

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



**INTN**

**Proyecto de Norma  
Paraguaya**

**PNP 69 002 23**

---

**VALUACIÓN DE BIENES.  
PROCEDIMIENTOS  
GENERALES.**

**Julio 2023  
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 los siguientes documentos.

- ABNT NBR 146531-1. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais.
- Normas Internacionales de Valuación (IVS) 2022.

## ÍNDICE

- 1 OBJETO Y ALCANCE
- 2 REFERENCIAS NORMATIVAS
- 3 TÉRMINOS Y DEFINICIONES
- 4 CLASIFICACIÓN DE BIENES, FRUTOS Y DERECHOS
- 5 REQUISITOS QUE DEBE REUNIR EL PERITO
- 6 BASES DE VALOR
- 7 ENFOQUES DE VALUACIÓN Y METODOS
- 8 ACTIVIDADES BÁSICAS
- 9 PRESENTACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN

ANEXO BIBLIOGRAFICO

## **1 OBJETO Y ALCANCE**

### **1.1 OBJETO**

Esta Norma establece los procedimientos generales que debe tener en cuenta el perito valuador para la correcta valuación de un bien, de manera a unificar los criterios y así reducir la subjetividad al momento de definir los valores.

Además, esta Norma ayudará para uno o más de los siguientes propósitos:

**1.1.2** Identificación y desarrollo de principios y definiciones globalmente aceptados;

**1.1.3** identificación y promulgación de procedimientos para la realización de trabajos de valuación;

**1.1.4** identificación de aspectos específicos que deben ser objeto de consideración, así como métodos comúnmente utilizados en la valuación de diferentes tipos de bienes;

**1.1.5** proporción de directrices para los procedimientos de excelencia en el ejercicio profesional, requeridas en todas las manifestaciones técnicas relacionadas con las actividades de valuación.

### **1.2 ALCANCE**

Esta Norma proporciona directrices para la valoración de los bienes, en cuanto a:

**1.2.1** Clasificación de su naturaleza;

**1.2.2** establecimiento de terminologías, definiciones;

**1.2.3** bases de valor;

**1.2.4** enfoques y metodología básica;

**1.2.5** descripción de las actividades básicas;

**1.2.6** requisitos básicos de los informes de valuación.

## **2 REFERENCIAS NORMATIVAS**

Las Normas siguientes contienen disposiciones que, a través de su referencia en el texto, constituyen disposiciones válidas para la presente Norma Paraguaya. En el momento de la publicación las ediciones indicadas eran las vigentes. Todas las Normas están sujetas a revisión y se invita a las partes que efectúen acuerdos basados en esta Norma a buscar la posibilidad de aplicar la edición más reciente de la Norma indicada. El INTN tiene catálogos de sus normas vigentes en una fecha determinada.

- NP 69 001 21. Valuación de bienes. Términos y definiciones.

### 3 TERMINOS Y DEFINICIONES

A los efectos de este documento, se aplican los términos y definiciones de la NP 69 001 21.

Además, se aplican los siguientes términos:

**3.1 Valuador/tasador:** Es una persona, física o jurídica, que posee las calificaciones, habilidades y experiencias necesarias para ejecutar una valuación de manera objetiva, imparcial y competente. En algunas jurisdicciones, la concesión de licencias es necesaria antes de que se pueda actuar como valuador.

**3.2 Informe de valuación:** reporte, con fundamentación técnica y científica, en conformidad con una normativa vigente o criterio técnico debidamente justificado por el profesional valuador.

### 4 CLASIFICACIÓN DE BIENES, FRUTOS Y DERECHOS

#### 4.1 Clasificación de los bienes

A modo general, los bienes según su naturaleza se clasifican en tangibles e intangibles.

- a) En cuanto a los tangibles, se destacan, entre otros:
  - Bienes inmuebles: urbanos y rurales;
  - bienes muebles: maquinarias, equipos, vehículos, mobiliarios y accesorios, materias primas, instalaciones;
  - recursos ambientales y/o naturales;
  - semovientes
- b) en cuanto a lo intangible, se destacan entre otros:
  - proyectos basados en propiedades inmobiliarias, industriales o rurales;
  - patrones o matrices;
  - *software* operativo;
  - información técnica;
  - registros de producción
  - fondo de comercio;

- marcas;
- patentes.

Este listado se presenta a modo enunciativo, no limitante.

#### **4.2 Clasificación de los frutos**

A modo general se presenta la siguiente clasificación:

- a) Rentabilidad de explotación directa;
- b) alquileres;
- c) arrendamientos;
- d) asociaciones;
- e) otros.

Este listado se presenta a modo enunciativo, no limitante.

#### **4.3 Clasificación de los derechos**

A modo general se presenta la siguiente clasificación:

- a) Servidumbres;
- b) usufructo;
- c) concesiones;
- d) comodatos;
- e) de herencia;
- f) de posesión;
- g) regalías.

Este listado se presenta a modo enunciativo, no limitante.

### **5 REQUISITOS QUE DEBE REUNIR EL PERITO**

El perito debe reunir los siguientes requisitos:

#### **5.1 Competencia profesional**

Mantenerse actualizado sobre las técnicas y normativas vigentes, aceptar servicios en el área en el cual se encuentra habilitado y capacitado, asesorándose por especialistas cuando sea necesario.

## **5.2 Confidencialidad**

Guardar la confidencialidad en todo lo referente al trabajo realizado, salvo que el cliente autorice su divulgación.

## **5.3 Propiedad intelectual**

No reproducir obras publicadas de otras personas sin la debida citación. En el caso de obras inéditas, obtener permiso para reproducirlos. Al reproducir, hacerlo sin desviaciones, con el fin de expresar adecuadamente el significado de las ideas desarrolladas.

## **5.4 Conflicto de intereses**

En caso de existir una causa o sospecha de conflicto de intereses, rechazar el contrato e informar de las razones al cliente.

## **5.5 Imparcialidad en el desempeño profesional**

Aplicar un criterio imparcial, objetivo e independiente para lograr una valuación confiable.

## **5.6 Comportamiento profesional**

Actuar con diligencia evitando prácticas que desacrediten la profesión.

## **5.7 Información y difusión sobre aspectos y conocimientos técnicos**

Los evaluadores deben expresar claramente los análisis, opiniones y conclusiones de la valuación a los usuarios, para la mejor comprensión de los aspectos técnicos y cuestiones relacionadas con el ejercicio profesional. Expresarse públicamente sobre cuestiones técnicas sólo cuando tenga la formación adecuada para hacerlo.

# **6 BASES DE VALOR**

## **6.1 Generalidades**

**6.1.1** Son las premisas fundamentales e ineludibles en las cuales se basarán los valores a reportar, también conocidas como estándares de valor. Las bases de valor deben ser concordantes con los términos y el propósito del encargo valuatorio ya que pueden influir o determinar la selección de los métodos, datos de entrada, supuestos y conclusiones de valor.

**6.1.2** En base a reglamentaciones o conforme al alcance del trabajo, las valuaciones pueden requerir de varias bases de valor.

**6.1.3** En esta Norma se abordarán bases de valor más utilizadas, aclarando que existen otras, ya sea, establecidas por ley o reconocidas y adoptadas a nivel internacional.

**6.1.4** Según las Normas IVS, la mayoría de las bases de valor representan el valor estimado de intercambio de un bien, sin tener en cuenta los costos de venta del vendedor o los costos de compra del comprador, y sin ajuste por cualquier impuesto que cualquiera de las partes deba pagar como resultado directo de la transacción.

## **6.2 Bases de valor consideradas en esta Norma**

**6.2.1** Se identifican las siguientes: 1. Valor de mercado; 2. Renta de mercado; 3. Valor equitativo; 4. Valor de inversión; 5. Valor de sinergia; 6. Valor de liquidación; 7. Valor de seguro.

### **6.2.1.1 Valor de mercado**

Ver NP 69 001 21.

Para la obtención del valor de mercado pueden utilizarse diversos enfoques y métodos para llegar a una opinión de valor, siempre que se usen datos derivados del mercado.

### **6.2.1.2 Renta de mercado**

**6.2.1.2.1** También denominado valor de alquiler. Es la cuantía estimada por la cual un derecho sobre un bien podría arrendarse, en la fecha de valuación, entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a contratar, en términos de un contrato de arrendamiento, en una transacción libre, tras un proceso de comercialización en el que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

### **6.2.1.3 Valor equitativo**

**6.2.1.3.1** Es el precio estimado para la transacción de un bien entre dos partes identificadas, informadas y dispuestas, que refleja los respectivos intereses de dichas partes.

**6.2.1.3.2** Para este caso, implica la evaluación del precio razonable entre dos partes específicas e identificadas, considerando las ventajas o desventajas respectivas que cada parte obtendría de la transacción.

**6.2.1.3.3** El valor equitativo es un concepto más amplio que el valor de mercado. El precio razonable para dos partes puede equivaler al valor de mercado, pero habrá casos en los que el valor equitativo implicará tener en cuenta aspectos que no se consideran en una valuación del valor de mercado (Ejemplo: valor de sinergia).

### **6.2.1.4 Valor de inversión/Valía. Ver NP 69 001 21**

**6.2.1.4.1** Es una base de valor específico de un bien para el propietario (real o potencial), para objetivos individuales de inversión o de operaciones.



**6.2.1.4.2** Refleja las circunstancias y objetivos financieros de la entidad para la cual la valuación se está produciendo. Es usado con frecuencia para medir el desempeño de una inversión.

#### **6.2.1.5 Valor de sinergia**

Ver NP 69 001 21.

Cabe aclarar que, si las sinergias están disponibles solamente para un comprador especial, este valor será diferente del valor de mercado ya que reflejaría características especiales de un bien que serían de valor para un comprador específico.

#### **6.2.1.6 Valor de liquidación**

**6.2.1.6.1** Es la cuantía estimada que se obtendría por la venta de un bien o grupo de bienes de forma fragmentada. El valor de liquidación debe tener en cuenta el costo de colocar los bienes en condiciones de venta, así como los de la actividad de disposición.

El Valor de liquidación se puede determinar bajo dos premisas diferentes de valor: a. una venta rápida; o, b. una venta forzosa.

##### **6.2.1.6.2 Venta rápida**

Ver NP 69 001 21.

Podrá determinarse como un porcentaje del valor de mercado, que dependerá de la existencia de otras influencias externas, aparte de la presión del tiempo, como la posible escasez de interesados para una compra inmediata y en condiciones de venta al contado.

##### **6.2.1.6.3 Venta forzosa**

Ver NP 69 001 21.

El valor que se podría obtener en estas circunstancias depende de la naturaleza de la presión sobre el vendedor, y las razones por las cuales no puede llevarse a cabo una comercialización conforme a los criterios del valor de mercado. Puede reflejar las consecuencias de que se haya excedido el plazo disponible para la venta.

#### **6.2.1.7 Valor de seguro**

Corresponde al valor para fines de cobertura del seguro de un bien, de acuerdo con criterios establecidos en la póliza, y/o cuando éste sea diferente al valor de mercado.

## **7 ENFOQUES DE VALUACIÓN Y MÉTODOS**

Los enfoques comprenden un conjunto de decisiones en cuanto al proceso valuatorio, cada enfoque de valuación incluye diferentes métodos de aplicación, pudiendo ser éstos, más de

uno, con el fin de lograr una conclusión fiable. El objetivo es seleccionar los enfoques y métodos apropiados para un bien, considerando circunstancias particulares.

Esta Norma se aplica a las situaciones normales y típicas del mercado. En situaciones atípicas, donde queda comprobada la imposibilidad de utilizar los enfoques y metodologías establecidos en la presente Norma, el perito valuador está facultado a emplear otro procedimiento debidamente justificado.

**7.1** Los enfoques comúnmente utilizados en valuación son;

1. Enfoque de comparación (o de mercado).
2. Enfoque basado en el ingreso (o de renta).
3. Enfoque del costo.

**7.2 Descripción de los enfoques**

**7.2.1 Enfoque de comparación (o de mercado)**

Provee una estimación de valor mediante la comparación del bien con otros bienes idénticos o comparables (similares) para los cuales se dispone de información de precios o valores.

Cuando la información del comparable de mercado no se corresponde exacta o sustancialmente con el bien objeto, se debe desarrollar un análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los mismos. Estos ajustes deben ser justificados y documentados.

Este enfoque con frecuencia utiliza coeficientes que surgen de una investigación de mercado, la selección de estos y los rangos aplicados, requieren de criterios bien definidos, considerando factores cualitativos y cuantitativos.

**Método del enfoque de comparación**

En el método de comparación se consideran transacciones u ofertas de bienes idénticos o similares al bien objeto para llegar a una estimación de valor, por medio de tratamiento técnico de los atributos de los elementos comparables, que constituyen la muestra.

Con este método se estima que dos o más bienes, obligaciones o derechos con las mismas características y condiciones, tienen un valor de mercado similar, en un periodo de tiempo cercano a la fecha de tasación. Esta comparación determina el valor del bien a valuar a través de la homologación de los atributos técnicos, económicos y/o legales de bienes, obligaciones o derechos semejantes. Luego de la depuración de la muestra, se define el valor económico más ajustado a los referentes de mercado.

Los pasos básicos en el método de comparación son:

- Identificar los tipos de bienes de comparación usados en el mercado pertinente;

- identificar los datos de referencia pertinentes y calcular los coeficientes claves de la valuación;
- realizar un análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los datos de referencia y el bien objeto;
- aplicar al bien objeto los coeficientes de homogeneización determinados; y
- si se usaron múltiples metodologías de valuación, conciliar las estimaciones de valor.

### **7.2.2 Enfoque basado en el ingreso (o de renta)**

Provee una estimación de valor en base a su renta, real o prevista; conforme al tipo de bien, usos y escenarios viables. Es decir, el valor de un bien se basa en conceptos económicos, con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja, traído a valor presente en un plazo determinado.

#### **Método del enfoque basado en el ingreso (o de renta)**

Existen muchas maneras de implementar el enfoque basado en el ingreso, pero los principales métodos se basan en el descuento de flujos futuros de efectivo al valor presente en un único valor capital que se descontará a la fecha de valuación.

### **7.2.3 Enfoque del costo**

Identifica el costo del bien o de sus partes por medio de presupuestos sintéticos o analíticos, a partir de las cantidades de servicios y de los respectivos costos directos e indirectos. Provee una estimación de valor calculando el costo de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones de las depreciaciones.

El enfoque del costo utiliza el principio económico de que un comprador no pagaría por un activo más que el costo que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgos u otros factores.

#### **7.2.3.1 Métodos del enfoque del costo**

En general, hay tres métodos para el enfoque del costo:

- a) Método de costo de reposición: indica el valor mediante el cálculo del costo de un bien similar que ofrece una utilidad equivalente.
- b) Método de costo de reproducción: indica el valor calculando el costo de crear una réplica de un bien.
- c) Método aditivo: método que calcula el valor de un bien mediante la suma de los valores de las partes que lo componen.

## **8 ACTIVIDADES BÁSICAS**

### **8.1 Aspectos esenciales previos**

Algunos aspectos esenciales a ser informados previo al desarrollo de la valuación son:

- a) Finalidad: alquileres, comodatos, préstamos, compras, donaciones, ventas, dación en pago, intercambios, garantías, fines contables, seguros, subastas, indemnizaciones, impuestos y otros.
- b) Objetivo/propósito: determinar cuál será la base de valor utilizada, como ser valor de mercado; valor de renta; liquidación, entre otros.
- c) Plazo para la presentación del informe.
- d) Forma de presentación.
- e) Condiciones que han de observarse dentro del alcance del servicio.
- f) Documentaciones del bien: corresponde al perito valuador solicitar al contratante la provisión de la documentación relativa al bien, para llevar a cabo el trabajo. Además de estudios, proyectos o perspectivas tecnológicas que pueden afectar al bien.

### **NOTAS**

1 En caso de imposibilidad de que el contratante pueda facilitar toda la documentación necesaria o aclarar cualquier inconsistencia en las mismas, el valuador analizará la posibilidad de proceder con la valuación. En caso positivo, debe dejar claramente expresadas las reservas y limitaciones con respecto a la insuficiencia o inconsistencia de la información, así como las consideraciones hechas en tales condiciones para llegar al valor calculado.

2 No es responsabilidad del perito valuador la determinación de la legitimidad de la documentación del bien, los estudios, auditorías, inspecciones, mediciones previas al desarrollo de la valuación, o si las mismas están completas y/o vigentes. Por tanto, las documentaciones facilitadas serán entendidas como las únicas facilitadas en el momento de la valuación y entregadas de buena fe por el contratante.

### **8.2 Inspección del bien a valuar**

**8.2.1** La inspección es una actividad esencial a fin de conocer y caracterizar el bien valuado para el proceso de valuación, por tanto, debe ser desarrollada por personas competentes.

**8.2.2** Se deben registrar las características físicas, de localización, de usos permitidos del bien y otras que se consideren pertinentes para la determinación del valor.

**8.2.3** En casos excepcionales, cuando dicha actividad sea imposible o inviable, se admitirá la adopción de una situación paradigma, siempre que se acuerde entre las partes y se aclare en el informe esta situación.

### **8.3 Relevamiento de datos**

Se debe planificar con antelación, teniendo en cuenta las características del bien a valorar y los recursos disponibles.

#### **Recolección de datos de referencia de mercado**

Para lograr la máxima representatividad de la muestra, se debe especificar claramente las características de los bienes que componen la población analizada, en función de las características de la propiedad a ser valuada.

La recolección de datos de mercado, relativos a ofertas vigentes, requiere la mayor cantidad posible de referencias con los atributos comparables al bien a valorar.

Premisas por seguir en la fase de recolección de datos:

- a) buscar los datos del mercado con los atributos que más se asemejen al bien a valorar;
- b) identificar y diversificar las fuentes de información, estas deben ser cruzadas, tanto como sea posible, con el fin de aumentar la confiabilidad de los datos de mercado;
- c) identificar y describir las características relevantes de los datos de mercado recolectados;
- d) buscar los datos del mercado contemporáneos a la fecha de valuación; en caso de que no se cuenten con estos, se utilizarán datos de fechas anteriores con la correspondiente actualización de valores.

### **8.4 Diagnóstico del mercado**

Conforme al tipo de bien, las condiciones de contratación, el método empleado y la finalidad de la valuación, el perito valuador puede formular consideraciones sobre el mercado del bien valuado con el fin de mostrar con la mayor claridad posible, la estructura y el desempeño del mercado.

### **8.5 Elección de la metodología**

La metodología elegida debe ser compatible con la naturaleza del bien a valorar, la finalidad, el objetivo de la valuación y los datos disponibles. Siempre que sea posible, para la determinación de los valores de mercado, preferir el método comparativo directo.

### **8.6 Procesamiento de datos**

Los datos deben ser procesados para obtener modelos de acuerdo con la metodología elegida. Se recomienda sistematizar las informaciones obtenidas, de manera a visualizar las relaciones, el equilibrio de la muestra, la influencia de cada atributo sobre los valores, las variaciones, identificación de elementos atípicos, entre otros detalles.

## 9 PRESENTACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN

A continuación, se listan los requisitos mínimos del informe de tasación:

- a) Identificación del solicitante del trabajo;
- b) objetivo de la valuación;
- c) finalidad de la valuación;
- d) identificación y caracterización del bien a valorar, (datos dominiales, catastrales y físicos);
- e) documentación utilizada para la valuación;
- f) datos e información efectivamente utilizados;
- g) memoria de cálculo;
- h) indicación de los métodos y enfoques utilizados con justificación de la elección;
- i) resultados de la valuación con fechas de inspección y cálculos;
- j) firma del responsable/s de la valuación, así como su calificación legal y/o habilitación de la entidad pertinente;
- k) lugar y fecha de impresión del informe;
- l) anexos: fotografías, planos y toda documentación pertinente.

La presentación del informe de valuación puede resumirse, de acuerdo con lo establecido entre las partes, siempre que se cumpla el párrafo precedente ya sea en la parte técnica principal o en anexos.

-----

ANEXO A  
(Bibliográfico)

- NÚÑEZ SCARPELLINI, Juan Ángel. (2009). Valuación de bienes: manual técnico orientativo. 2º Edición corregida y ampliada. Asunción, El Lector, 297 p. ISBN 978-99953-2-227-4.
- 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.
- BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY. (2002). Resolución SB. SG. 000288/2002 Registro de Tasadores – Normas de Valuación de Bienes. BCP. Asunción. 15 p.
- 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.
- BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY. (2015). Resolución SB. SG. N° 00069/2015. Registro de Peritos Valuadores Independientes. BCP. Asunción. 5 p.
- LIRD RAMÍREZ, Daniel Marcos. (2012). Tasación y Avaluación. 2º Edición. Asunción, AGR, 290 p. ISBN 99953-2-585-3.
- 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.