base informativa) para llevar a cabo la valuación. | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.10.6 El valuador posterior a recepción de documentación requiere llevar a cabo una revisión y análisis preliminar de la información con el objetivo de evaluar el alcance de la investigación y recopilar todos los elementos necesarios para llevar a cabo una inspección de campo más completa. | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.10.7 Además de la investigación directa de mercado; otras fuentes de información susceptibles de consultar son: entrevista directa con el vendedor, revistas especializadas, periódicos, internet, agentes de ventas, entre otros. | (Diario Oficial de la |

| | |
|--|--|
| | Federación, 2009) |
| 10.10.8 Cuando el valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al solicitante para que éste autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen. | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.10.9 El valuador de semovientes de servicio debe investigar el mercado y encontrar ejemplos comparables de ventas o propuestas de ventas en la misma área para evaluar adecuadamente el semoviente en cuestión. | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.10.10 Para evaluar semovientes destinados a la producción de carne o ganado de engorda, se utiliza el método de mercado de carne. Este método implica determinar el peso del animal y el precio actual en el mercado, considerando las condiciones específicas de cada semoviente. | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.10.11 En el caso del ganado destinado a diferentes usos, como reproducción o trabajo, para determinar su valor comercial se utiliza el Método Físico por Puntaje. Este enfoque tiene en cuenta aspectos como la condición física del animal, su linaje y su idoneidad para la función que se le ha asignado. La calificación otorgada en la valuación refleja estos elementos. | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.10.12 Se recomienda ajustar directamente cada venta u oferta encontrada en la investigación de mercado al semoviente en estudio, para compensar las diferencias entre sus características. Esto asegura que los valores sean comparables y reflejen con precisión el valor del semoviente evaluado. | (Diario Oficial de la Federación, 2009) |
| 10.11 ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO. La valuación de estos activos según la IVS (2022), “sólo es relevante en el contexto de la situación financiera de la empresa en un momento dado. La mayoría de los métodos de valuación NO incorporan el valor de los activos que no se requieren para la operación del negocio.” | |
| Según el decreto reglamentario 556 de 2014 esta categoría se encuentra orientada para realizar valuaciones a: “Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado, establecimientos de comercio.” | |
| 10.11.2 “Cuando se consideran por separado activos y pasivos no operativos, el valuador debe asegurarse de excluir, de las mediciones y proyecciones del flujo de caja usado en la valuación, la renta y los gastos asociados con activos no operativos.” (IVS, 2022) | |

| | |
|--|------------------|
| <p>10.11.3 Al utilizar información de empresas cotizadas en bolsa para la valuación, se debe tener en cuenta que los precios de las acciones incluyen el valor de activos no operativos. Por lo tanto, los valuadores deben realizar ajustes para excluir este valor, así como los ingresos y gastos relacionados con dichos activos. Esto asegura una valuación precisa que se centra únicamente en los activos operativos de la empresa. (IVS, 2022)</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - 10.11.4 La NTS M 07 establece que un requiere tener a consideración al menos los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"> - Los estados financieros históricos y proyectados de la empresa (estado de situación financiera, estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, un resumen de las políticas contables adoptadas y las demás notas explicativas) de acuerdo a los requerimientos legales a los que esté sujeto. - Documentos legales vigentes de la empresa, como certificado de existencia y representación legal, Registro Único Tributario (RUT) y otros relevantes según el valuador. - Información técnica adicional necesaria para comprender el negocio y su plan, como informes de gestión, estudios técnicos del sector, proyecciones internas, estudios de mercado, productividad, viabilidad financiera y gestión histórica. - Documentos de política y/o gobierno corporativo, si existen - Contratos y documentos que definen la operación de la empresa, unidad de negocio o generación de ingresos. | (USN AVSA, 2019) |
| <p>10.11.5 En correspondencia con la naturaleza del encargo de valuación, el valuador puede requerir la siguiente documentación adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En casos de garantías, se solicitarán documentos que certifiquen la existencia y adecuación de la garantía, como títulos, contratos, certificados, escrituras, entre otros. - Para fusiones, adquisiciones, escisiones, combinación de negocios o venta de empresas, se considerarán contratos, acuerdos de fusión, promesas de entendimiento y ofertas públicas de adquisición. - En litigios, opiniones de razonabilidad o procesos judiciales, se utilizarán los documentos respaldatorios de los derechos en disputa o la valuación sobre la cual | (USN AVSA, 2019) |

| | |
|---|-------------|
| <p>se basará la opinión de razonabilidad, incluyendo todos los documentos que respalden la estimación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para propósitos de planificación tributaria, el valuador deberá consultar el marco tributario aplicable al sector y a la empresa sujeta a la valuación. - En casos de procesos concursales, insolvencias y liquidaciones, se considerará la normativa vigente y los documentos relacionados con dichos procesos, como actas, notificaciones legales, acuerdos, entre otros. - En la planificación y gestión empresarial, se requerirán documentos de planificación estratégica y dirección del negocio | |
| <p>10.11.6 Las valuaciones de inventario son distintas a las valuaciones de otros activos, y varían en términos de técnicas y consideraciones. Los valuadores deben comprender el propósito de la valuación y determinar si el inventario debe ser valuado de manera independiente o en conjunto con otros activos. A continuación, se presentan ejemplos comunes de situaciones que requieren la valuación de inventario:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Para fines de informes financieros, es común realizar valuaciones de inventario en relación con el registro contable de fusiones, adquisiciones, ventas de activos o análisis de deterioro. b) En términos fiscales, las valuaciones de inventario son necesarias para análisis de precios de transferencia, presentación de informes de impuestos sobre sucesiones y donaciones, o análisis de impuestos ad valorem. c) En casos de litigio, puede ser necesario realizar un análisis de valuación del inventario. d) Además, los valuadores pueden ser contratados para valuar inventarios como parte de servicios de consultoría general, garantías para operaciones de crédito, asesoramiento en transacciones o en situaciones de insolvencia. e) En litigios y consultorías, los valuadores analizan y valoran inventarios. También realizan valuaciones en servicios de consultoría, garantías financieras y asesoramiento en transacciones y situaciones de insolvencia. | (IVS, 2022) |
| <p>10.11.7 El profesional debe considerar el margen de remuneración antes y después de la fecha de medición al valuar el inventario. Es importante tener en cuenta que “los</p> | (IVS, 2022) |

| | |
|---|------------------|
| márgenes obtenidos" pueden no ser equivalentes a los "gastos y que los riesgos", como el "valor agregado y los intangibles" pueden cambiar después de la fecha de medición. | |
| 10.11.8 El valuador no debe distribuir las ganancias en proporción a los costos de distribución y fabricación, ya que no todos los costos agregan valor al inventario. Es importante distinguir entre los costos que generan valor y los que no lo hacen, como los costos de materiales en los Costos de Venta. | (USN AVSA, 2019) |
| 10.11.9 La compañía que posee activos intangibles desarrollados internamente que contribuyan al aumento en el nivel de rentabilidad, debe incluirse en el margen de beneficio total del negocio. Sin embargo, requiere prestar atención en caso de que la empresa posea activos intangibles propios o autorizados, el valor de mercado del inventario debe permanecer inalterado. Es fundamental analizar el grado en que la tecnología, las marcas registradas y las relaciones con los clientes respaldan los procesos de fabricación y distribución. Además, es necesario determinar si las devoluciones se aplican a la base completa de ingresos. | (IVS, 2022) |
| 10.11.10 En el caso de propiedades comerciales especializadas, se valora su rendimiento financiero utilizando el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA). Este valor se ajusta para reflejar la capacidad de negocio generada por un gestor eficiente. Para determinar el valor, se utiliza el método del descuento de flujos de efectivo o una tasa de capitalización aplicada al EBITDA. | (USN AVSA, 2007) |
| 10.11.11 En general, al valorar las propiedades comerciales, se parte de la suposición de que el negocio seguirá siendo gestionado de manera razonable y eficiente, aprovechando las licencias existentes, el inventario comercial, los muebles, accesorios y equipos, y contando con suficiente capital de trabajo. | (USN AVSA, 2007) |
| 10.11.12 Según la finalidad de la valuación como: elaboración de estados financieros, impuestos sobre inmuebles o préstamos inmobiliarios, se <u>necesario</u> desglosar los resultados de la valuación según los distintos elementos presentes en los bienes objetos de valuación: <ul style="list-style-type: none"> - Terrenos. - Edificaciones. - Accesorios y aditamentos (mobiliario, accesorios y equipamiento), incluyendo software. - Existencias, que pueda no estar incluidas. | (USN AVSA, 2007) |

| | |
|---|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Bienes intangibles que pueden incluir el valor del negocio en sí. - Alguna concesión mediante certificado o permiso requerido para llevar a cabo la actividad comercial. | |
| 10.12 INTANGIBLES. Los valuadores pueden realizar valuaciones directas de activos intangibles en donde el valor de los activos intangibles es la finalidad del análisis o una parte del análisis. Es frecuente que se requiera para una serie de posibles usos que incluyen, adquisiciones y ventas de empresas o partes de estas, fusiones, venta de activos intangibles, garantías de préstamos, obtención de licencias, establecimiento de pagos royalties, elaboración de informes financieros, etc. | (IVS, 2022) |
| 10.12.1 No obstante, cuando se valúan empresas, participaciones en empresas, bienes inmobiliarios e instalaciones y maquinaria, los valuadores deben analizar si existen activos intangibles relacionados con esos activos y cómo impactan en su valor, ya sea de forma directa o indirecta. | (IVS, 2022) |
| 10.12.2 El decreto reglamentario que valida esta categoría menciona que los siguientes hacen parte de este conjunto: “marcas”, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.” (Decreto 556 de 2014) | |
| 10.12.3 El valuador debe garantizar la fiabilidad y pertinencia de las fuentes de información utilizadas en la valuación, aunque no es necesario verificar todas las fuentes secundarias o terciarias. Se debe evaluar la adecuación y razón de las fuentes de información comúnmente utilizadas en los mercados locales. | (USN AVSA, 2019) |
| 10.12.4 Los valuadores de activos intangibles deben basarse en información proporcionada por el cliente o sus representantes. Es importante mencionar la fuente de dicha información en los informes y verificar los datos de manera razonable cuando sea posible. | (USN AVSA, 2019) |
| 10.12.5 El valuador de activos intangibles debe considerar varios factores, incluyendo: <ul style="list-style-type: none"> - Los derechos, privilegios y condiciones asociados al activo, como patentes, marcas, nombres comerciales, etc. - La vida útil económica y legal restante del activo. - La capacidad de generar ingresos del activo. - La naturaleza e historia del activo. - La situación económica y política que puede afectar al activo. | (USN AVSA, 2019) |

| | |
|---|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Las condiciones y perspectivas del sector específico. - El valor intangible incluido en el fondo de comercio. - Transacciones previas relacionadas con el activo. - Datos de mercado, como tasas de retorno de inversiones similares. - Precios de mercado para adquisiciones de activos intangibles similares. - Ajustes en los estados financieros históricos para reflejar las capacidades y perspectivas del activo. - Cualquier otra información relevante según el criterio del valuador. | |
| <p>10.12.6 El valuador debe identificar y distinguir entre intangibles identificables y no identificables. Un intangible es identificable cuando se puede separar y transferir como un activo independiente, como la propiedad intelectual, o cuando está respaldado por derechos contractuales o legales reconocidos. En otras palabras, puede ser objeto de transacciones en el mercado y tiene relevancia y protección jurídica en los países relevantes para la valuación.</p> | (USN AVSA, 2018) |
| <p>10.12.7 Los intangibles identificables se dividen en diferentes categorías: comercialización, clientes o proveedores, tecnología y actividades artísticas. Cada categoría incluye intangibles contractuales y no contractuales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existen algunos que se relacionan con la comercialización se utilizan para promover productos o servicios, como marcas registradas, nombres comerciales, diseños únicos de comercialización y acuerdos de no competencia. - Bienes intangibles ligados a clientes o proveedores, que provienen de las relaciones o conocimientos sobre ellos, como acuerdos de suministro, acuerdos de licencia, libros de pedidos y relaciones comerciales. - Algunos vinculados a la tecnología se basan en el uso de tecnología patentada o no patentada, bases de datos, fórmulas, diseños, software y procesos. - Asociados con las actividades artísticas se refieren a los beneficios generados por obras artísticas, como regalías por interpretaciones, libros, películas y música, así como derechos de autor. | (USN AVSA, 2018) |

| | |
|---|----------------------------|
| Para identificar el intangible que se valuará, es necesario proporcionar detalles específicos, como títulos, números de registro, licencias o contratos relevantes. | |
| 10.12.8 Se considera que un intangible es no identificable cuando no cumple las condiciones indicadas en los intangibles identificables. | (USN AVSA, 2018) |
| 10.13 INTANGIBLES ESPECIALES. El decreto reglamentario 556 de 2014 determina las siguientes clasificaciones para esta categoría: “daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.” | |
| 10.13.1 El perito valuador debe considerar los daños y perjuicios por la imposición de servidumbres, su alcance y la cuantía indemnizatoria, es decir, debe realizar la valoración INTEGRAL de todas las afectaciones que se generen a partir del ejercicio de la servidumbre, y por ello debe estimar según lo establece la legislación colombiana los “daños y perjuicios” que se ocasionan a cuenta de la instauración de servidumbres. | (Restrepo Gomez, L., 2017) |
| 10.13.2 Su clasificación varía según el concepto, regulación y alteración sobre los inmuebles y se pueden presentar por factores como: aguas naturales, legales, voluntarias, de tránsito o de paso, medianería, de aguas, de vista o iluminación natural, mineras, eléctricas, de hidrocarburos. Requiriendo poder identificarlas y caracterizar los derechos y efectos compensatorios que recaen sobre el propietario del bien afectado se tiene en cuenta lo siguiente: | (Restrepo Gomez, L., 2017) |
| 10.13.3 Patrimoniales | (Restrepo Gomez, L., 2017) |
| 10.1.3.1 Lucro cesante. Ingresos que el propietario poseedor del derecho de usufructo y de nuda propiedad sobre un predio, no los ha percibido, a causa directa de cualquiera de las afectaciones ocasionadas por la servidumbre o acordada. | (Restrepo Gomez, L., 2017) |
| 10.1.3.2 Lucro cesante futuro. Ingresos que el propietario de los derechos de usufructo y de libre disposición, sobre un predio, no los podrá percibir nunca más o por un tiempo determinado, a causa directa de cualquiera de las afectaciones ocasionadas por la servidumbre impuesta o acordada. | (Restrepo Gomez, L., 2017) |
| 10.1.3.2 Daño Emergente Consolidado (ocurrido). se refiere a los gastos monetarios en los que el propietario de un terreno ha incurrido debido directamente a las afectaciones causadas por una servidumbre impuesta o acordada. Para calcular este daño, es necesario evaluar los perjuicios sufridos en las áreas de tierra afectadas, tanto | (Restrepo Gomez, L., 2017) |

| | |
|---|-----------------------------------|
| <p>en términos de propiedad como de aprovechamiento debido a la servidumbre. Además, se debe determinar el valor de cualquier deterioro causado en las mejoras físicas y/o vegetales realizados en el terreno. En caso necesario, se debe estimar el valor total de las construcciones o mejoras vegetales que deben ser removidas o destruidas para permitir el pleno ejercicio de la servidumbre.</p> | |
| <p>10.15.3.4 Daño Emergente Futuro: Valoración de los posibles efectos en el valor del predio Remanente o sobrante, después de la imposición de la servidumbre; también corresponde a la estimación de la reconstrucción o adecuación de afectaciones y/o deterioro las edificaciones que serán remanentes, o de redes e instalaciones que deben ser readaptadas, o la reconstrucción de cercos o de fachadas, o los gastos legales y/o trámites de licencias o permisos, por actualizar las construcciones en la catastro, y una muy importante, que es la valuación del perjuicio que ocasiona en el propietario mantener la “Nuda Propiedad” del predio.</p> | <p>(Restrepo Gomez, L., 2017)</p> |
| <p>10.13.4 Extrapatrimoniales.</p> <p>10.13.4.1 Daños morales. Este tipo de daño se refiere al perjuicio que afecta emocionalmente a una persona, violando sus derechos más personales, como la dignidad, el honor, la libertad, la seguridad personal y familiar, la privacidad, o cualquier otro aspecto que perturbe su bienestar espiritual y emocional.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Honor: se refiere a la valoración personal y social que se otorga a alguien en función de su sentido del deber, virtud, mérito y heroísmo. Es una cualidad moral que influye en la percepción que tienen los demás sobre una persona y puede estar respaldada por normas y leyes. - La Honra: se dice que es equivalente a la reputación, el prestigio, la opinión, la gloria o la fama. Derivado de este concepto viene la necesidad de fidelidad conyugal y castidad en las mujeres de la familia, garantía de que los varones hereden con la sangre la nobleza original. - Derecho de la dignidad: la capacidad de tener control y tomar decisiones sobre nuestra propia vida, viviendo de acuerdo con nuestras preferencias y características individuales. También implica tener condiciones materiales adecuadas para vivir bien | <p>(Restrepo Gomez, L., 2017)</p> |

| | |
|---|--|
| <p>y proteger nuestra integridad física y moral, evitando cualquier forma de humillación o violencia.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derecho a la seguridad personal: protege a las personas de la violencia y el daño físico, emocional o psicológico. Incluye vivir en un entorno seguro, ser protegido contra actos de violencia y recibir apoyo del Estado. - Derecho a la seguridad y bienestar familiar: El derecho a la seguridad personal se centra en el bienestar y desarrollo de las personas, garantizando que puedan vivir en un entorno familiar seguro y recibir un trato adecuado. - Derecho a la libertad personal. Protege el desarrollo pleno de la autonomía y sus capacidades humanas. También implica la libertad de movimiento sin restricciones. - Derecho a la intimidad personal (privacidad). implica que una persona tiene el derecho de no ser observada ni molestada por otros sin su completo consentimiento. Es un estado en el cual se espera que las personas sean libres de cualquier interferencia no autorizada en su vida personal. Este derecho se ha reconocido como una parte fundamental e inviolable de los derechos de propiedad. | |
| <p>10.13.4.2 Daños a la salud. El derecho según la OMS es un estado de completo bienestar físico, mental y social. Incluye el acceso a la atención médica y a los bienes y servicios necesarios para una vida saludable. Es un derecho fundamental en las constituciones de los estados sociales de derecho.</p> <p>a. Salud e Integridad Física</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aflicción o sufrimiento físico. Es la sensación de malestar que causa diversas alteraciones en el cuerpo, la mente, las relaciones sociales y el trabajo de una persona, afectando su bienestar y calidad de vida. Puede interrumpir el sueño, alterar el estado de ánimo y afectar las relaciones con los demás. • Limitación o incapacidad temporal. Se produce por toda lesión que logra ser curada dentro del plazo de un año de producida, y que después de ello la persona se siente apto física y mentalmente para realizar sus actividades laborales y cotidianas. | |

- **Restricción o inhabilidad temporal.** Ocurre cuando una lesión se cura de forma parcial en un período de un año y la persona se siente física y mentalmente capaz de realizar sus actividades laborales y diarias después de ese tiempo.
 - **Restricción o inhabilidad permanente.** Ocurre cuando una lesión no se cura completamente en un período de un año y, después de la recuperación, deja limitaciones permanentes en la persona, impidiendo que esté completamente capacitada física y mentalmente para llevar a cabo sus actividades diarias.
- b. Salud Mental y Emocional.** Es el estado dinámico en el que las personas utilizan sus recursos emocionales y mentales para funcionar en su vida diaria, trabajar, relacionarse y contribuir a la comunidad.
- **Paz y tranquilidad:** Es el derecho de las personas a vivir en un entorno pacífico y tranquilo, en armonía con su dignidad. El Estado debe proteger este derecho, asegurando condiciones propicias para la convivencia y evitando cualquier perturbación o molestia que afecte la paz y el sosiego.
 - **Dolor emocional o depresión:** Se refiere a un estado emocional caracterizado por sentimientos de opresión, abatimiento, infelicidad y culpabilidad. Esta condición puede llevar a una incapacidad total o parcial para disfrutar de las cosas y eventos de la vida diaria.
 - **Miedo o temor:** Es una sensación de intranquilidad o aprensión ante la posibilidad de daño, causada por el sentido de autoprotección impulsado por querer evitar situaciones que se perciben como riesgosas, comprometedoras, peligrosas o perjudiciales para uno mismo.

10.13.4.3 El daño a la vida en relación. Es de tipo extrapatrimonial, de desarrollo jurisprudencial, que consiste en la pérdida de la posibilidad de realizar actividades vitales, aunque estas no produzcan rendimientos patrimoniales. Se refiere a los efectos que produce a la vida una lesión a la persona que la sufre, y quien hace el reclamo debe cumplir los siguientes requerimientos:

(Restrepo
Gomez, L.,
2017)

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p>1. La parte demandante debe demostrar durante el proceso la existencia y la magnitud del perjuicio sufrido.</p> <p>2. Este perjuicio se manifiesta en la vida social o exterior del individuo, afectando tanto la incapacidad para disfrutar de los placeres de la vida como la imposibilidad de llevar a cabo actividades cotidianas.</p> <p>3. Para que se considere válido, es necesario que las condiciones habituales de vida del individuo afectado sean alteradas de manera significativa.</p> <p>4. Tanto la víctima directa como sus familiares cercanos pueden solicitarlo.</p> <p>a) Estabilidad social. implica la aceptación y permanencia de un individuo o grupo familiar en su entorno social diario, manteniendo un equilibrio en dicho círculo.</p> <p>b) Estabilidad familiar. La finalidad establecida por la Ley es garantizar un entorno favorable para el desarrollo de las personas que forman parte de un grupo familiar, con especial atención a la infancia y niñez.</p> <p>c) Estabilidad laboral. derecho que tiene un trabajador a conservar su empleo y recibir los beneficios económicos y sociales asociados, incluso si el empleador no está de acuerdo, a menos que exista una causa válida para el despido.</p> <p>d) Estabilidad económica. El nivel de seguridad económica y tranquilidad es la percepción de bienestar financiero experimentada por una persona.</p> | |
| <p>10.13.5 La estimación del valor total de la afectación por servidumbre descarta el Método comparativo de Mercado de forma automática dado que no puede considerarse en la obtención y construcción de la muestra de datos comparables. Por ello, el enfoque adecuado para la valuación de las afectaciones causadas por la constitución de servidumbres debe realizarse siguiendo una metodología con bases el valor distintas a las de mercado, y que permita concluir el valor estimado de la <i>indemnización previa</i>, usando un enfoque integral para la estimación de la indemnización justa, es decir, considera todas las afectaciones posibles tratadas</p> | <p>(Restrepo Gomez, L., 2017)</p> |

| | |
|--|----------------------------|
| anteriormente, que se pueden causar al dueño de los derechos de dominio, causados voluntaria o involuntariamente sobre la propiedad a una persona natural o jurídica. | |
| 10.13.6 Lo anterior, para el componente “daño emergente” (entre otros varios que se originan), correspondiente al “Corredor de Servidumbre”, “la metodología que se debe aplicar” es la del doble avalúo (Valoración en los escenarios antes y después) | (Restrepo Gomez, L., 2017) |
| 10.13.7 Es recurrente la equivocación al cuantificar la indemnización justa al omitir intangibles causados o por ocasionar. Además, en caso de configurarse, el valuador debe cuantificar el daño al aprovechamiento potencial del predio remanente (otro daño emergente), sin que se pueda alegar para no hacerlo, que el mandato de su cliente le “ordena” ignorarlo. Por otro lado, respecto al Lucro Cesante, ha sido fuertemente cuestionado el tiempo de reconocimiento de los ingresos no percibidos en el patrimonio de los propietarios quienes han sido afectados, quienes declaran que resulta generalmente mucho mayor a los tiempos previstos (6 meses). | (Restrepo Gomez, L., 2017) |
| 10.13.8 Es necesario que el valuador reconozca los daños extrapatrimoniales causados y que son omitidos en la cuantificación indemnizatoria, bajo sustento de los jueces y las cortes, aduciendo a la disparidad entre los valuadores al estimarlos, debido a la falta de herramientas disponibles o de metodologías y protocolos adecuados en los resultados. | (Restrepo Gomez, L., 2017) |

Tabla 7: Estándares propuestos NTS Encargo Valuatorio

- **Norma de Requisitos de Competencia y Estándares Mínimos para Realizar Avalúos**

Así como para las anteriores modificaciones que se basaron en la literatura consultada, los cambios presentados a continuación se basan en la misma información; sin embargo, para esta se tienen en cuenta además, la mayoría de los documentos normativos oficiales por parte del Registro Nacional de Avaluadores, dado que ésta norma pretende ser instaurada por parte del A.N.A, institución que determina una lista de parámetros a tener en cuenta para la construcción del documento, enfocados de forma exclusiva hacia la orientación de aptitudes de idoneidad, transparencia y calidad a ser tenidos en cuenta por parte de los profesionales valuatores en el desarrollo de las actividades valuativas que se llevan a cabo si este pretende establecer el valor de un activo o grupo de activos conforme a lo establecido en la ley.

6. PROMOVER LA TRANSPARENCIA DEL AVALUADOR Y SU ACTIVIDAD

Los estándares IVS (2022), señala que “cuando se deban cumplir requisitos estatuarios, legales, reglamentarios u otros requisitos de autoridad que difieren de algunos de los requisitos dentro de las IVS, un valuador debe seguir los requisitos estatuarios, legales, reglamentarios u otros requisitos de autoridad”, denominados “desviaciones”. No obstante, conforme se registre y señalen, la valuación seguirá cumpliendo este marco regulatorio.

Los medios que tiene el valuador para promover la transparencia en su actividad se podrían clasificar en dos:

1. Encargo Valuatorio
2. Transmisión de la información

A continuación, se realiza un desarrollo de cada uno de los ítems numerados anteriormente.

6.1 Encargo Valuatorio

6.1.1 La definición que da la NTS M 02 es que “al iniciar el trabajo valuatorio, el valuador debe conocer plenamente la información consignada en la documentación suministrada” (USN AVSA, 2019), de tal forma que corresponda a lo estipulado en el encargo valuatorio.

6.1.2 Las instrucciones del cliente se deberían establecer de manera legible o bajo un contrato de condiciones normales de mercado, se requiere una constancia de la independencia o estatus externo del Valuador con respecto al resultado valuatorio.

6.1.3 Las instrucciones y especificaciones señaladas para el encargo valuatorio, junto con los resultados deben ir registrados en el informe de valuación conforme a lo estipulado en la NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS S 04 “Código de conducta del Valuador”, como también los lineamientos y directrices estipuladas en la presente norma.

6.1.4 El acuerdo debe establecer la relación comercial entre partes, el monto y la forma de pago, las directrices especiales, el alcance, la identificación de NTS por aplicar, así como cualquier otra cuestión relevante.

6.1.5 Los valuadores deben cumplir con los requisitos de IVS. Sin embargo, también pueden estar sujetos a otros requerimientos normativos establecidos por organismos reguladores, asociaciones profesionales y políticas internas de las empresas. Estos lineamientos no deberían discernir de lo estipulado en las IVS, pero imponen requisitos extra a los valuadores. Si se cumplen todos los requisitos de las IVS, es posible seguir estas normas adicionales sin considerarlas desviaciones.

6.1.6 “Previo a la realización de la valuación, el valuador debe precisar claramente el alcance del encargo valuotorio, teniendo en cuenta como mínimo los siguientes aspectos:” (USN AVSA, 2018)

a) **Propósito de la valuación.** Es esencial identificar claramente el propósito, ya que es importante evitar que se utilice de manera inapropiada o para fines no previstos. El propósito de la valuación suele influir o determinar la(s) base(s) de valor utilizada (s). Como propósitos de la valuación pueden considerarse principalmente, los siguientes:

- “Información Financiera, consolidación de estados financieros, negocios o participaciones en estos.”
- “Garantías.”
- “Fusiones, adquisiciones, escisiones, combinación de negocios o venta de empresa.”
- “Litigios, opinión de razonabilidad (fairness opinion) o procesos judiciales.”
- “Planeación tributaria y financiera.”
- “Procesos concursales, restructuración, insolvencias y liquidaciones.”
- “Planeación y gestión de negocios.”
- “Gestión del valor.”

b) Es importante identificar adecuadamente el inmueble, los bienes muebles y otros objetos de valoración en la evaluación, incluyendo los diferentes tipos de bienes y los derechos de propiedad asociados.

c) Es fundamental identificar a los clientes involucrados en la valuación para garantizar que el informe contenga la información necesaria para satisfacer sus requerimientos específicos.

d) “Establecer los supuestos de proyección”

e) “Uso que se pretende dar a la valuación, así como las correspondientes limitaciones; y la identificación de subcontratistas o agentes y su papel en la valuación;”

f) “La definición de la base de valor elegida;”

g) “La elección de uno o varios enfoques de valuación;”

h) “La fecha en la cual ha de ser aplicable la estimación del valor y fecha de entrega del informe”

i) “La naturaleza y amplitud del trabajo del valuador. La identificación de cualquier condición limitativa sobre las que se ha de basar la valuación;”

j) “Necesidades y posibles limitaciones de información.”

6.1.7 Los supuestos o hipótesis desempeñan un papel importante en la valuación, ya que ayudan a aclarar las circunstancias y el estado del activo en un intercambio hipotético. Estos supuestos, junto con la base de valor, pueden tener un impacto significativo en la determinación del valor final del activo.

| | |
|---|------------------|
| <p>6.1.8 Posterior de establecido lo anterior el profesional requiere de estricto cumplimiento con la consulta de la documentación disponible en fuentes de información primarias y secundarias, su respectivo análisis e interpretación son importantes en consideración con las hipótesis y el fin de la valuación.</p> | |
| <p>6.1.9 La comunicación de la respuesta en el encargo valuatorio se debe realizar de forma congruente y lógica; por lo tanto, es necesario desarrollar una metodología adecuada que permita comprender de manera sencilla el procedimiento realizado y su relevancia para el resultado.</p> | |
| <p>6.1.10 En muchos países, pero no en todos, se reconocen tres enfoques o métodos en el proceso de valuación: comparación de mercado, capitalización de rentas y costo. En Colombia se reconocen en el proceso de valuación, los tres enfoques o métodos mencionados y adicionalmente la técnica residual, variante del método de costos. Mientras que la existencia de un mercado con un buen número de comparables puede reducir la importancia del enfoque o método del costo, la ausencia de datos de comparables puede convertir al enfoque o método del costo en predominante. Los parámetros utilizados en el enfoque de valuación que se seleccione deben ser consistentes con la base y el propósito de valuación.</p> | |
| <p>6.1.11 Las normas de algunos países prohíben o limitan la aplicación de uno o más de los enfoques o métodos. Cada uno de los enfoques o métodos se basa, en parte, en el principio de sustitución, que sostiene que, cuando hay disponibles varias materias primas, bienes o servicios similares o asimilables, el que tenga menor precio atraerá la mayor demanda y la distribución más amplia.</p> | |
| <p>6.1.12 Por consiguiente, el profesional llevará con la más estricta imparcialidad el encargo valuatorio, y libre de intereses propios. Luego, los honorarios que conlleva el encargo no deberán depender de un resultado de valuación, asesoramiento objetivo e independiente contenido en el informe de tasación que se hubiera fijado previamente y si los honorarios estuvieran relacionados con algún aspecto del informe de valuación, es un hecho que siempre debe ser comunicado.</p> | |
| <p>6.2 Transmisión de la información</p> | (USN AVSA, 2009) |
| <p>6.2.1 El Informe de Valuación contiene el valor de la valuación, “el nombre del valuador y la fecha de la valuación”. También “identifica el bien” y los “derechos” sobre él, la “base de la valuación” y su propósito. Incluye suposiciones, fechas y detalles de la inspección, así como el cumplimiento de los estándares técnicos y la firma del valuador.</p> | |
| <p>6.2.2 El informe debe permitir al lector entender de forma clara los análisis realizados por el valuador, a su vez, debe ser sencillo de leer y entender, incluso para un individuo sin conocimientos previos del bien. Es importante que demuestre claridad, transparencia y</p> | (USN AVSA, 2009) |

| | |
|--|------------------|
| <p>congruencia de la metodología de valuación y puede contener anexos en donde se incluya toda aquella información que contribuya a complementar la estimación de valor del bien, de conformidad con el encargo valuatorio.</p> | |
| <p>6.2.3 El informe debe contener todas las notas de revelación necesarias, y en especial, debe informar con relación a las desviaciones que eventualmente pueda haber tenido con relación a las exigencias de la norma, con sus correspondientes explicaciones de las razones por las cuales no fue posible cumplirlas.</p> | (USN AVSA, 2009) |
| <p>6.2.4 El informe debe brindar información útil al establecer una descripción clara y precisa del alcance del encargo, su propósito y uso previsto. También debe incluir declaraciones sobre supuestos, supuestos especiales, incertidumbres significativas o condiciones restrictivas que afecten la valuación de manera directa.</p> | (IVS, 2022) |
| <p>6.2.5 El valuador debe poner de manifiesto el marco normativo y cualquier excepción a las Normas Técnicas empleadas para el desarrollo del encargo valuatorio impuesta por Ley. Con el propósito de realizar reportes de estados financieros, tener en cuenta las NIC y las NIIF.</p> | (IVS, 2002) |
| <p>6.2.5.1 Para finalidades de reportes de información financiera, más de 130 países requieren o permiten el uso de Normas Internacionales de Contabilidad publicadas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad. Además, el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad en los Estados Unidos utiliza la misma definición de Valor razonable en el apartado 820.</p> | (IVS, 2002) |
| <p>6.2.6 El contenido y formato de un informe varían según el destinatario, los requisitos legales, el tipo de bien valuado y la naturaleza y complejidad de la cuestión de la valuación.</p> | |
| <p>6.2.7 El informe de valuación puede contener anexos en donde se incluya toda aquella información que contribuya a complementar la estimación de valor del bien inmueble, de conformidad con el encargo valuatorio.</p> | (USN AVSA, 2009) |
| <p>6.2.8 Al elaborar los informes valuatorios, el objetivo principal es especificar claramente las disposiciones, con el fin de facilitar el entendimiento del trabajo realizado. Para lograr este cometido, los documentos deben:</p> | (USN AVSA, 2009) |

| | |
|--|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Estar completos conforme al límite de tiempo en su objeto y campo de aplicación. - Escribir explícitamente o hacer referencia a otros documentos si fueron utilizados para desarrollar el encargo valuatorio. - Ser consistentes, claros y precisos. - Escribirse usando todo el conocimiento disponible acerca del desarrollo realizado para llegar a un valor. - Tener en cuenta las condiciones de mercado actuales. - De sencilla comprensión para individuos que no estuvieron presentes en su elaboración. - Se deben indicar las unidades en las cuales se exprese cualquier valor. - Si se utilizan símbolos para describir un ángulo se debe escribir en términos de grados, minutos y segundos. - Los signos y los símbolos matemáticos deben tener concordancia. - Relacionar en su informe los documentos jurídicos que fueron consultados para realizar la valuación y relacionar la fecha de expedición de estos. Si encuentra una inconsistencia entre los mismos debe dejar la observación en el informe. - El contenido de un documento debe estar escrito de tal forma que no conduzca a diferentes interpretaciones y su ámbito de aplicación sea claro. - Los nombres de las organizaciones y sus formas abreviadas o siglas se deben escribir en la forma como los usan dichas organizaciones. - Para ayudar al entendimiento del desarrollo realizado, el estilo lingüístico requiere ser claro y sencillo. - La estructura prevista. - La organización y la subdivisión del tema. | |
| <p>6.2.9 Es posible que los documentos requieran al producto acompañado de documentación como: “informe” del ensayo, o “instrucciones de manejo”, u medio de información visualizable en el empaque/envase del producto. Cuando sea necesario, se debe especificar el contenido de dicha documentación.</p> | (USN AVSA, 2009) |
| <p>6.9.10 A veces se presenta conflicto entre qué es técnicamente viable y lo demandado en el mercado, también para hacer pago del resultado reflejado en el informe valuatorio.</p> | (USN AVSA, 2009) |

| | |
|--|-------------------------|
| <p>6.2.11 Para la elaboración de valuaciones que cumplan con esta norma y los Principios de Valuación Generalmente Aceptados, los Valuadores deben cumplir lo establecido en la NTS S 04. Los Informes de Valuación deberán:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “Exponer de manera clara y precisa los resultados de la valuación de forma que no conduzcan a confusión;” 2. “Identificar al cliente, el uso que se pretende dar a la valuación y las siguientes fechas: <ol style="list-style-type: none"> 2.1 “La fecha a partir de la cual la estimación de valor será de aplicación;” 2.2 “La fecha del informe, y” 2.3 “La fecha de la visita o verificación del bien objeto de valuación, según sea el caso.” 3. “Especificar la base de valuación, incluyendo el tipo y definición de valor; se informará por separado del valor de mercado y del valor distinto al valor de mercado cuando cualquier componente(s) del bien no esté valorado sobre una base de mercado.” 4. Identificar y describir: <ol style="list-style-type: none"> 4.1 “Los derechos de propiedad o intereses que han de valorarse;” 4.2 “Las características físicas y jurídicas del bien, y las clases de bienes incluidas en la valuación distintas de la categoría principal de cada bien;” 5. “Describir el alcance/extensión del trabajo realizado para llevar a cabo la valuación;” 6. “Especificar todas las hipótesis y condiciones restrictivas de las que depende el valor de la valuación;” 7. “Identificar hipótesis especiales, inusuales o extraordinarias e incluir una predicción de cuán probable resulta que dichas hipótesis realmente ocurran;” 8. “Incluir una descripción de la información y datos examinados, del análisis de mercado llevado a cabo, de los enfoques o métodos de valuación y los procedimientos seguidos, y la argumentación que respalda los análisis, opiniones y resultados contenidos en el informe;” 9. “Contener una cláusula que específicamente prohíba la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas | <p>(USN AVSA, 2009)</p> |
|--|-------------------------|

| | |
|---|-------------|
| <p>en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del valuador;"</p> <p>10. "Incluir una declaración de cumplimiento en la que se indique bajo que normas técnicas se ha desarrollado la valuación, manifestando cualquier excepción a los requisitos de dichas Normas y, justificando tal excepción según establece la NTS S 04;"</p> <p>11. "Incluir el nombre, cualificación profesional y firma del valuador."</p> | |
| <p>6.2.12 Cuando el informe sea el resultado de un encargo que implique la valuación de un activo o activos, el informe debe comunicar, como mínimo, lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) "el alcance del trabajo realizado, incluyendo los elementos señalados en el párrafo 20.3. del IVS 101 Alcance del trabajo, en la medida en que cada uno sea aplicable al encargo," b) "el uso previsto" c) "el enfoque o enfoques adoptados," d) "el método o los métodos aplicados," e) "los supuestos considerados," f) "la(s) conclusión(es) de valor y las principales razones de cualquier conclusión alcanzada, y" g) "la fecha del informe (la cual puede diferir de la fecha de valuación)." | |
| <p>6.9.13 "Cuando el informe sea el resultado de una <i>revisión</i> de valuación, el informe debe comunicar, como mínimo, lo siguiente:"</p> <ul style="list-style-type: none"> a) "el alcance de la revisión realizada, incluyendo los elementos señalados en el párrafo 20.3 del IVS 101 Alcance del trabajo, en la medida en que cada uno sea aplicable al encargo," b) "el informe de valuación que se está revisando y los datos de entrada y supuestos sobre los que se basó dicha valuación," c) "las conclusiones del revisor sobre el trabajo revisado, incluidas las razones que las respaldan, y" | (IVS, 2022) |

| | |
|--|------------------|
| d) "la fecha del informe (la cual puede diferir de la fecha de valuación)." | |
| 6.9.14 Es importante "incluir una declaración de cumplimiento en la que se indique bajo que normas técnicas se ha desarrollado la valuación, manifestando cualquier excepción a los requisitos de dichas Normas y, justificando tal excepción según establece la NTS S 04; La declaración de cumplimiento deberá confirmar que los honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe." | (USN AVSA, 2009) |
| 6.9.15 "La declaración de cumplimiento deberá confirmar que:" <ul style="list-style-type: none"> - "Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer" - "Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe" - "El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien objeto de estudio" - "Los honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe" - "La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética" - "El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión" - "El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando" - "El valuador ha realizado (o no) una visita o verificación personal al bien objeto de valuación" - "El contenido, estilo y alcance de un informe varían según el destinatario al que se dirige, las regulaciones legales aplicables, el tipo de bien que se valúa y la complejidad de la cuestión de valuación. Con respecto a la asistencia profesional, empata con la siguiente cita; Valuador profesional". Es una persona que posee la formación, cualificación, capacidad y experiencia necesarias para llevar a cabo una valuación, teniendo en cuenta que el término profesional no significa la tenencia de un título universitario sino el ejercicio permanente de la actividad con competencia, aplicación, capacidad y responsabilidad." | (USN AVSA, 2009) |

| | |
|---|-------------------------|
| <p>6.9.16 El valuador debe consignar en el informe valuatorio, la justificación de “las bases y criterios de valuación empleados” en cumplimiento del encargo valuatorio asignado. También debe señalar en el informe valuatorio “todos aquellos hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afectan al objeto o al método de valuación.”</p> | <p>(USN AVSA, 2009)</p> |
| <p>6.9.17 El informe de valuación debe incluir una declaración que describa las condiciones contingentes y restrictivas cuando se utilicen bases diferentes al valor de mercado. Sin embargo, el valuador no puede utilizar esta declaración como excusa para no cumplir con las normas establecidas.</p> | <p>(USN AVSA, 2009)</p> |
| <p>6.9.18 El valuador debe relacionar en su informe de valuación la fecha de valuación. Si la fecha de valuación es distinta a la fecha en la cual se emite el informe de valuación o la fecha en la cual serán realizadas o terminadas las investigaciones, estas fechas deberían distinguirse claramente. También debe relacionar los documentos jurídicos que fueron consultados para realizar la valuación y relacionar la fecha de expedición de estos. Si encuentra una inconsistencia entre los mismos debe dejar la observación en el informe.</p> | <p>(USN AVSA, 2009)</p> |
| <p>6.2.19 Incluir una descripción de la información y datos examinados, del análisis de mercado llevado a cabo, de los enfoques o métodos de valuación y los procedimientos seguidos, y la argumentación que respalda los análisis, opiniones y resultados contenidos en el informe;</p> | <p>(USN AVSA, 2009)</p> |
| <p>6.9.20 Por tanto, el informe debe identificar y describir de forma precisa el bien y los derechos o activos por valorar. Requiere precisión la identificación de los derechos reales que afectan al bien en cada operación comparable seleccionada para el análisis, porque el precio siempre se refiere al bien teniendo en cuenta sus cargas y gravámenes.</p> | <p>(IVS, 2022)</p> |
| <p>6.3 DERECHOS DE PROPIEDAD, MÉTODOS DE VALUACIÓN Y ENFOQUES</p> <p>6.3.1 “La propiedad está integrada por los derechos de dominio que otorgan al propietario uno o varios derechos específicos sobre el bien que se tiene. Para diferenciar entre bien inmueble, que es una entidad física, y su propiedad, que es un concepto legal, el dominio del bien inmueble se llama propiedad inmobiliaria.”</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>6.3.2 “La propiedad inmobiliaria incluye todos los derechos, intereses y beneficios relacionados con el dominio de bienes inmuebles. Los derechos inmobiliarios se</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |

| | |
|--|-------------|
| representan normalmente a través de algún título (por ejemplo, una escritura) distinto del propio bien. Es decir, la propiedad inmobiliaria es un concepto no físico." | |
| 6.3.3 "Un derecho sobre inmuebles es un derecho de propiedad, uso u ocupación de suelo y edificaciones. Un interés de propiedad real incluye derechos de tenencia informal de comunales/colectivas o tribales y asentamientos informales urbanos/rurales o economías de transición, los cuales pueden tomar la forma de posesión, ocupación y derechos de uso." | (IVS, 2022) |
| 6.3.4 La propiedad del derecho de dominio de un bien inmueble incluyen: los derechos a desarrollar o no el terreno, arrendarlo, venderlo o donarlo, realizar sobre él labores agrícolas o mineras, alterar su topografía, subparcelarlo, concentrarlo, usarlo como vertedero de residuos, o a no ejercitar ninguno de estos derechos. La integración de suelo conocese como <i>haz de derechos</i> y son inherentes a la propiedad de un inmueble. Se encuentran sujetos a restricciones públicas o privadas tales como cesiones, servidumbres, cargas y gravámenes, edificabilidad, planeamiento y otras restricciones que pueden reducir el precio del bien. | (IVS, 2022) |
| 6.3.5 Se recopila información general de orden regional y local, o incluso nacional o internacional, dependiendo del bien objeto de valuación. Deberían examinarse los factores socioeconómicos, políticos y medioambientales que puedan influir sobre el tipo de valor elegido, para comprender mejor las características del inmueble. También deberían investigarse en detalle otros factores que puedan influir en el valor. | (IVS, 2022) |
| 6.3.6 Los datos más probables característicos del mercado se analizan para elaborar un inventario de bienes competitivos con el inmueble objeto de valuación por una cuota de mercado, así como otro registro de inmuebles existentes destinados a rehabilitación o "nuevos inmuebles por construir, que ampliarán la oferta competitiva." Se examinan los mercados con el fin de identificar patrones, analizar las tasas de absorción y obtener otros datos relevantes. | (IVS, 2022) |
| 6.3.7 Los datos específicos del inmueble, o datos más directamente relevantes sobre el bien objeto de valuación y comparables, también se recopilan y examinan. Incluyen datos sobre la ubicación, "las mejoras, el costo y la depreciación, los ingresos y gastos", las tasas de capitalización y rentabilidad, el historial de propiedad y uso, así como cualquier otra | (IVS, 2022) |

| | |
|--|------------------|
| información que se considere significativa y que los compradores y vendedores suelan tener en cuenta en sus transacciones. | |
| 6.7.8 La visita de inspección tiene como objetivo verificar las características físicas y de uso del bien, así como su posición en el mercado. Proporciona directrices para recopilar datos y considerar factores que influyen en su valor. El valuador debe realizar la visita o contar con apoyo experto. En casos de acceso limitado, se pueden considerar alternativas acordadas. Esto debe ser mencionado en el informe de valuación. | (IVS, 2022) |
| 6.3.9 Al caracterizar el sector, es importante considerar los aspectos generales que afectan al mercado, como las condiciones económicas, políticas y sociales. En casos en los que no sea posible acceder al bien, se deben hacer suposiciones y consideraciones hipotéticas sobre sus características internas, como acabados, estado de conservación, iluminación y ventilación. Estas suposiciones deben ser reveladas de manera transparente en el informe de valuación. | (USN AVSA, 2019) |
| 6.3.10 Durante la estimación del valor de un inmueble, es necesario considerar los aspectos relacionados con el sector en el que se encuentra. Para ello, es fundamental realizar una caracterización del sector que abarque aspectos normativos, técnicos, económicos, geográficos y sociales que sean relevantes para el mercado. Esto permitirá obtener una visión completa de las condiciones que influyen en el valor del inmueble y realizar una valuación precisa. | (USN AVSA, 2019) |
| 6.3.11 “En caso de que el valuador considere que las limitaciones del análisis son tales que el valor reportado no pueda ser enmarcado en la definición de Valor de Mercado esto debe ser claramente indicado en el informe de valuación, así como la definición de valor adoptado.” | (USN AVSA, 2019) |
| 6.3.12 Estas valuaciones “deben realizarse mediante procedimientos adecuados y analizar suficiente información para ofrecer una estimación razonable de valor.” Asegurarse de que la “estimación de valor se basa en datos y circunstancias” adecuados de conformidad con el encargo de valuación. | (USN AVSA, 2019) |
| 6.3.13 “El valuador debe analizar cada uno de los Enfoques y con base al encargo valuatorial debe seleccionar y justificar las (metodología(s) elegida(s). Los enfoques y | (USN AVSA, 2019) |

| | |
|--|------------------|
| metodologías del valor son independientes unos de otros, aunque todos se basen en los mismos principios económicos.” | |
| <u>Enfoque de mercado</u> 6.3.14 “Este enfoque considera las ofertas y transacciones de bienes similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físicas, jurídicas y económicas; y establece una estimación de valor utilizando procesos que se basan en la comparación.” | (USN AVSA, 2019) |
| 6.3.15 “La comparación que se realiza del inmueble que se valúa con los investigados, debe ser lo más objetiva posible, por lo que deben analizarse independientemente todas las características propias (físicas, jurídicas y económicas), tanto del objeto de valuación como de las ofertas o transacciones comparables.” | (USN AVSA, 2019) |
| <u>Métodos del enfoque de mercado</u> 6.3.16 “ Mediante factores: Utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las del inmueble tipo u objeto de valuación.” | (USN AVSA, 2019) |
| 6.3.17 Esta metodología se debe aplicar cuando “es necesario realizar ajustes por diferencias entre las características extrínsecas e intrínsecas de los bienes obtenidos de la investigación de mercado y el inmueble en estudio”. Los profesionales “deben estar conscientes de que el uso indiscriminado de factores de ajuste para homogeneizar la información del mercado, puede ocasionar alteraciones al valor, razón por la cual, su aplicación está en función de la experiencia y conocimientos de quien los utilice”, así mismo es necesario que tenga en cuenta que “estos factores deben estar basados en hechos reales del mercado debidamente comprobables, y ser aplicados con la salvedad de cada caso y dependiendo de las características del bien valuado.” | (USN AVSA, 2019) |
| 6.3.18 “ Mediante modelos de regresión: Consiste en la modelación del comportamiento del valor, tratado como una variable dependiente, a partir de diferentes variables denominadas independientes o explicativas.” | (USN AVSA, 2019) |

| | |
|---|-------------------------|
| <p>6.3.19 “El poder de explicación del modelo debería ser verificado a partir del gráfico en el cual los valores observados para la variable dependiente se representen en la abscisa versus los valores estimados por el modelo en la ordenada. Esta gráfica debería presentar puntos próximos a la bisectriz del primer cuadrante. Alternativamente, pueden ser utilizados procedimientos de validación.”</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>Enfoque de coste</p> <p>6.3.20 Para la comprensión de este enfoque se “debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Una vez definido el costo de reposición a nuevo se debe aplicar la depreciación.”</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>6.3.21 “Se debe usar cuando el bien inmueble objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza; por ejemplo, colegios, hospitales, estadios, entre otros, o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.”</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>6.3.22 La sustentación de los cálculos está relacionada con la información que pueda ser extraída del mercado, la calidad de la misma y la profundidad de su análisis. Debe entenderse como la solidez de la valuación en cuanto a los principios y soportes que la sustentan.</p> | |
| <p>Técnica residual</p> <p>6.3.23 “Basada en el potencial del desarrollo del terreno. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.”</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>6.3.24 “Esta técnica debería desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |

| combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.” | | |
|--|--|---|
| <u>Enfoque de renta</u> 6.3.25 “Este enfoque busca establecer el valor de mercado de un inmueble, tomando como punto de partida las rentas o ingresos netos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas netas generadas en la vida remanente del inmueble objeto de valuación, con una tasa de descuento del mismo activo, o de activos semejantes debidamente sustentada.” | (USN AVSA, 2019) | |
| 6.3.26 “La utilización de este enfoque implica convertir una proyección de flujos de efectivo en un indicador de valor utilizando técnicas de descuento de flujos de efectivo o, en casos sencillos, mediante la aplicación de un múltiplo de capitalización a un flujo de tesorería de un único período representativo.” | (USN AVSA, 2018) | |
| 6.3.27 A continuación se evidencia una tabla de sustentación de selección de enfoques o métodos de valuación: | (USN AVSA, 2019) | |
| EM | DESCRIPCIÓN | EXIGENCIA |
| Uso del tratamiento por factores de homogeneización u homologación | | |
| 1 | Caracterización del inmueble valuado | La caracterización debe presentarse de forma completa y detallada en el informe para todas las variables de comparación utilizadas en el tratamiento. |
| 2 | Cantidad mínima de inmuebles comparables efectivamente utilizados | 4 |
| 3 | Descripción de datos comparables del mercado y sus características | “Presentación en el informe de los datos relativos a los inmuebles comparables con la descripción de las características consideradas para el análisis. ” |
| | “Número de datos comparables e intervalo admisible de ajuste para el | “Para 6 o más datos: entre 0,65 a 1,35 Entre 3 y 5 datos: entre 0,8 y 1,2 (para un número menor de datos de |

| | | |
|---|---|---|
| 4 | producto de la aplicación del conjunto de factores” | mercado, es deseable que la muestra sea menos heterogénea).” |
| 5 | Análisis estadístico | El coeficiente de variación no debe ser mayor al 7,5% |
| “En el caso de utilización de modelos de regresión” | | |
| 1 | Caracterización del inmueble valuado | “La caracterización debe presentarse de forma completa y detallada en el informe para todas las variables de comparación utilizadas en el tratamiento.” |
| 2 | Recolección de datos de mercado | Presentación de la información relativa a todas las características de los datos de mercado analizados. |
| 3 | “Cantidad mínima de datos de mercado efectivamente utilizados” | “3(k+1) donde k es el número de variables independientes significativas finalmente utilizadas en el modelo. Como mínimo se recomienda utilizar 3 variables independientes significativas.” |
| 4 | Descripción de datos comparables del mercado y sus características | “Presentación de la información relativa a los datos y variables efectivamente utilizados en el modelo.” |
| 5 | “Nivel de significancia α (sumatoria del valor de dos colas) máximo para el rechazo de la hipótesis nula de cada regresor (test bicaudal) bicaudal)” | 10% |
| 6 | “Nivel de significancia máximo admitido para el rechazo de la hipótesis nula del modelo a través del test F de Fisher” | 5% |
| “En el caso de la utilización de la metodología de la cuantificación de costos de construcción” | | |
| 1 | Estimación del costo directo | Por la utilización de costo unitario básico para proyectos semejantes al proyecto patrón, “o por la utilización de costo unitario básico para proyectos diferentes al proyecto patrón con los debidos ajustes.” |

| | | |
|--|--|--|
| 2 | Costos indirectos | Sustentados |
| 3 | Depreciación física | Calculada por métodos técnicos, que consideren por lo menos la edad, la vida útil y el estado de conservación |
| "En el caso de la utilización de la metodología de capitalización de rentas" | | |
| 1 | Proyección de ingresos | "Deberá ser mínimo a cinco años (5)" |
| 2 | Proyección de egresos | "Deberá ser mínimo a cinco años (5)" |
| 3 | Tasa de descuento | "Debe corresponder a una tasa que involucre el comportamiento del mercado para inversiones similares, teniendo en cuenta el riesgo del negocio en específico" |
| 4 | El número de muestras mínimo para la aplicación del enfoque de renta | 3 de renta comparables |
| "En el caso de la utilización de la Técnica Residual" | | |
| 1 | Proyecto base para el potencial de desarrollo | "De acuerdo con la aplicación de la normativa urbanística pretende el análisis del aprovechamiento, índices de construcción y de ocupación y usos permitidos y posibles." |
| 2 | Precio de venta de las unidades del proyecto hipotético | De acuerdo con la sustentación exigida para el enfoque comparativo de mercado, "se debe aportar en el informe los datos de oferta en venta de inmuebles nuevos comparables con la descripción de las características consideradas para el análisis." |
| 3 | "Estimación de los costos del proyecto hipotético" | "De acuerdo con la sustentación exigida para la metodología de cuantificación" |
| 6.3.28 El valuador debe registrar la descripción de lo(s) enfoques y la (s) metodología (s) empleada (s) y de las metodologías aplicadas, como "de las motivaciones por las cuales el valuador se inclinó por el empleo de un enfoque y metodología en particular", acorde a las Normas Técnicas Sectoriales orientadas a la aplicación de enfoques según el activo o grupo de activos a valorar. | | (USN AVSA, 2019) |

| | |
|--|-------------------------|
| <p>6.3.29 Las memorias de cálculo corresponden al detalle de los cálculos efectuados en desarrollo del(os) enfoque(s) de valuación utilizadas. Cuando se utilice la metodología de comparación de mercado, se debe realizar la presentación conforme al encargo valuatorio, las condiciones del mercado bienes inmuebles tanto nuevos como usados en el sector.</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |
| <p>6.3.30 Las memorias de cálculo deben estar formuladas y catalogadas según los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unidades de comparación: Normalmente, factor obtenido de dos componentes, que evidencia las variedades precisas entre bienes y vuelve sencillo de entender el análisis entre los tres enfoques o métodos del valor, por ejemplo, “precio por metro o pie cuadrados, o la razón entre el precio de venta del bien y su renta neta.” - Elementos de comparación: Características específicas de bienes y transacciones que provocan que los precios varíen. Se incluyen, entre otros: cargas y gravámenes, cláusulas financieras, condiciones de venta, condiciones de mercado, ubicación, así como características físicas y económicas.” - Datos comparables. Datos generalmente utilizados en un análisis de valuación para realizar estimaciones de valores. El término se refiere a aquellos bienes que tienen características similares a las del bien objeto de valuación”. Incluye precios de venta, rentas, ingresos y gastos, así como capitalización de mercado y tasas de descuento/rentabilidad. - Aspectos relacionados con el sector: Para lograr una estimación precisa del valor, es fundamental realizar una adecuada caracterización del sector en el cual se encuentra el bien a ser valuado. Esto implica considerar aspectos generales que abarcan condiciones normativas, técnicas, económicas, geográficas y sociales relevantes para el mercado.” - Recolección de los datos: “debe ser planificada teniendo en cuenta: el alcance del encargo valuatorio, las características del bien objeto de valuación, la disponibilidad de recursos, investigaciones e informaciones anteriores, bases de datos y documentos, plazo para la ejecución del trabajo, entre otros.” <p>“En la recolección de datos relativos a ofertas debe buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización (el tiempo de exposición del bien en el</p> | <p>(USN AVSA, 2019)</p> |

| | |
|--|------------------|
| <p>mercado), tasas de vacancia y en el caso de transacciones verificar la fecha y forma de pago.”</p> <p>“Toda la información recolectada de acuerdo con los planteamientos anteriores debe ser analizada y procesada para la obtención del resultado de la valuación utilizando los procedimientos metodológicos disponibles y teniendo en cuenta la fundamentación exigida por esta norma.”</p> <p>“Para la obtención de los diferentes modelos que pudieran explicar el valor, los datos deben ser tratados de acuerdo con los enfoques valuatorios seleccionados.”</p> <p>- <u>Cantidad de datos:</u> Se debe buscar la mayor cantidad posible de datos de mercado con atributos comparables al del bien objeto de valuación y adicionalmente se debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar y diversificar las fuentes de información ya que las informaciones deben ser cruzadas en cuanto sea posible con el objetivo de aumentar la confiabilidad de los datos de mercado. • Identificar y describir las características relevantes de los datos de mercado recolectados. • Buscar datos de mercado contemporáneos con la fecha de referencia de la valuación. • Los datos recolectados deben corresponder a una muestra equilibrada (datos de ofertas y datos de ventas si existen). <p>Se deben cuantificar la cantidad de los componentes del bien que será objeto de valuación. El valuador debe guardar (en archivo físico o digital) los soportes a partir de los cuales determinó los valores de avalúo reportados, las memorias de cálculo y las correspondientes fuentes de información, de forma que, cuando así se requiera, las fuentes puedan ser verificadas y los cálculos puedan ser completamente replicados.</p> | |
| <p>- <u>Hipótesis especiales, inusuales o extraordinarias:</u> Antes de perfeccionar la adquisición de un bien, un comprador prudente de mercado normalmente lleva a cabo una tarea de investigación realizando las pesquisas usuales sobre el bien.</p> <p>Es normal que el valuador realice hipótesis sobre el resultado más probable de este proceso y que se base en información real proporcionada por el cliente. Las hipótesis especiales, inusuales o extraordinarias serán todos aquellos supuestos adicionales relativos a las cuestiones cubiertas en el proceso tales como la identidad del comprador,</p> | (USN AVSA, 2009) |

| | |
|---|------------------|
| el estado físico del bien, la presencia de contaminantes medioambientales o la posibilidad de volver a promover el bien. | |
| 6.3.31 El informe de valuación debe proporcionar suficiente información para describir el trabajo llevado a cabo, las conclusiones alcanzadas y el contexto en el que se realizó. “No se permite excepción alguna a los requisitos que el informe de valuación exponga claramente y con precisión los resultados de la valuación y ponga de manifiesto con toda claridad cualquiera de las hipótesis y condiciones restrictivas que afecten a la valuación y al valor de valuación.” | (USN AVSA, 2009) |
| 6.3.32 El valuador debería utilizar su criterio al determinar el peso relativo que se otorga a cada resultado de valor obtenido durante la aplicación del proceso. El valuador debería justificar la selección de los métodos de valuación utilizados y la racionalidad de la ponderación de los resultados en que se haya basado para alcanzar la conclusión sobre el valor final. | (USN AVSA, 2009) |
| 6.3.33 “Se debe guardar un registro del trabajo hecho durante el proceso de valuación y los soportes del trabajo sobre los que se alcanzaron las conclusiones, durante un período de tiempo razonable, considerando cualquier requisito estatutario, legal o reglamentario. Para cumplir con estos requerimientos, este registro debería incluir los datos de entrada más importantes, todos los cálculos, investigaciones y análisis relevantes para efectos de la conclusión y una copia de cualquier informe borrador o informe final proporcionado(s) al cliente.” El contexto dentro del cual se comunica el valor concreto es tan importante como la base y precisión de la cifra en sí. Los resultados de la valuación deben hacer referencia a las informaciones del mercado y a los procedimientos que respaldan ese resultado. | (IVS, 2022) |
| 6.3.34 El valuador debe consignar en el informe de valuación su nombre(s), apellido(s) y firma con su respectivo identificador de valuador, según reglamentación vigente. “La presentación que ha de darse al informe de valuación la deciden el valuador y el cliente tomando como base las instrucciones o especificaciones del encargo.” | (USN AVSA, 2009) |
| 6.3.35 “Si se comunican los Informes de valuación por vía digital, el valuador deberá tomar las medidas razonables para proteger la integridad de los datos junto con el texto del informe de tal forma que no ocurran errores en la transmisión.” | |
| 6.3.36 El software deberá ser capaz de realizar de la transmisión de forma segura. Deben identificarse el origen y el destino, así como la fecha y hora del envío y de la | (USN AVSA, 2009) |

| | |
|---|------------------|
| recepción. También debe permitir validar el contenido de información transmitido corresponden con los recibidos y debe adjuntar el documento como una copia "sólo para lectura" para aquellos individuos que no sean el autor. | |
| 6.3.37 El valuador debe asegurarse de que este escrito su nombre(s), apellido(s) y firma con su respectivo identificador de valuador, según reglamentación vigente. "La(s) firma(s) electrónica(s) está(n) protegida(s) y bajo control total del valuador a través de clave (PIN)", elementos de hardware (Secure Cards), u otros instrumentos. "Una firma plasmada electrónicamente en un informe se considera auténtica e implica el mismo nivel de responsabilidad que una firma manuscrita sobre una copia impresa del informe." | (USN AVSA, 2009) |
| 6.3.38 Por otra parte, es indispensable anexar el certificado del RAA con su respectivo PIN alfanumérico y código QR para que el solicitante este en la capacidad de verificar la idoneidad del mismo y las categorías con las que cuenta el valuador. | (USN AVSA, 2009) |
| 6.3.39 El valuador debe conservar una copia de todo el contenido metódico del informe en medios digitales de acuerdo con lo establecido por la ley. Los archivos y expedientes que son soportes de informes transmitidos por vía electrónica pueden conservarse en medios digitales, magnéticos o cualquier otro. Los registros, deben estar disponibles en caso de que se lleven a cabo las inspecciones pertinentes. Si el informe está limitado de algún modo, el "Valuador generalmente identificará y distinguirá entre el ámbito de la valuación y el del informe de valuación." | (USN AVSA, 2009) |

Tabla 8: Lista parámetros norma A.N.A

11. CONCLUSIONES

Se identificaron y señalaron las disposiciones internacionales y nacionales para el diseño y propuesta inicial de los dos (2) documentos normativos: *-Norma de Encargo Valuatorio*, en correspondencia al Decreto 556 de 2014, el cual propende por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación mediante trece categorías que clasifican los bienes muebles e inmuebles, los cuales por sus particularidades están sujetos a diferentes criterios y parámetros que se establecen en correspondencia a su naturaleza, por lo que se logra registrar un trabajo importante, dando como resultado la identificación y adaptación de disposiciones con un alto reconocimiento contribuyendo de manera significativa con el proceso

normalización de la actividad valuatoria por parte de la entidad, para la aplicación y difusión entre los profesionales; por otro lado, la *Norma de Requisitos de Competencia y Estándares Mínimos para Realizar Avalúos*, en correspondencia a la lista de parámetros solicitados por la A.N.A, cumpliendo con 94 de 225 parámetros solicitados, los cuales están orientados en correspondencia a las buenas prácticas valuatorias, cumpliendo con estándares de idoneidad, transparencia y calidad; los cuales fueron identificados con rigurosidad en las IVS 2022 como en los documentos normativos del R.N.A. expedidos anteriormente, destacando de manera significativa el avance realizado dado que al ser una lista requerida por una E.R.A, se requieren estándares técnicos rigurosos los cuales no eran permitidos obtener de otras fuentes diferentes.

Además, la actualización de la “*Guía de Conceptos y Principios de Valuación*” GTS G 02, se sustenta en la adición de dos listas de principios que aplican la actividad valuatoria; una primera lista adoptada por las IVS 2022, junto con una segunda lista conformada por la agrupación de principios propuestos por diferentes académicos y profesionales, los cuales consideran pertinente su conocimiento y difusión por parte de los profesionales valuatorios.

Por su parte, se realizan los aportes correspondientes en la *Guía de Valuación de Derechos de Arrendamiento GTS E 02*: en principio anexando términos y criterios que mejoran la conceptualización alrededor de la valoración de derechos de arrendamiento; además, se presenta un compendio de los aportes más significativos de la *NIIF 16 Arrendamientos*, expedida hace un par de años, por lo que su normalización requiere que se evidencie en la sección de 6 de esta norma, la cual se encontraba sin este contenido, ya que este aporte puede influenciar la actividad de los profesionales valuatorios que suelen desarrollar este tipo de valoraciones en los activos; por último, se complementa en gran medida la sección siete *orientación*, con la adopción de criterios técnicos que orientan de forma metódica el ejercicio valuatorio y permiten obtener mejores resultados en el ejercicio valuatorio de arrendamientos.

Las propuestas de los documentos normativos, junto con sus respectivos soportes fueron presentados a la Coordinadora de Normalización, quien estuvo presente en la resolución de dudas a lo largo del diseño de cada documento y orientó la construcción de cada uno de éstos, por lo que al final da por aprobado el trabajo evidenciado.

En resumen se presenta una actualización para cada par de guías técnicas sectoriales GTS G 02 y GTS E 02, como también, la estructuración y diseño de la *Norma de Encargo Valuatorio*, como de la *Norma de Requisitos de Competencia y Estándares Mínimos para Realizar Avalúos*; todos documentos, dispuestos para la revisión y aprobación por parte de los comités de normalización, quienes en habilidad de sus funciones continua con el proceso conforme a la validación brindada por la coordinadora de normalización y directora externa del presente proyecto de pasantía.

12. RECOMENDACIONES

Mantener el seguimiento en las nuevas ediciones de los estándares internacionales IVSC para la actualización de la normatividad existente como para la adopción de otras nuevas, que permitan la aplicación y conocimiento de mejores estándares que den cabida resultados satisfactorios por parte de los profesionales valuadores como de los usuarios. El trabajo realizado sugiere que próximos pasantes puedan integrar más información a los documentos normativos diseñados como a los ya existentes.

Articular los consejos y las mesas de trabajo entre los miembros fundadores y el A.N.A, reconocida como E.R.A, para cumplir de manera satisfactoria y efectiva con los parámetros faltantes de la lista suministrada, la cual propende por el establecimiento de buenas prácticas realizadas por parte de los miembros inscritos y reconocidos por esta entidad.

La mejor forma de la profesionalización y promoción constante de la actividad valuatoria es mediante la actualización constante de la normatividad vigente, la cual permite brindar seguridad en la parte económica de los bienes de la sociedad, brindando confianza en los profesionales y los usuarios, mediante acciones encaminadas a una adecuada aplicación de técnicas y metodologías reconocidas para la preservación de una estricta autorregulación y normalización de esta actividad.

Brindar incentivos a las personas por la adquisición de la normatividad expedida por el R.N.A para el sostenimiento de la misma como para maximizar el alcance y la confianza que poseen entre los profesionales, las entidades y las empresas.

13. BIBLIOGRAFÍA

- Abunahman, S. A. (2005). Curso básico de ingeniería legal y de tasaciones (Primera). Miguel Camacaro Ediciones.
- Antonio, S. J. D. (2016, February 29). Determinación del valor comercial de suelo del Instituto de Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.
<https://repositorioinstitucional.buap.mx/handle/20.500.12371/2287?locale-attribute=es>
- ATASA (2003). © ATASA, 2008-2023. <http://www.atasa.com/index.php?es,publicaciones,libros&l=2>
- Biblioteca de la Universidad de Sevilla. (s. f). Normas Técnicas | Biblioteca Universidad de Sevilla.
- Borrero, O. A. (2007). Avalúos de terrenos de proyección ambiental y uso institucional
- Borrero, O. A. (2008). Avalúos de inmuebles y garantías. Recuperado 30 de mayo de 2022, de <https://bib.us.es/ingenieros/normas->
- Caicedo, L. P. V., Padilla, D. P. G., López, L. M. G., & Lopez, A. E. G. (2015). International Valuation Standards Council (I.V.S.C)/ Sistema de regulación de Normas Internacionales de Valoración: caso práctico. Innovando en la U, 5(6). Recuperado a partir de <https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/innovando/article/view/3869/3248>
- Código Civil Colombiano [CCC]. Ley 57 de 1887
- Conceptosjuridicos. (2022, July 26). Bienes semovientes: qué son, ejemplos y características. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/bienes-semovientes/>
- Constitución Política de Colombia [Const]. (1991)
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública. (2016). Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 Arrendamientos. En ctcp.gov.co. IFRS Foundation Publications Department. Recuperado 1 de mayo de 2023, de <https://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/enmiendas-niif-16-y-segundo-semestre-2016/1514470866-3980>
- COPANT. (2022). – Comisión Panamericana de Normas Técnicas. Recuperado 22 de septiembre de 2016, a partir de <http://copant.org/index.php/es/>

Cordero, E. (2020). Valoración de maquinaria y equipo.

Decreto 2811 de 1974 [con fuerza de ley]. (1974). Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente. 27 de enero de 1975. D.O. No. 34.243

Decreto 2150 de 1995 [con fuerza de ley]. (1995). Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública. 06 de diciembre de 1995. D.O. No. 42.137.

Decreto 1420 de 1998 [con fuerza de ley]. (1998). Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. 24 de julio de 1998. D.O. No. 43.349.

Decreto 556 de 2014 [con fuerza de ley]. (2014). Por el cual se reglamentó la actividad del avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación. 14 de marzo de 2014. D.O. No. 49.092.

Diario Oficial de la Federación. (2009). Procedimiento técnico pt-se, para la elaboración de trabajos valuacionales que permitan dictaminar el valor comercial de semovientes. Secretaría de la Función Pública. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5079680&fecha=06/02/2009#gsc.tab=0

ONU. (2007). Indicadores ambientales y de desarrollo sostenible: Avances y perspectivas para América Latina y Chile. División de Estadística y Proyecciones Económicas

DNP, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo & Superintendencia de Industria y Comercio. (2006, 30 octubre). Consejo Nacional de Política Económica y Social CONPES 3446 - Lineamientos para una política nacional de la calidad. *Asociación colombiana de organismos de evaluación de la conformidad*. Recuperado 12 de diciembre de 2022, de https://asocec.com/documentos/2006_conpes_3446.pdf

ICONTEC. (2022). Normalización. Recuperado 20 de septiembre de 2016, a partir de <https://www.icontec.org/>

ICONTEC. (2016). Normalización: Aporte a la competitividad de las organizaciones colombianas.: 124

Estudios de caso para medir el impacto de las normas técnicas. ISBN: 978-958-8585-673. Recuperado 4 de diciembre de 2022, de <https://www.icontec.org/wpcontent/uploads/2021/05/LIBRO-BENEFICIOS-DE-LA-NORMALIZACION.pdf>

ICONTEC INTERNACIONAL. (2019). Tú también puedes ser Martillero Público: Curso online. Libro de Apuntes. https://www.martilleropublico.com/curso/wp-content/uploads/2019/07/apuntes_martillero_publico.pdf

IFRS Foundation (2016). NIIF 16 Arrendamientos. Recuperado de <https://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/enmiendas-niif-16-y-segundo-semestre-2016/1514470866-3980>

IGAC & CPCI. (2016). Módulo 3 valoración de bienes inmuebles con características especiales. Recuperado 27 de mayo de 2023, a partir de <http://docplayer.es/10583995-Modulo-3-valoracion-de-bienes-inmuebles-con-caracteristicas-especiales.html>

INTECO. (2020). Conceptos y principios generales de valuación. Recuperado 22 de mayo de 2023

ISO. (2022). ISO - International Organization for Standardization. Recuperado 22 de septiembre de 2016, a partir de <http://www.iso.org/iso/home.html>

IVSC & APAV & ATASA (2022). Normas Internacionales de Valuación IVS. Recuperado 29 de Mayo de 2023, a partir de <https://upav.net/wp-content/uploads/2022/09/220607-IVS-2022-espanol-UPAV.pdf>

IVSC. (2007). Nota guía 14 normas internacionales de valuación IVS.

IVSC. (2017). Normas Internacionales de Valuación. Recuperado 25 de mayo de 2023, a partir de <http://www.evaluac.com/wp-content/uploads/2017/pdf/NIV.pdf>

IVSC. (2022). Normas Internacionales de Valuación. Recuperado 25 de mayo de 2023, a partir de <https://upav.net/wp-content/uploads/2022/09/220607-IVS-2022-espanol-UPAV.pdf>

IVSC. (2022). International Valuation Standards Council - Homepage. Recuperado 5 de octubre de 2016, a partir de <https://www.ivsc.org/>

Landeros, H. S. (2019). Influencia de los cambios de uso de suelo en el valor de los inmuebles del Centro Histórico de Zacatecas. Maestría en Valuación de Bienes. Universidad Autónoma de Querétaro.

Recuperado 20 de mayo de 2023, a partir de [https://ri-
ng.uaq.mx/bitstream/123456789/1870/1/IGMAC-273038-1219-1219-
Hana%20Sofia%20Landeros%20Sabag%20%20-A.pdf](https://ri-ng.uaq.mx/bitstream/123456789/1870/1/IGMAC-273038-1219-1219-Hana%20Sofia%20Landeros%20Sabag%20%20-A.pdf)

Ley 9 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. 11 de enero de 1989. D.O. No. 38.650.

Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. 18 de julio de 1997. D.O. No. 43.091

Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. 04 de agosto de 2001. D.O. No. 44.509.

Ley 1673 de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. 19 de julio de 2013. D.O. No. 48.856.

Ministerio de Hacienda y Función Pública & Ministerio de Asuntos Económicos y Transofrmación Dígital. (2022, mayo). Ley general de telecomunicaciones. Biblioteca central Ministerio Hacienda. Recuperado 26 de mayo de 2023, de http://imagenesbibliotecacentral.minhap.gob.es/pdfpublicaciones/ImagenTexto/00/00MINHAC_TL_LGT.pdf

Muradas, I. (1995). Un modelo de valoración de obras de arte. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=673>

Ochoa, O. A. B. (2007). Avalúo de terrenos de protección ambiental y uso institucional.

Peñuela, C. & Oswaldo, W. (2014). De los avalúos inmobiliarios en Colombia un estudio sobre la incongruencia en sus elementos orientadores y los efectos en la seguridad jurídica. Recuperado a partir de <http://repository.ucatolica.edu.co/handle/10983/2106>

Perez, G. A. (2005). Naturaleza jurídica de las rondas hidráulicas. Facultad de Derecho. Universidad de los Andes. Recuperado el 27 de mayo de 2023, a partir de <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/22374/u263419.pdf?sequence=1>

USN AVSA. (2017). NTS M 01: Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado. En R.N.A.

Renzo, P. R. (2016). Atributos que determinan el precio de los arriendos de oficinas, en la comuna de Las Condes. <https://repositorio.unab.cl/xmlui/handle/ria/3547>

Restrepo Gomez, L. [5^a ed. Versión 2] (2017). Valoración de la Afectación de Derechos por Servidumbres.

Resolución 620 de 2008 del IGAC. (23 de septiembre de 2008). Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

RJC. (2014). Guía de orientación sobre los estándares. Recuperado 28 de mayo de 2023, a partir de https://www.responsiblejewellery.com/wp-content/uploads/G002_RJC_Standards_Guidance_2013_SPANISH.pdf

Robledo, W. (2005). Avalúos Generalidad y Métodos. Recuperado de Scribd. <https://es.scribd.com/document/408878839/Avaluos-Generalidad-y-Metodos-Ing-William-Robledo-14-06-05>

Salinas, M. & Ureta, P. (2006). Análisis Comparativo entre las Normas de Contabilidad Nacionales e Internacionales. Facultad de Economía y Negocios Universidad de Chile. Recuperado 25 de mayo de 2023, a partir de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/108374/Salinas%2c%20Marianela.pdf?isAllowed=y&sequence=4>

Santos, R. D. (2016). <https://www.slideshare.net/rdsantos28/principios-del-avaluo-de-inmuebles>

SGC. (2021). Metodología de valoración del patrimonio geológico y paleontológico mueble o ex situ para el registro en el INGEP. Recuperado el 27 de mayo de 2022, a partir de: <https://www2.sgc.gov.co/Noticias/tipos/Proyecto-resolucion-valoracion-patrimonio/20210709-4-VF-Metodologia-valoracion-PGyP-mueble.pdf>

Soledad, M. (2015). Informe de pre práctica para optar al título de constructor civil. Recuperado a partir de <https://www.clubensayos.com/Temas-Variados/Asistente-Tasaciones/2497351.html>

USN AVSA. (2007). Nota guía 12.

USN AVSA. (2007). Nota guía 14 inventarios.

USN AVSA. (2007). Nota guía 15 valuación de bienes históricos.

USN AVSA. (2009). Contenido de Informes de Valuación NTS S 03.

USN AVSA. (2009). Código de conducta del valuador NTS S 04

USN AVSA. (2010). Valuación de activos intangibles GTS E 05

USN AVSA. (2017). Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado NTS M 01

USN AVSA. (2018). Metodología para valuación de intangibles NTS M 05.

USN AVSA. (2018). Enfoques y conceptos generales para valuación de empresas NTS M 07

USN AVSA. (2019). Metodología para la valuación de maquinaria, planta y equipo a valor de mercado NTS M 04.

USN AVSA. (2019). Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes rurales a valor de mercado NTS M 02. Recuperado 20 de abril de 2023, a partir de http://rna.org.co/wp-content/uploads/2018/07/ATNS-Metodos-Valuacion_rurales_CP_Pror.pdf

USN AVSA. (2019). Metodología para la valuación de maquinaria y equipos especiales NTS M 06

USN AVSA. (2019). Metodologías para la valuación de empresas, participaciones en empresas y unidades de negocio NTS E 07

USN AVSA. (2020). Guía de buenas prácticas y recomendaciones para la realización de visitas virtuales dirigidas a inmuebles urbanos (situaciones excepcionales). Recuperado 20 de abril de 2023, a partir de <https://secureservercdn.net/50.62.198.70/dms.5a0.myftpupload.com/wp-content/uploads/2021/01/Guia-de-Recomendaciones-para-visitas-virtuales.pdf>

USN AVSA. (2021). Contenido de informe valuación de bienes inmuebles rurales NTS I 02

USN AVSA. (2022). Registro Nacional de Evaluadores - Unidad Sectorial de Normalización. Recuperado 5 de octubre de 2016, a partir de <https://www.R.N.A.org.co/normalizacion/>

Tinjacá, A., & Arevalo, C. (2021, febrero). Apoyo técnico al R.N.A- registro nacional de evaluadores-para la actualización de cuatro guías y normas técnicas sectoriales – GTS y NTS, y en la creación de cuatro NTS.

Barriga, Y. F., & Cely, D. H. (2020). Metodología para la valuación de subestaciones eléctricas como inmueble por destinación en bodegas industriales. Especialización Avalúos Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Recuperado 26 de mayo de 2023, a partir de https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/25577/CelyManosalvaDiego_Barri gaQuinteroJeysson2020.pdf?isAllowed=y&sequence=1