



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



INSTITUTO NACIONAL DE
**TECNOLOGÍA,
NORMALIZACIÓN Y
METROLOGÍA**

Norma Paraguaya

NP 69 001 21

Valuación de bienes. Términos y definiciones

Comité Técnico de Normalización
CTN 69 "Valuación de Inmuebles"

2021

ORGANISMO NACIONAL DE NORMALIZACIÓN – ONN

El INTN desarrolla su actividad normativa en el Departamento de Normalización Nacional dependiente del ONN, elaborando las Normas Paraguayas de carácter voluntario.

El INTN fue creado por la Ley N° 862 del 26 de junio de 1963, sustituida por la Ley N° 2575 del 7 de junio de 2005 que reformó su Carta Orgánica y lo declaró el ORGANISMO NACIONAL DE NORMALIZACIÓN de Paraguay, siendo representante de ISO, COPANT, AMN y Codex Alimentarius.

La Organización Internacional de Normalización, conocida por sus siglas ISO, ha definido la normalización como “El proceso de formular y aplicar reglas con el propósito de establecer un orden en una actividad específica, para beneficio y con la colaboración de todos los interesados y en particular, para la obtención de una economía óptima de conjunto, respetando las exigencias funcionales y de seguridad”.

ORGANISMO NACIONAL DE CERTIFICACIÓN – ONC

El ONC cuenta con autonomía o sistema de funcionamiento independiente para actuar en las siguientes áreas temáticas: Agroalimentos, Materiales de Construcción, Seguridad Industrial, Combustibles y Productos Químicos, Sistemas de Gestión y Personas.

Entre sus funciones se encuentran “*Certificar la conformidad según las normas técnicas nacionales e internacionales de productos, sistemas, servicios y personal; basadas en los lineamientos internacionalmente aceptados*” y “*Administrar las actividades de certificación a solicitud de los organismos reguladores del Estado y sobre la base de los reglamentos establecidos por el Gobierno, pudiendo el INTN descentralizar sus actividades hacia terceros organismos acreditados para las requeridas evaluaciones de la conformidad*”.

ORGANISMO NACIONAL DE METROLOGÍA – ONM

El ONM es responsable de la custodia de los patrones nacionales de las unidades de medida; de implementar y de mantener la cadena de Trazabilidad de los mismos a fin de preservar la armonía y la compatibilidad en el plano nacional e internacional y de reglamentar el uso de los instrumentos de medición utilizados en la comercialización de bienes y servicios a fin de preservar la salud pública, la seguridad y la protección al consumidor.

Tiene dos campos de acción bien definidos que son la *Metrología Científica e Industrial* y la *Metrología Legal*.

ORGANISMO DE INVESTIGACIÓN Y ASISTENCIA TECNOLÓGICA - OIAT

El OIAT está conformado por laboratorios y plantas piloto, cuentan con múltiples funciones y tareas que cumplir a requerimiento de la ciudadanía en general, cumplir con leyes, decretos y licitaciones, realizar investigaciones, asistir y participar de reuniones técnicas. Otro requisito indispensable a cumplir, es lograr las acreditaciones de ensayos, conforme al Decreto N° 3900/2010 que reglamenta la Ley 2279/03 que amplía la Ley N° 1028/97 General de Ciencia y Tecnología.

Las áreas de acción del OIAT son: *Ensayos de laboratorios (químicos, físicos, fisicoquímicos y/o microbiológicos), Asistencias técnicas y transferencia de tecnología e Investigaciones científicas*.

ORGANISMO NACIONAL DE INSPECCIÓN - ONI

El ONI cuenta con 8 departamentos que contemplan temas referentes a seguridad industrial, muestreo, materiales de construcción, metalurgia, inspección de productos y envases y embalajes. Realiza ensayos laboratoriales, asistencias técnicas, transferencias de tecnologías, verificaciones, inspecciones de productos e investigaciones científicas.

Entre las inspecciones realizadas se encuentran las correspondientes a protección contra incendios, GLP, instalaciones industriales, edificios en el marco de la accesibilidad al medio físico, coeficientes técnicos en el régimen de maquila, estaciones de servicio, balanzas, entre otros.

DIRECCIÓN DE SEGURIDAD ELÉCTRICA - DSE

El INTN, por la Ley Nro. 5668/16 "Seguridad eléctrica y su sistema de aplicación" es la institución responsable de la aplicación a través de la DIRECCION DE SEGURIDAD ELÉCTRICA. Esta dirección es la encargada de establecer los mecanismos para garantizar la aplicación de la ley y su decreto a nivel país, buscando por sobre todo que las instalaciones eléctricas de baja tensión sean seguras y protejan la vida de las personas y los bienes materiales. Esto se da mediante la regulación y control de las instituciones que componen la infraestructura de la calidad del país con la participación de organismos públicos y privados de evaluación de la conformidad, favoreciendo la creación de infraestructura técnica para apoyar las actividades de certificación de productos, de personas e inspección de instalaciones eléctricas. Un alto porcentaje de elementos componentes de la instalación eléctrica provienen de productos importados desde distintos puntos del mundo. La DSE regula y establece los mecanismos para permitir el ingreso al mercado paraguayo de productos con calidad certificada. Además, y para cerrar el esquema, la DSE dispone de las condiciones para la inspección de las instalaciones eléctricas antes de su conexión a la red eléctrica nacional.



El Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología – INTN a través de una de sus áreas misionales, el Organismo Nacional de Normalización (ONN), ha conformado el Comité Técnico de Normalización CTN 69 “VALUACIÓN DE INMUEBLES” para atender a la solicitud de la Asociación de Valuadores y Peritos de Ingeniería del Paraguay (AVPIP).

La Norma Paraguaya *NP 69 001 21. “Valuación de bienes. Términos y definiciones. Primera edición”* especifica los términos y las definiciones generales relacionados con la valuación de bienes, a fin de unificar conceptos, facilitando así la comprensión de los trabajos de valuación entre todos los usuarios.

En el proceso de Normalización han participado todos los sectores vinculados, destacándose el compromiso del sector gremial representado por la AVPIP, quien también ha apoyado la publicación de este material para dar mayor difusión al trabajo llevado adelante.

La Dirección General del INTN reafirma el compromiso institucional permanente de fortalecer los trabajos de todos los grupos de Normalización y considera fundamental el compromiso y entrega de todos los sectores involucrados para la emisión de las diferentes Normas Paraguayas.

Lic. PATRICIA ECHEVERRÍA
DIRECTORA GENERAL del INTN



La Asociación de Valuadores y Peritos de Ingeniería del Paraguay (AVPIP) en su Plan Estratégico 2019-2025 tiene como 2º Objetivo Estratégico “Buscar la reglamentación y normalización de los trabajos de valuaciones y pericias, impulsando la dignificación de la profesión”.

Por esta razón se ha solicitado al INTN, el 9 de setiembre del 2019, la Conformación de un Comité de Normas con representantes de la Academia, los Gremios, Instituciones Públicas y Privadas, involucradas en el tema, para la elaboración de las Normas Paraguayas de Valuación de Bienes.

Fue así que el viernes 20 de setiembre del año 2019, en el local del INTN se reunieron las Entidades Invitadas para el efecto y se establecieron los procedimientos, las diferentes etapas que se debían llevar a cabo para la elaboración, adopción, revisión, actualización de las NP y los PNA (Proyecto de Norma en Aplicación), en el marco del CTN.

El Comité Técnico de Normalización CTN 69 “Valuación de Inmuebles” se reunió semanalmente hasta el mes de febrero del año 2020, estando en ese momento en el ajuste del documento final, cuando se paralizaron las reuniones por el brote de la pandemia. No obstante, las reuniones se reiniciaron, en formato virtual, en junio del 2020 y continuaron en ese formato hasta diciembre del mismo año; reiniciándose con nuevo ímpetu el 12 de marzo del presente año para llegar finalmente al Proyecto de Norma Paraguaya PNP 69 001 21, el jueves 13 de mayo del 2021, lanzándose a Consulta Pública por 60 días.

Cumplido el plazo establecido para la Consulta Pública el CTN 69 es convocado el 30 de julio del 2021, donde es aprobado el documento final, convirtiéndose en la NP 69 001 21 “Valuación de bienes. Términos y Definiciones”

El proceso de Normalización en esta área se había iniciado en el Paraguay con las Normas Técnicas de Valuación de Bienes para Entidades Financieras elaborada por la Superintendencia de Bancos, en octubre del 2002 y con la NP 69 001 21 se trata de dar un nuevo impulso hacia la Normalización definitiva de los trabajos de Valuaciones y Pericias en el Paraguay.

Por esa razón la AVPIP ya ha presentado al INTN, el 17 de agosto ppdo., la solicitud de que sea convocado nuevamente el CTN 69 para continuar con la 2ª Parte de la Norma Paraguaya “Valuación de Bienes” – “Procedimientos Generales”. Manifestándose también la intención de continuar luego, con las siguientes etapas: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Maquinarias, Equipamientos, Instalaciones y Bienes Industriales, Bienes Patrimoniales y Artísticos, entre otros.

En este momento, donde se mezclan los sentimientos de alegría y satisfacción, agradecemos al INTN, a la Academia, a los gremios e instituciones públicas y privadas que han hecho posible este logro y los instamos a que sigamos todos juntos contribuyendo para el crecimiento, desarrollo y consolidación definitiva de la valuación y pericia en nuestro querido Paraguay.

FUERZA Y ARRÍA AVPIP ARRÍA

**Ing. Daniel Marcos Lird
Presidente AVPIP**

**Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y
Metrología**



INTN

Norma Paraguaya

NP 69 001 21

**Valuación de bienes. Términos y
definiciones.**

**Agosto/2021
Primera Edición**

PREFACIO

El Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología – INTN – es el Organismo Nacional de Normalización y tiene por objeto promover y adoptar las acciones para la armonización y elaboración de las Normas Paraguayas.

El INTN desarrolla su actividad normativa paraguaya a través de su Departamento de Normalización y éste por medio de la conformación de Comités Técnicos de Normalización – CTN – creados para campos de acción claramente definidos.

Con el fin de garantizar un consenso nacional, los proyectos elaborados por los Comités se someten a un periodo de Consulta Pública durante el cual puede formular observaciones cualquier persona.

Esta Norma fue elaborada por el CTN 69 Valuación de inmuebles, integrado por representantes de instituciones públicas, empresas privadas, asociaciones de consumidores, universidades.

Para la elaboración de esta Norma se han utilizado como base el siguiente documento.

- ABNT-NBR 14563-1. *Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais.*
- Trabajo final de grado JIMÉNEZ BLANCO, Alba Yanina; FRANCO PASOS, Esteban Rafael. (2018). *Propuesta de Norma Paraguaya para la Valuación de Inmuebles Urbanos.* Tesis, Universidad Nacional de Asunción, Facultad de Ingeniería. San Lorenzo. 170 p.
- NÚÑEZ SCARPELLINI, Juan Ángel. (2009). *Valuación de bienes: manual técnico orientativo.* 2º Edición corregida y ampliada. Asunción, El Lector, 297 p. ISBN 97899953-2-227-4.
- PARAGUAY. MINISTERIO DE HACIENDA. SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO. *Resolución SNC N° 785/2020 Por la cual se establece los requisitos y procedimientos generales para los inmuebles sometidos al Régimen de la Propiedad por Pisos y Departamentos también llamado Régimen de la Propiedad Horizontal y modifica la Resolución SNC N° 437/2012 referente a la Propiedad por Pisos y Departamentos.* MH, SNC, Asunción. 13 p.
- PARAGUAY. Poder Legislativo. (2010). *Ley N° 3966/10 Orgánica Municipal.* Poder Legislativo, Asunción. 68 p.
- PARAGUAY. Poder Legislativo. (1985). *Ley N° 1183/95 Código Civil.* Poder Legislativo, Asunción. 370 p.

ÍNDICE

1 OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

2 TÉRMINOS Y DEFINICIONES

ANEXO A

1 OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

Esta Norma especifica los términos y las definiciones generales relacionados con la valuación de bienes, a fin de unificar conceptos y facilitar la comprensión de los trabajos de valuación entre los usuarios de los mismos.

2 TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A los efectos de esta Norma se aplican los siguientes términos y definiciones.

2.1 Accesorio: mejora incorporada a un bien principal, cuyo valor puede determinarse en forma independiente, o como componente del principal.

2.2 Alquiler: pago hecho al locatario, en contrapartida por el uso del bien o de la cosa, por un periodo de tiempo determinado.

2.3 Aprovechamiento eficiente: condición de uso recomendable y técnicamente posible para un inmueble, en una fecha referencial o de realización de la valuación, observándose la tendencia del mercado actual y efectivo en los alrededores, entre los diversos usos permitidos por la legislación pertinente.

2.4 Arrendamiento: retribución por la cesión de derecho para la explotación de un bien por un plazo determinado y en condiciones relacionadas.

2.5 Beneficios y gastos generales de la construcción: porcentaje que indica los beneficios y gastos indirectos incidentes sobre el costo directo.

2.6 Bien: cosa que tiene valor, susceptible de utilización o que puede ser objeto de derecho, e integra el patrimonio.

2.7 Bien inmueble: terrenos y todas las mejoras introducidas en ellos, que no pueden ser retiradas sin destrucción, modificación o daño.

2.8 Bienes económicos: Son escasos, existen en cantidades limitadas y su asignación sigue algún tipo de procedimiento de mercado, destinado a satisfacer las necesidades económicas del hombre.

2.9 Bienes no económicos: bienes libres en abundancia, aunque igual que los bienes económicos, satisfacen las necesidades del hombre, de manera gratuita (luz solar, aire, lluvia).

2.10 Bien tangible: bien identificado materialmente (por ejemplo: muebles, inmuebles y materias primas).

2.11 Bien intangible: bien no identificado materialmente (por ejemplo: acciones, marcas y patentes).

- 2.12 Capitalización:** proceso matemático de obtención del valor actual de una o más prestaciones periódicas futuras.
- 2.13 Comprador especial:** aquel que posee ventajas o intereses específicos con respecto a un bien o derecho; no es relevante para otros participantes del mercado.
- 2.14 Conciliación:** adopción del valor final de la valuación, debidamente justificado, en función de los resultados obtenidos, cuando se utiliza más de un método.
- 2.15 Costos:** gastos totales directos e indirectos necesarios para la producción, el mantenimiento o la adquisición de un bien, en una fecha y situación determinada.
- 2.16 Costos directos de producción:** gastos en insumos, incluido el trabajo, en la producción de un bien y/o servicio.
- 2.17 Costos indirectos de producción:** gastos administrativos, financieros y otras cargas necesarias para producir un bien y/o servicio.
- 2.18 Costos de montaje y desmontaje:** costos complementarios (traslado, instalación, reubicación y puesta en marcha) de un bien determinado.
- 2.19 Costos de reposición o reproducción a nuevo:** costo total necesario para reemplazar, en la fecha de la valoración, un bien por otro nuevo de sus mismas características y utilidades.
- 2.20 Costos de reposición o reproducción depreciada:** costo de reposición a nuevo, descontando la depreciación física y funcional, en la fecha de la valoración.
- 2.21 Costos de transacción:** costos resultantes de las operaciones de venta, para el vendedor y de compra, para el comprador, incluyendo ajustes por impuestos pagaderos por cualquiera de las partes como resultado directo de la transacción durante el intercambio de un bien.
- 2.22 Coyuntura del mercado:** conjunto de circunstancias (sociales, políticas, económicas, ambientales y otros) que influyen en el comportamiento del mercado en un determinado periodo.
- 2.23 Daño:** perjuicio causado por la ocurrencia de desperfectos, accidentes, siniestros, delitos, o similares, que afectan a la utilidad y valor del bien.
- 2.24 Datos de referencia:** conocido como elemento comparativo, que corresponde a cada bien en oferta, o que haya sido transaccionado en un determinado mercado, el cual aporta la información disponible, en base a la indicación de ciertas características relevantes recogidas durante el estudio, en un lapso de tiempo.
- 2.25 Depreciación:** pérdida de valor de un bien debido a modificaciones en su estado o calidad por causas físicas, funcionales y/o económicas.
- 2.26 Deterioro:** desgaste debido al transcurso del tiempo, al mal uso o mantenimiento inadecuado.

2.27 Edad aparente: edad estimada del bien, por el profesional, teniendo en cuenta sus características constructivas, arquitectónicas y funcionales.

2.28 Edad real: tiempo transcurrido desde la conclusión de la construcción o instalación hasta una fecha de referencia.

2.29 Edificio: corresponde a una construcción, destinada a albergar actividades institucionales, comerciales, industriales y/o habitacionales.

2.30 Emprendimiento: conjunto de recursos capaces de producir ingresos a través de la comercialización o explotación económica, pudiendo ser de bienes raíces (loteamientos, edificios comerciales y residenciales), de base inmobiliaria (hoteles, centros comerciales, parques temáticos), industrial o rural.

2.31 Empresa: organización que desarrolla una o más actividades productivas, industriales y/o de servicios.

NOTA

Pueden asumir muchas formas, tales como sociedades anónimas, sociedades colectivas, sociedades conjuntas y propiedades exclusivas o unipersonales.

2.32 Estado de conservación: situación de las características físicas y/o funcionales de un bien, en un determinado momento, como consecuencia de su utilización, de la calidad y frecuencia del mantenimiento al que fue sometido.

2.33 Expropiación: privación de dominio ejercida por los gobiernos u Organismos o Entidades del Estado (OEE) por causa de interés social o utilidad pública, previo pago de un precio justo de indemnización compensatoria.

2.34 Factor de comercialización: relación entre el valor de mercado de un bien y su costo total, que puede ser igual, mayor o menor que la unidad.

2.35 Gleba urbanizable: gran extensión de terreno situada en zona urbana y/o sub-urbana (área de expansión de ciudades, próxima a su ejido) que permite el aprovechamiento más eficiente con su transformación económica a través de un emprendimiento.

2.36 Hipótesis: suposición hecha, a partir de unos datos, que sirve de base para iniciar una investigación o una argumentación.

2.37 Hipótesis nula en un modelo de regresión: suposición de que una o un conjunto de variables independientes utilizadas en el modelo de regresión no es importante para explicar la variación del fenómeno, a un nivel de significancia preestablecido.

2.38 Homogeneización: tratamiento de los datos de referencia que pretende hacerlos comparables, mediante la aplicación de operaciones matemáticas que expresan, en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los datos de mercado y el bien a valorar.

- 2.39 Inferencia estadística:** parte de la ciencia estadística que permite obtener conclusiones de la población, a partir de una muestra representativa.
- 2.40 Informe de valuación:** reporte, con fundamentación técnica y científica, en conformidad con una normativa vigente o criterio técnico debidamente justificado por el profesional valuador.
- 2.41 Infraestructura:** conjunto de obras y servicios que dan soporte a las actividades económicas, sociales y a la utilización de bienes.
- 2.42 Infraestructura básica:** equipamientos o mejoramientos públicos o privados, tales como desagües pluviales, alumbrado público, red de alcantarillado sanitario, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica pública, vías de acceso y otros.
- 2.43 Ingeniería de valuación:** conjunto de conocimientos técnicos y especializados aplicados a la valoración de los bienes.
- 2.44 Ingeniería de costos:** conjunto de conocimientos técnicos-científicos especializados, aplicados a la determinación de los valores de bienes y servicios.
- 2.45 Ingeniería económica:** conjunto de conocimientos técnicos-científicos especializados, aplicados al análisis y la valuación técnico-económica de emprendimientos.
- 2.46 Ingeniería y arquitectura jurídica:** parte de la ingeniería y arquitectura que opera en el interfaz técnico-jurídico, que realiza una revisión e implica todo tipo de habilidades.
- 2.47 Inmueble:** predio o terreno y todos aquellos elementos que se adhieren al mismo; es la cosa física tangible, junto con todas las adiciones sobre y bajo suelo.
- 2.48 Inmueble en condominio:** tipo de propiedad en la cual dos o más personas comparten el dominio de un mismo inmueble por contrato, actos de última voluntad, o disposición de la ley, sin que ninguna de ellas pueda excluir a la otra en el ejercicio del derecho real proporcional e inherente a su cuota-parte en el inmueble, ni de otro modo que el estatuido por el Código Civil Paraguayo.
- 2.49 Inmueble paradigma:** inmueble hipotético cuyas características son adoptadas como patrón representativo de la región o referencial para la valuación.
- 2.50 Inmueble urbano:** bien situado dentro del ejido urbano de un municipio, según las normativas vigentes.
- 2.51 Inmueble rural:** bien situado fuera del ejido urbano municipal.
- 2.52 Inspección *in situ*:** constatación presencial de las evidencias del bien, de sus elementos y condiciones que lo constituyen o lo influyen.

2.53 Instalación: conjunto de redes y equipos fijos que permiten el suministro y operación de los servicios que ayudan en la planta y/o en los edificios a cumplir las funciones para las cuales han sido diseñados.

2.54 Liquidez: facilidad con la que un bien se puede convertir en dinero en efectivo en su mercado específico.

2.55 Loteamiento: toda división de inmueble en dos o más partes.

NOTAS

1. Las expresiones loteamiento, fraccionamiento o parcelamiento serán consideradas equivalentes.
2. Las partes resultantes de la división del inmueble podrán ser denominadas indistintamente: lotes, fracciones o parcelas.

2.56 Lote urbano: porción de terreno ubicado dentro del ejido urbano, en condiciones de ser aprovechable.

2.57 Lote de uso especial: porción de terreno con usos específicos (franja de dominio, servidumbres de paso y otros definidos por las normativas vigentes)

2.58 Lote padrón: corresponde al lote tomado como paradigma, conforme a las características de la situación encontrada en la zona.

2.59 Mantenimiento: acciones preventivas o correctivas necesarias para preservar las condiciones normales de utilización de un bien.

2.60 Mejoras: resultado del trabajo realizado en un bien o servicio que no puede ser retirada sin modificación, destrucción, daño o rotura.

2.61 Mejora necesaria: aquella indispensable para el funcionamiento del bien.

2.62 Mejora útil: aquella que aumenta o facilita su uso, aunque puede ser prescindible.

2.63 Mejora voluptuaria: tipo de mejora que no aumenta significativamente el valor comercial del bien.

NOTAS

1. El propietario no está obligado a pagarla al poseedor de buena o mala fe.
2. Se utiliza generalmente con el fin de embellecer o hacer más confortable una cosa, al solo efecto para el que la hizo; pero no responden a la necesidad propia o ajena.

2.64 Memoria de cálculo: justificación de los procedimientos utilizados para obtener los resultados de la valuación.

- 2.65 Muebles:** bienes que pueden ser trasladados sin alterar su naturaleza o calidad y cuyo valor puede ser definido independientemente del lugar donde estén, tales como dinero, acciones, joyas, obras de arte, vehículos, aeronaves, embarcaciones, maquinarias, entre otros.
- 2.66 Muestra:** conjunto de datos representativos de una población.
- 2.67 Muestreo:** procedimiento utilizado para constituir la muestra.
- 2.68 Modelo:** representación técnica simplificada de la realidad.
- 2.69 Modelo de regresión:** formado mediante la relación entre las variables dependientes e independientes, como expresión matemática del comportamiento del mercado.
- 2.70 Nivel de significancia:** probabilidad de rechazar la hipótesis nula cuando es verdadera.
- 2.71 Obsolescencia:** pérdida de la utilidad debido a factores tecnológicos y funcionales.
- 2.72 Obsolescencia económica:** pérdida de utilidad de un bien resultante de factores económicos, como por ejemplo los cambios de uso óptimos, tecnológicos, cambios de legislación y de relación de la oferta y demanda.
- 2.73 Obsolescencia física:** pérdida de utilidad de un bien resultante de factores físicos tales como el uso, desgaste, envejecimiento, oxidación, mutilación y otros.
- 2.74 Obsolescencia funcional:** pérdida de utilidad de un bien resultante de factores tales como, cambios en el arte de proyectar, en las exigencias legales o por la aparición de nuevos productos, proyectos o concepciones que lo sustituyan con ventajas competitivas.
- 2.75 Padrón constructivo:** calidad de las edificaciones y mejoras, en función de las especificaciones de materiales de construcción, ejecución y mano de obra efectivamente utilizados en la construcción.
- 2.76 Perito valuador:** profesional con habilitación legal y formación técnica y científica, con capacidad para realizar valuaciones.
- 2.77 Pesquisa:** conjunto de actividades de identificación, investigación, relevamiento y selección de datos de mercado.
- 2.78 Población:** conjunto de datos de características similares o comparables al bien que se pretende analizar.
- 2.79 Polo de influencia:** localización que, por sus características, influye en los valores de los inmuebles, en función de su proximidad con el elemento valuado.
- 2.80 Precio:** expresión monetaria por la cual se realiza o se pretende realizar la transacción de un bien, una mercadería o un derecho sobre ella.

- 2.81 Premisa especial:** supuesto que considera la existencia de condiciones diferentes de las habituales del mercado a la fecha de valuación.
- 2.82 Procesamiento de datos:** aplicación de operaciones que expresen, en términos generales, las relaciones de los atributos entre los datos de mercado y del bien valuado.
- 2.83 Producto:** resultado de la explotación económica de un bien y/o servicio.
- 2.84 Recursos ambientales:** recursos naturales necesarios para la existencia y preservación de la biodiversidad.
- 2.85 Régimen de la Propiedad por Pisos y Departamentos:** llamado también Régimen de Propiedad Horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la forma en que se divida o subdivida un inmueble y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

NOTAS

1. Grupo de unidades reunidas o aisladas en un mismo edificio, cuya propiedad pueda ser individual o colectiva.
 2. Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente, o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones.
- 2.86 Renta:** fruto producido por la explotación de un bien o por aplicación de capital.
- 2.87 Servidumbre:** carga específica que se impone a un inmueble en beneficio de otro.
- 2.88 Situación paradigma:** escenario hipotético o supuesto, adoptado como referencia para la valuación de un bien.
- 2.89 Tasa de descuento:** índice adoptado para el cálculo del valor actual de los ingresos o gastos futuros.
- 2.90 Terreno:** extensión territorial configurada por la poligonal cerrada.
- 2.91 Valor:** concepto económico que se refiere al precio más probable en que concluirán compradores y vendedores por un bien o servicio que está en venta.

NOTA

El valor no es un hecho sino un estimado del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición particular de valor.

- 2.92 Valor contable:** valor por el que un activo o un pasivo se encuentra asentado en libros de contabilidad.

- 2.93 Valor depreciable:** diferencia entre el valor del bien en su condición de nuevo y su valor residual.
- 2.94 Valor desmontado:** valor de un bien, o un conjunto de bienes, en su condición de desactivación o desmovilización.
- 2.95 Valor económico:** valor presente de la renta líquida posible de obtener por un emprendimiento, durante su vida económica, a una tasa de descuento correspondiente al costo de oportunidad, considerando escenarios previsibles bajo condiciones de riesgo.
- 2.96 Valor especial:** valor que considera los atributos particulares de un bien o derecho, que genera interés solamente para un comprador específico, bajo condiciones de una premisa.
- 2.97 Valor histórico:** valor inicial (registrado en libros y/o documentos) de un bien, en la fecha en que fue adquirido o puesto en servicio por primera vez.
- 2.98 Valor de indemnización:** valor atribuido a daños emergentes, pérdidas o perjuicios provocados, referido a una fecha y situación determinada.
- 2.99 Valor de inversión:** valor de un bien para un propietario actual o potencial, para objetivos específicos.
- 2.100 Valor de mercado:** importe al cual un activo o pasivo podría ser intercambiado a la fecha en que se practica la valuación entre un comprador y un vendedor, independientes, con deseo de realizar la transacción, luego de un adecuado proceso de comercialización en el cual, ambas partes actuarán con conocimiento de causa, con prudencia y sin presiones.
- 2.101 Valor patrimonial:** corresponde al total de los bienes o derechos de una persona física o jurídica.
- 2.102 Valor de remate:** monto estimado que se esperaría lograr en una subasta adecuadamente promovida, conducida y con adecuada asistencia de postores.
- 2.103 Valor residual:** valor del bien al final de su vida útil o de su horizonte proyectado.
- 2.104 Valor en riesgo:** aquel que representa parte del bien que se desea asegurar y que puede corresponder al máximo monto asegurable.
- 2.105 Valor de sinergia:** resultante de la interacción de dos o más bienes o derechos, cuando el valor total es mayor que la suma de los valores individuales.
- 2.106 Valor de venta rápida:** importe estimado al cual un bien podría ser comercializado a la fecha en que se practica la valuación en condiciones especiales de premura de tiempo.
- 2.107 Valor de reposición:** corresponde a lo que costaría un bien determinado, para ser sustituido por otro igualmente satisfactorio.

- 2.108 Valor de uso:** cuantía económica que tiene un bien para su propietario debido a la utilización que le da al mismo.
- 2.109 Valoración de los bienes, sus frutos y derechos:** análisis técnico para identificar valores, costos o indicadores de viabilidad económica, para un determinado objetivo, finalidad y fecha, sobre la base de ciertos supuestos, requisitos y condiciones limitantes.
- 2.110 Valuación:** actividad que se relaciona con la determinación técnica del valor cuantitativo o monetario de un bien.
- 2.111 Valuación de inmueble:** análisis técnico para identificar su valor, así como para determinar indicadores de la viabilidad de su uso económico, para un propósito particular, situación y fecha.
- 2.112 Valuar:** determinación técnica del valor de un bien, basada en la utilización de criterios, enfoques y metodologías normalizadas y reconocidas, no a una simple opinión subjetiva sin sustento técnico.
- 2.113 Variable cualitativa:** refleja atributos inherentes al bien que no pueden ser medidas o contabilizadas, solamente ordenadas o jerarquizadas de acuerdo a criterios del valuador.
- 2.114 Variable cuantitativa:** refleja atributos inherentes al bien que pueden ser medidas o contabilizadas (o cuantificadas).
- 2.115 Variable dependiente:** variable cuyo comportamiento se pretende explicar por medio de otras variables independientes.
- 2.116 Variable independiente:** aquella que da contenido lógico a la variación de valores de mercado, recolectados en la muestra.
- 2.117 Variable dicotómica:** variable que sólo puede asumir dos posibles puntuaciones.
- 2.118 Ventaja de la cosa hecha:** incremento del valor que tiene un determinado inmueble por su ventaja de estar construido y listo para ser utilizado, en relación con otro parecido, pero aún sin construir.
- 2.119 Venta forzosa:** premisa de valor que se utiliza en circunstancias en las que un vendedor está obligado a vender y que, como consecuencia, no es posible un periodo apropiado de comercialización y los compradores pueden no ser capaces de llevar a cabo una adecuada diligencia.
- 2.120 Vida económica:** periodo económico operacional de un bien.
- 2.121 Vida remanente:** periodo de tiempo que aún se espera utilizar un bien, a partir de la fecha de inspección (vida útil menos antigüedad).
- 2.122 Vida útil:** periodo de tiempo de utilización funcional de un bien.

ANEXO A
(bibliográfico)

1. BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY. (2002). *Resolución SB. SG. 000288/2002 Registro de Tasadores – Normas de Valuación de Bienes*. BCP. Asunción. 15 p.
2. BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY. (2015). *Resolución SB. SG. N° 00019/2015. Normas de valuación de bienes–resolución SB. SG. N° 00288/2002 modificación*. BCP. Asunción. 2 p.
3. BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY. (2015). *Resolución SB. SG. N° 00069/2015. Registro de Peritos Valuadores Independientes*. BCP. Asunción. 5 p.
4. LIRD RAMÍREZ, Daniel Marcos. (2012). *Tasación y Avaluación*. 2° Edición. Asunción, AGR, 290 p. ISBN 99953-2-585-3.
5. PARAGUAY. Poder Legislativo. (2010). *Ley N° 4198/2010 Que modifica los Artículos 239, 240 y 247 de la Ley N° 3966/10 Orgánica Municipal*. Poder Legislativo, Asunción. 2 p.

COMITÉ TÉCNICO DE NORMALIZACIÓN

CTN 69 VALUACIÓN DE INMUEBLES

Coordinación

Ing. Luis Fleitas - Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología (INTN)
 Lic. Lorenzo Bobadilla - Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología (INTN)

Miembros

Lilian Sanabria	Asociación de Valuadores y Peritos de Ingeniería del Paraguay (AVPIP)
Daniel Lird	
Atilio Perazzo	
Alba Benítez	Corte Suprema de Justicia (CSJ)
César Cantero	Crédito Agrícola de Habilitación (CAH)
Derlis Ruíz Díaz	
Juan A. Núñez S	Asociación de Peritos Judiciales del Paraguay (APJP)
Cristina Huerta	
Juan Vera Durañona	Banco Nacional de Fomento (BNF)
María Hilda Lledó	Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI)
Ada González	Fondo Ganadero (FG)
María del Pilar Acosta	
Rocío Álvarez	Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)
Nidia Rivarola	Servicio Nacional de Catastro (SNC)
Rubén Maidana	
Gabriel Salcedo	Agencia Financiera de Desarrollo (AFD)
Margarita Ramírez	Ministerio Público
Olga Fleitas	
Zully Ramírez	
Ana Marino	Municipalidad de Asunción
Patricia Jara	
Luis Báez	Asociación de Ingenieros Agrónomos del Paraguay (AIAP)
Fernando Ayala	Administración Nacional de Electricidad (ANDE)
Carlos Cabrera	Facultad de Arquitectura, Diseño y Arte (FADA)

Objetivo 2 de la PE 2019-2025 de la AVPIP
"Buscar la reglamentación y normalización de los trabajos de valuaciones y pericias, impulsando la dignificación de la profesión"

Comisión Directiva

Periodo 2021 -2022

Presidente: Daniel M. Lird R.

Vice-Presidente: Curt E. Tippach M.

Secretario: Blas N. Pessolani L.

Tesorero: Verardo Esquivel A.

1er Vocal Titular: Juan A. Nuñez S.

2do Vocal Titular: Pedro R. Andino A.

Vocal Suplente: Rocío E Álvarez G.

Misión cumplida
**ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



FADA/UNA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTE
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCIÓN



Ministerio Público



SERVICIO NACIONAL DE
CATASTRO



Asociación de Ingenieros
Agrónomos del Paraguay



CÁMARA PARAGUAYA DE
DESARROLLADORES INMOBILIARIOS



MINISTERIO DE
**OBRAS PÚBLICAS
Y COMUNICACIONES**



AGENCIA
FINANCIERA
DE DESARROLLO



Impulsamos
tu Desarrollo