

RESOLUCION SB. SG. N° 00288/2002

REGISTRO DE TASADORES – NORMAS DE VALUACIÓN DE BIENES

Asunción, 14 de octubre de 2002

VISTO: el artículo 2º y 15º de la Resolución SB. SG. N° 00220/2002 " QUE CREA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES INDEPENDIENTES ", el informe de la comisión integrada por Resolución SB. SG. N° 00250/2002

CONSIDERANDO: Que los valores de tasación deben ser suficientemente prudentes, reales y de mercado, a fin de lograr una adecuada constitución de provisiones y determinación de los límites para exceder los márgenes prestables y que es necesario establecer pautas para la valuación de bienes y para la presentación formal de los respectivos informes.

En uso de sus atribuciones

EL SUPERINTENDENTE DE BANCOS

RESUELVE:

- 1) Aprobar el Reglamento por la cual se establece las Normas Técnicas de Valuación de Bienes para entidades financieras y las pautas para la presentación formal de los respectivos informes, el cual consta en anexo y forma parte de esta Resolución.
- 2) El Reglamento mencionado en el artículo anterior entrará en vigencia a partir de la fecha de la presente Resolución.
- 3) Comuníquese a quienes corresponda, publíquese y posteriormente archívese.

ANGEL GABRIEL GONZALEZ CACERES

SUPERINTENDENTE DE BANCOS

NORMAS TECNICAS DE VALUACION DE BIENES PARA ENTIDADES FINANCIERAS

CONTENIDO:

- I.- OBJETIVOS
- II.- DEFINICIONES**
- III.- METODOLOGÍA**
- IV.- CLASIFICACIÓN DE BIENES SEGÚN SU NATURALEZA**
- V.- TASACIÓN DE BIENES URBANOS
- VI.- TASACIÓN DE INMUEBLES RURALES
- VII.- TASACIÓN DE INMUEBLES, INSTALACIONES Y COMPLEJOS INDUSTRIALES.**
- VIII.-TASACIÓN DE EQUIPOS, MAQUINARIAS, VEHÍCULOS Y MUEBLES EN GENERAL.**

NORMAS TÉCNICAS DE VALUACION DE BIENES PARA ENTIDADES FINANCIERAS

OBJETIVO

La presente Norma se destina a establecer directivas básicas para la ejecución de trabajos de valuación de bienes:

- Establecer la terminología a ser utilizada en los trabajos valuatorios
- Definir la metodología básica aplicable
- Clasificar la naturaleza de los bienes.
- Establecer criterios básicos a considerar en la elaboración de los trabajos.
- Fijar directrices para la presentación de los Informes de Tasación.

El valor a ser determinado, resultado de una valuación técnica, deberá estar basado en un estudio de todos los aspectos relevantes que incidan en dicho valor, se buscare establecer **el valor de mercado** del bien y se estimará además un **valor de venta rápida**.

Al informar el valor se incluirá toda la información que sea esencial para su adecuada comprensión, sin omitir ningún elemento de importancia tendiendo a evitar los riesgos que podrían emanar de una incorrecta interpretación de la información que se comunica.

Los valores de tasación serán suficientemente prudentes, reales y de mercado con el objeto de lograr una adecuada constitución de provisiones y determinación de los límites para exceder los márgenes prestables, minimizando de esa forma el impacto negativo en la situación económica de las entidades financieras como consecuencia de los riesgos asumidos.

La determinación e informe del **valor referido es de exclusiva responsabilidad y competencia del profesional tasador**, quien deberá estar habilitado e inscripto en el Registro de Valuadores Independientes de la Superintendencia de Bancos.

II. DEFINICIONES

· **Valuación o tasación:** Es la **determinación técnica** del valor de un bien, basado en la utilización de criterios y metodologías normalizadas y reconocidas, en datos de referencias comprobables, en un estudio objetivo de todas las características y factores influenciados en el valor del bien y no una simple opinión subjetiva sin sustentos técnicos.

· **Valor de Mercado:** Es el importe al cual un activo podría ser intercambiado a la fecha en que se practica la valuación entre un comprador y un vendedor independiente, con deseos 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.

· **Valor de venta rápida:** Es el importe estimado al cual un activo podría ser intercambiado a la fecha en que se practica la valuación en condiciones especiales de premura de tiempo. 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.

- **Aprovechamiento eficiente:** Es aquel recomendable o que implica el mejor uso posible para un determinado local, en cierta época y observadas las tendencias de uso circunvecino.

- **Mejoras:** Son las construcciones, edificaciones, instalaciones y cualquier otra mejora introducidas al suelo por el hombre de modo que no pueda ser retirado sin destrucción, modificación o daño.

III. METODOLOGÍA

El tasador deberá aplicar un criterio propio para seleccionar la metodología adecuada considerando condiciones tales como:

- El mejor uso posible
- La situación de Mercado de compra-venta
- La información disponible en la zona
- La proyección de evolución comercial y de infraestructura del entorno
- El plazo de validez del bien como garantía.

A continuación citamos algunas de la Metodología Básicas Aplicables, pudiendo el tasador utilizar otras reconocidas por la UNION PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACION y que a su criterio sean adecuadas al tipo de bien a tasar, debiendo en todos los casos aclarar y fundamentar la selección de la misma.

ü **Método directo:** es aquel que define el valor de forma inmediata a través de la comparación directa del bien o de sus partes constitutivas, con datos del mercado relativos a otros de características similares.

ü **Métodos indirectos:** los que definen el valor a través de procesos de cálculos con el empleo de métodos auxiliares como:

- **Método del costo:** Permite obtener el valor de las mejoras mediante la sumatoria detallada del costo de todos los rubros necesarios para la reproducción del bien.

- **Método de la renta:** El valor del bien se obtiene por la capitalización de su renta líquida real o prevista conforme al tipo de bien y su uso posible.

- **Método residual:** Es aquel en que, a partir del valor total de un bien puede obtenerse el valor de una parte, sustrayendo el valor de las otras partes constitutivas del bien.

IV. CLASIFICACIÓN DE BIENES SEGÚN SU NATURALEZA

Los bienes según su naturaleza pueden clasificarse en:

- **Bienes inmuebles:** Son las tierras de uso urbano, rural o industrial y todas las mejoras introducidas en ellas que no puedan ser retiradas sin destrucción, modificación o daño.

- **Bienes muebles:** Son aquellos bienes cuyo valor puede ser definido independientemente del lugar donde estén y que pueden ser desplazados sin ocasionar destrucción, modificación o daño de las mismas, como: maquinarias, equipos, vehículos, aeronaves, embarcaciones y otros.

Estos diferentes tipos de bienes, por sus características específicas requieren un estudio adecuado y procedimientos diferentes para la determinación técnica de su valor.

De manera a establecer criterios básicos a considerar en la realización de los trabajos valuatorios y para la presentación de los informes correspondientes establecemos la siguiente clasificación:

- **Tasación de inmuebles urbanos**
- Tasación de inmuebles rurales
- Tasación de inmuebles, instalaciones y complejos industriales
- Tasación de equipos, maquinarias, vehículos y muebles en general

V. TASACIÓN DE INMUEBLES URBANOS

CRITERIOS BASICOS A CONSIDERAR EN LA TASACIÓN DE INMUEBLES URBANOS.

1. Identificación del objeto de valuación obtenida a partir de la revisión de la documentación existente a fin de obtener un conocimiento preliminar de los inmuebles a tasar. La Escritura pública de propiedad del inmueble y del plano manzanero para identificar la ubicación, el N° de Finca, Distrito, Cuenta Corriente Catastral, dimensiones, linderos, superficie y propietario. Los planos de las edificaciones e instalaciones para facilitar la cuantificación de las mejoras. Los estudios de desarrollo económico, comercial, ambiental del sector y toda documentación válida que aporte información complementaria sobre la propiedad objeto de valuación o factores valorizantes o desvalorizantes de la misma..

2. Inspección y reconocimiento de la región comprendiendo:

- Características físicas, relevamiento, topografía, condiciones ambientales, usos y ocupación preponderantes, tendencias de modificación a corto plazo.
- Mejoramientos públicos existentes: Redes de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, teléfono, televisión por cable, desagüe cloacal y pluvial, sistema vial.
- Servicios públicos: Transporte público, recolección de basura, recreación, educación, cultura, red bancaria, comercios, mercado, seguridad y salud.
- Clima de la región (lluvias, temperaturas, velocidad de vientos predominantes).
- Situación económico-social de la población.
- Potencial de utilización: posibilidades de desenvolvimiento local, posturas legales para el uso del suelo.

3. Inspección "in situ" y caracterización del inmueble:

- Características físicas del terreno: topografía, verificación de linderos, superficie, consistencia del suelo, forma orientación, ubicación en la manzana, localización en relación a referencias urbanas.

- Características de las edificaciones, instalaciones y otras mejoras existentes: incluyendo aspectos físicos (tipos constructivos, cualitativos, cuantitativos y tecnológicos), aspectos funcionales (arquitectónicos, de proyecto y paisajismo) y aspectos ambientales (adecuación de la edificación a los usos recomendables para la región y preservación del medio ambiente), usos destinados (residencial, comercial, oficinas), aspectos ocupacionales (unifamiliares, colectivas, copropiedades), edad y estado de conservación.

4. Pesquisa de valores de referencia: según la disponibilidad de datos, se deben averiguar: valuaciones o estimaciones anteriores, valores fiscales, transacciones y ofertas de unidades inmobiliarias similares, precios de materiales y mano de obra en la zona. La investigación abarca consultas a pobladores y vecinos del inmueble, empresas inmobiliarias que trabajan en el sector, búsqueda de ofertas de carteles y periódicos. Se buscará la mayor cantidad posible de información, verificando los datos y eliminando aquellos que no se adecuen a una situación de compra-venta en condiciones normales, ya que la introducción de referencias de transacciones en condiciones especiales puede desfasar los valores reales.

5. Selección y justificación de los métodos y criterios de valuación.

6. Tratamiento de los elementos, (datos de referencias, información, precios) ponderación de los datos obtenidos de acuerdo a la metodología escogida. Condiciones a ser observadas:

- En la valuación de la tierra utilizar preferentemente el método directo (comparativo), utilizar el método residual en los casos de no contarse con cantidad significativa de referencias de terrenos baldíos. Utilizar el método indirecto solamente cuando sea posible obtener en la región una cantidad significativa y confiable de rentas y o alquileres.

- En la valuación de las construcciones (edificaciones e instalaciones), se podrán realizar un análisis de costos o utilizar costos unitarios provenientes de tablas de fuentes fidedignas, actualizadas y obligatoriamente mencionadas.

- En la depreciación de las construcciones y de las instalaciones se deben tener en cuenta los aspectos físicos y funcionales, considerar la vida útil aparente y probable y el estado de conservación.

- En la valuación especial de carácter histórico, artístico, monumental y otras, deberán tenerse en consideración las respectivas particularidades.

7. Calculo de los valores en base a las referencias investigadas y a los criterios establecidos.

8. Análisis final y fijación de valores de mercado y de venta rápida.

9. Presentación de un informe con los resultados.

PRESENTACIÓN DEL INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLES URBANOS.

La presentación del informe o Certificado de Tasación deberá detallar la mayor cantidad de datos posibles sobre el inmueble. Se incluirá como contenido básico los siguientes tópicos:

a. Solicitante: persona física o jurídica que encomendó el trabajo valuatorio.

b. Propietario

c. **Objetivo del trabajo:** según la información presentada por quien la solicitó.

d. **Identificación de la propiedad:** especificando N° de Finca, Distrito, Departamento, Cuenta Corriente Catastral, ubicación, calle, barrio, ciudad, linderos, superficie, esquema de ubicación y localización, mapas y planos referenciales.

e. **Descripción,** conteniendo todas las informaciones recabadas en los numerales 1; 2 y 3 de los Criterios básicos a considerar.

f. **Datos de referencia** con aclaración de las fuentes, mínimo de 5 referencias comprobables por cada tasación.

g. **Métodos y criterios utilizados** con justificación de la selección

h. **Homogeneización** de los datos de referencia, cálculos de ponderación, depreciación y otros que justifiquen el valor asignado.

i. **Determinación del valor final:** además del **valor de mercado** se estimará un **valor de venta rápida,** con indicación en números y letras del monto, la moneda y la fecha de referencia. Es potestad del tasador redondear los resultados de su valuación siempre que no se exceda el 1% (uno por ciento) del valor calculado por encima o por debajo.

j. **Conclusiones,** con los fundamentos resultantes del análisis final.

k. **Fecha** de la inspección y del informe

l. **Nombre, firma y N° de registro profesional del tasador.**

m. **Anexos:** documentación fotográfica demostrativa, mostrando fachadas, locales interiores, detalles especiales y vecindario. El plano manzanero correspondiente indicando la localización del inmueble. Copia de la escritura de propiedad utilizada como referencia.

VI. TASACIÓN DE INMUEBLES RURALES

CRITERIOS BASICOS A CONSIDERAR PARA LA TASACIÓN DE INMUEBLES RURALES.

1. **Identificación del objeto de valuación** obtenida a partir del catastro, dirección de registros públicos, planos manzaneros, planos de ubicación, mapas, estudios de desarrollo económico, comercial, ambiental del sector y toda documentación válida que aporte información complementaria sobre la propiedad objeto de valuación o factores valorizantes o desvalorizantes de la misma.

2. **Inspección y reconocimiento de la región** comprendiendo:

· Características físicas, relevamiento, suelo, ocupación y medio ambiente.

· Distancias a centros poblados y mercados

· Mejoramientos públicos existentes: energía eléctrica, teléfono, red vial.

- Servicios públicos: Transporte colectivo y de la producción, recreación, educación, cultura, red bancaria, comercios, mercado, seguridad, salud y asistencia técnica.

- Clima de la región (lluvias, temperaturas, velocidad de vientos predominantes, humedad atmosférica). Estadísticas sobre adversidades climáticas: sequías, inundaciones, heladas, granizos.

- Situación económico-social de la población

- Potencial de utilización: posibilidades y restricciones de uso, facilidades de comercialización (agroindustrias, cooperativas), disponibilidad de mano de obra, regímenes impositivos.

- Plagas y enfermedades del ganado y de las plantas. Plantas tóxicas para el ganado. Plantas dañinas, u otras que proliferen en la región.

- Clasificación de la región, fundamentada en sus características.

3. Inspección "in situ" y caracterización del inmueble objeto de valuación:

- Denominación, localización, linderos, superficie, forma.

- Naturaleza del terreno (suelo y subsuelo), características y capacidad de uso relieve de la superficie.

- Fuentes de provisión de agua (cantidad y calidad).

- Uso actual y posible del inmueble, características de la explotación, ocupación.

- Mejoras : verificar la existencia, disposición, usos, edad, eficiencia y depreciación de las mejoras tales como: desmontes, nivelación, alambrados, mangas, corrales, potreros, aguadas, sistemas de riego, molinos, tanques, bebederos, alcantarillas caminos internos, puentes, casas de habitación, tinglados, bañaderos, plantaciones (frutales, cultivos, montes, etc.), equipamientos y recursos naturales.

4. Pesquisa de valores de referencia: según la disponibilidad de datos, se deben averiguar: valuaciones o estimaciones anteriores, valores fiscales, transacciones y ofertas, valor de la producción, costos de producción, productividad de las explotaciones, formas y precios de arrendamiento y otras informaciones adicionales a ser indagados en bancos, cooperativas, organismos oficiales y de asistencia técnica de la región.

5. Selección y justificación de los métodos y criterios de valuación.

6. Tratamiento de los elementos (datos de referencias, información, precios) de acuerdo a la metodología escogida. Condiciones a ser observadas:

- En la valuación de la tierra utilizar preferentemente el método directo (comparativo), utilizar el método indirecto solamente cuando sea posible obtener en la región una cantidad significativa y confiable de rentas y o alquileres.

- En la valuación de las construcciones (edificaciones e instalaciones), se podrán realizar un análisis de costos o utilizar costos unitarios provenientes de tablas de fuentes fidedignas, actualizadas y obligatoriamente mencionadas.

- En la depreciación de las construcciones y de las instalaciones se deben tener en cuenta los aspectos físicos y funcionales, considerar la vida útil aparente y probables y el estado de conservación.

- En la valuación de los cultivos perennes, anuales o temporales debe ser empleado el método de costos de reposición o el valor presente del rendimiento líquido de la cosecha pendiente al momento de la valuación.

- La valuación de equipamientos montados para uso del predio rural debe realizarse por el método directo, citando las fuentes consultadas. En el cálculo de la depreciación considerar los aspectos físicos y funcionales, la vida útil aparente y probables, y el estado de mantenimiento, las condiciones de funcionamiento y la eventual obsolescencia.

- La valuación de los recursos naturales podrá realizarse en forma independiente o estar considerada dentro de la valuación de la tierra como factores valorizantes según los beneficios que aportan, usos posibles y legislación vigente.

- La valuación de los productos a ser obtenidos de la propiedad debe ser realizada por comparación directa o por el cálculo del valor presente de su rendimiento líquido.

7. Cálculo de los valores en base a las referencias investigadas y a los criterios establecidos.

8. Análisis final y fijación de valores de mercado y de venta rápida.

9. Presentación de un informe con los resultados.

PRESENTACIÓN DEL INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLES RURALES.

La presentación del informe o Certificado de Tasación debe constar obligatoriamente con los siguientes tópicos:

a. Solicitante: persona física o jurídica que encomendó el trabajo valuatorio.

b. Propietario.

c. Objetivo del trabajo: según la información presentada por quien la solicitó.

d. Identificación de la propiedad: especificando N° de Finca, padrón, catastro, Distrito, Departamento, linderos, superficie, esquema de ubicación y localización, mapas y planos referenciales.

e. Descripción, conteniendo todas las informaciones recabadas en los numerales 1; 2 y 3 de los Criterios básicos a considerar.

f. Datos de referencia con aclaración de las fuentes, mínimo de 5 referencias comprobables por cada tasación.

g. Métodos y criterios utilizados con justificación de la selección

h. Homogeneización de los datos de referencia.

i. Determinación del valor final: además del valor de mercado se estimará un valor de venta rápida, con indicación en números y letras del monto, la moneda y la fecha de referencia. Es potestad del tasador redondear los resultados de su valuación siempre que no se exceda el 1% (uno por ciento) del valor calculado por encima o por debajo.

j. Conclusiones, con los fundamentos resultantes del análisis final.

k. Fecha de la inspección y del informe

l. Nombre, firma y N° de registro profesional del tasador.

m. Anexos: documentación fotográfica demostrativa, fotografías aéreas y/o ortofotocartas (escala 1:10.000) del Instituto Geográfico Militar, ubicando en el mismo el inmueble rural .

VII. TASACIÓN DE INMUEBLES, INSTALACIONES Y COMPLEJOS INDUSTRIALES

Comprenden los bienes inmuebles (terreno, mejoras del terreno, edificaciones, construcciones y otras mejoras, instalaciones) y los bienes muebles: máquinas, equipamientos y todas las unidades necesarias para la producción, el mantenimiento, la conservación y de los diversos controles y las actividades de apoyo.

CRITERIOS BASICOS A CONSIDERAR EN LA TASACIÓN DE INMUEBLES, INSTALACIONES Y COMPLEJOS INDUSTRIALES.

1. Identificación del objeto de valuación obtenida a partir del catastro, dirección de registros públicos, planos de ubicación, mapas, estudios de desarrollo económico, comercial, ambiental del sector, datos del fabricante de los equipos y toda documentación válida que aporte información complementaria sobre la propiedad objeto de valuación o factores valorizantes o desvalorizantes de la misma.

2. Inspección y reconocimiento de la región, comprendiendo:

· **La característica física de la región:** Topografía, superficie y vegetación, naturaleza del suelo, ocupación predominante, medio ambiente y otros factores de importancia.

· **Los mejoramientos públicos existentes en la región,** tales como vía de acceso principales y secundarios, si se cuentan pavimentadas o no, presencia de redes de energía eléctrica de agua potable, de desagüe cloacal y pluvial, de teléfono, iluminación pública y otros.

· **Los servicios comunitarios** de la región tales como transporte colectivo, red bancaria, proximidad de núcleos residenciales compatibles con la naturaleza de la mano de obra necesaria, seguridad, salud, educación, cultura y otros.

· **El potencial de utilización de la región** definido por planos directores y por la legislación específica de parcelamiento, así como por las restricciones físicas, legales y socioeconómicas de uso, por la estructura de un sistema vial y otros

3. Inspección "in situ" y caracterización de los bienes, objeto de valuación:

Para el terreno:

- La característica física del terreno valuado: enfatizando la topografía, la forma, las dimensiones, la superficie, la vegetación, la naturaleza del suelo, la ocupación y otros factores intrínsecos.
- Los accesos a las principales vías de salida de la producción, los servicios y mejoramientos públicos que benefician el terreno valuado y la presencia de cursos de agua.
- La utilización actual, potencial, legal y económica del terreno valuado.
- Otros factores valorizan tez o desvalorizan tez del terreno valuado.

Para las mejoras del terreno: Verificar la existencia, características, estados de conservación, las edades real y aparente de las siguientes mejoras:

- Muros y cercas linderas
- Redes de drenaje y construcciones accesorias.
- Vías de circulación interna, peatonales y vehiculares, pavimentadas o no.
- Muros y construcciones destinadas a contención.
- Césped, canteros con plantas y árboles ornamentales, paisajismo.
- Áreas de recreación.
- Patio de maniobras y de estacionamiento.

Para construcciones, edificaciones y otras mejoras: Verificar la existencia, característica física de cada edificación valuada, sobre todo la composición y la culminación de las diversas fases constructivas, los estados de conservación y las edades real y aparente, la utilización actual, potencial, legal y económica de la edificación valuada y determinar la vida útil de las siguientes mejoras:

- Pozos artesianos, semiartesianos y freáticos.
- Reservorios de agua enterrados, semienterrados y elevados.
- Construcciones para tratamiento de desechos sanitarios o industriales, enterrados o a nivel.
- Fundaciones y estructuras especiales para máquinas, equipos e instalaciones.
- Fundaciones y estructuras destinadas a la instalación de puentes rodantes y grúas.
- Construcciones portuarias.
- Construcciones destinadas a balanzas para vehículos y contenedores.
- Torres de enfriamiento de agua.
- Subestaciones y transformadores de energía eléctrica y distribución general.

- Tanques, silos y torres de almacenamiento de combustible y materiales diversos.
- Coberturas y galpones para uso industrial o de actividades de apoyo.
- Edificaciones industriales simples.
- Almacenes y edificaciones destinadas al depósito de materias primas, productos semiterminados o terminados.
- Edificaciones destinadas a departamentos de herramientas, mantenimiento, laboratorios, vestuarios, sanitarios, garajes.
- Edificaciones destinadas a oficinas, construcciones especiales y otras.

Para las instalaciones: Verificar la existencia, características, estados de conservación, las edades real y aparente de las siguientes instalaciones:

- Red de agua potable y de uso industrial.
- Red de energía eléctrica (luz, fuerza e iluminación externa).
- Redes de aguas pluviales.
- Sistemas de ventilación industrial y de aire acondicionado.
- Sistemas de prevención y combate de incendio y o protección general.

Para máquinas, equipamientos y otros bienes: Comprende todas las unidades necesarias para la producción, manutención, conservación y actividades de apoyo. Se deberá considerar:

- La descripción sumaria del complejo o de la unidad productiva industrial, en cuanto
 - a la localización, el área la construcción, la producción predominante, el medio ambiente y otros factores característicos.
 - El potencial de utilización del bien valuado, en cuanto a las condiciones de mano de obra, de energía de materias primas, de condiciones de mercado en general y de transporte.
- La característica física del bien valuado, con especial énfasis de sus cualidades y sus detalles constructivos.
- Las características de los estados de conservación y mantenimiento, así como de las edades reales y aparente de cada ítem valuado.
- La determinación de la vida útil de cada maquina, equipamiento u otro bien valuado, en función del comportamiento, usos, mantenimiento y las referencias del fabricante.
- Otros factores valorizante o desvalorizante de la maquina, del equipamiento o de otro bien valuado.

4. Pesquisa de valores de referencia: según la disponibilidad de datos, se deben averiguar: valuaciones o estimaciones anteriores de cada tipo de bien, transacciones y ofertas, costos de insumos y servicios, costos unitarios de la construcción en la región, costos de materiales y mano de obra, costos de montajes e instalación, costos financieros, costos de producción, costos accesorios

(fletes, impuestos, tasas), productividad de las explotaciones, formas y precios de arrendamiento y otras informaciones adicionales que pudieran ser de utilidad en el cálculo de los valores.

5. Selección y justificación de los métodos y criterios de valuación.

6. Tratamiento de los elementos (datos de referencias, información, precios) de acuerdo a la metodología escogida. Condiciones a ser observadas:

- En la valuación de terrenos industriales pueden utilizarse el método comparativo directo de datos de mercado o indirectos de renta o residual.

- En la valuación de las construcciones, edificaciones, mejoras del terreno e instalaciones se podrá utilizar el método del costo basado en el levantamiento cualitativo y cuantitativo de cada parte y determinando su valor por separado, se podrán utilizar costos unitarios provenientes de tablas de fuentes fidedignas, actualizadas y obligatoriamente mencionadas y considerando precios específicos de la región.

- Los coeficientes de depreciación se aplicarán por separado a cada parte constitutiva (diferentes tipos de construcciones, edificaciones, instalaciones y equipamientos) considerando los aspectos físicos y funcionales, la vida útil aparente y probables y el estado de conservación de cada una. El tasador debe explicitar y fundamentar el criterio utilizado.

- En la valuación de las instalaciones deben citarse las fuentes de información de los datos de referencia utilizados y la vida útil de las mismas debe establecerse en función de las máquinas y equipamientos que la conforman.

- La determinación de la vida útil de máquinas y equipos se deberá tener en cuenta su potencial de comercialización, debidamente justificado por el tasador. Si son partes constitutivas de un complejo o unidad industrial, su vida útil respectiva no puede ser superior a la del complejo o unidad a la que pertenece.

- En la valuación de complejos industriales debe ser incluido un minucioso análisis del desempeño de la empresa en lo concerniente al flujograma de implantación, productividad y existencia de mercado, el estado de conservación y mantenimiento general, las perspectivas de expansión, y las características particulares de la industria valuada.

- En la integración de los valores de la valuación de complejos industriales deben considerarse también los costos financieros durante el periodo de reproducción o de montaje y los costos de puesta en marcha del complejo valuado.

7. Calculo de los valores en base a las referencias investigadas y a los criterios establecidos.

8. Análisis final y fijación de valores de mercado y de venta rápida.

9. Presentación de un informe con los resultados.

PRESENTACIÓN DEL INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLES, INSTALACIONES Y COMPLEJOS INDUSTRIALES.

La presentación del informe o Certificado de Tasación debe constar obligatoriamente con los siguientes tópicos:

a. Solicitante: persona física o jurídica que encomendó el trabajo valuatorio.

- b. Propietario.**
- c. Objetivo del trabajo:** según la información presentada por quien la solicitó.
- d. Identificación de la propiedad:** especificando N° de Finca, padrón, catastro, Distrito, Departamento, linderos, superficie, esquema de ubicación y localización, mapas y planos referenciales.
- e. Descripción,** conteniendo todas las informaciones recabadas en los numerales 1; 2 y 3 de los Criterios básicos a considerar.
- f. Datos de referencia** con aclaración de las fuentes, mínimo de 5 (cinco) referencias para bienes inmuebles y 3 (tres) referencias de bienes muebles, verificables y comprobables por cada parte constitutiva de la tasación.
- g. Métodos y criterios utilizados** con justificación de la selección
- h. Homogeneización** de los datos de referencia.
- i. Determinación del valor final:** además del valor de mercado se estimará un valor de venta rápida, con indicación en números y letras del monto, la moneda y la fecha de referencia. Es potestad del tasador redondear los resultados de su valuación siempre que no se exceda el 1% (uno por ciento) del valor calculado por encima o por debajo.
- j. Conclusiones,** con los fundamentos resultantes del análisis final, deberá contar con un relatorio en el cual son relacionados los resultados obtenidos para cada ítem y la sumatoria respectiva.
- k. Fecha** de la inspección y del informe
- l. Nombre, firma y N° de registro profesional del tasador.**
- m. Anexos:** documentación fotográfica demostrativa. Si el área de implantación de la industria es sector catastrado se anexará el plano manzanero correspondiente, en caso contrario se anexará fotografías aéreas y/o ortofotocartas (escala 1:10.000) del Instituto Geográfico Militar, ubicando en el mismo el inmueble.

VIII. TASACIÓN DE EQUIPOS, MAQUINARIAS, VEHÍCULOS Y MUEBLES EN GENERAL.

CRITERIOS BASICOS A CONSIDERAR EN LA TASACIÓN DE EQUIPOS, MAQUINARIAS, VEHÍCULOS Y MUEBLES EN GENERAL.

1. Identificación del objeto de valuación obtenida a partir del Certificado o Título de propiedad, datos provistos por el fabricante a través de consulta directa o en los catálogos y manuales de uso, datos adicionales que puedan proveer las firmas distribuidoras de equipos similares y toda documentación válida que aporte información complementaria sobre el bien objeto de valuación o factores valorizantes o desvalorizantes del mismo.

2. Inspección, revisión y reconocimiento de las características del bien valuado:

- Características físicas con especial énfasis de sus características constructivas, materiales que lo conforman, procedencia y año de fabricación, marca, modelo, potencia, rendimiento, consumo de combustible o energía, tipo de tecnología utilizada en sus componentes, control de calidad durante la fabricación (Normas ISO 9000).

- Tiempo de servicio (horas de trabajo, horas de vuelo, kilometraje, según el tipo de bien valuado)

- Estado de conservación y mantenimiento, así como las edades reales y aparente del bien valuado.

- La determinación de la vida útil del equipo o de cada parte componente en los casos de maquinarias complejas, en función de las recomendaciones del fabricante y del comportamiento histórico.

- Uso actual y posible del bien mueble, características de la explotación en cuanto a las condiciones de mano de obra, de energía, de materias primas, de mercado general y de transporte.

3. Pesquisa de valores de referencia: según la disponibilidad de datos, se deben averiguar: valuaciones o estimaciones anteriores, transacciones y ofertas de unidades equivalentes u homologadas, costo de reproducción a nuevo de un bien similar, productividad de las explotaciones, costos de montaje e instalación, costos accesorios (fletes, impuestos), impacto sobre el medio ambiente, formas y precios de arrendamiento, costo de l tipo de combustible, energía o mano de obra que permite mantenerlo en funcionamiento y otras informaciones adicionales que puedan ser de utilidad en la determinación del valor del bien.

4. Selección y justificación de los métodos y criterios de valuación.

5. Tratamiento de los elementos (datos de referencias, información, costos) de acuerdo a la metodología escogida. Condiciones a ser observadas:

- En la valuación por el método comparativo se cuidará: la confiabilidad y correcta identificación de las fuentes de información, su actualidad, su semejanza con la máquina, vehículo u otro bien mueble comparado, la homogeneidad de los datos de referencia, la cantidad mínima de 3 (tres) referencias.

- En la valuación por el método del costo de reposición se deberá conocer de fuente confiable e identificada el costo de reproducción de un bien similar nuevo, equivalente al bien valuado, con la misma finalidad y utilidad al cual deberá deducirse la correspondiente depreciación hasta la fecha de la inspección,

- La depreciación de los bienes muebles se deben tener en cuenta los aspectos físicos y funcionales, considerar la vida útil aparente y probables y el estado de conservación, de mantenimiento, las condiciones de funcionamiento y la eventual obsolescencia. El tasador deberá fundamentar el criterio de depreciación utilizado.

6. Calculo de los valores en base a las referencias investigadas y a los criterios establecidos.

7. Análisis final y fijación de valores de mercado y de venta rápida.

8. Presentación de un informe con los resultados.

PRESENTACIÓN DEL INFORME DE TASACIÓN DE EQUIPOS, MAQUINARIAS, VEHÍCULOS Y MUEBLES EN GENERAL.

La presentación del informe o Certificado de Tasación debe constar obligatoriamente con los siguientes tópicos:

a. Interesado: persona física o jurídica que encomendó el trabajo valuatorio.

b. Propietario.

c. Objetivo del trabajo: según la información presentada por quien la solicitó.

d. Identificación del bien: especificando denominación, código de identificación, tipo, marca, procedencia, año o antigüedad, modelo, capacidad o potencia, rendimiento.

e. Descripción, conteniendo todas las informaciones recabadas en los numerales 1 y 2 de los Criterios básicos a considerar para la Tasación de equipos, maquinarias, vehículos y muebles en general..

f. Localización: Especificación del lugar donde se hallaba el bien mueble a la fecha de la inspección.

g. Datos de referencia con aclaración de las fuentes, mínimo de 3 (tres) referencias comprobables por cada equipo tasado por el método comparativo.

h. Métodos y criterios utilizados con justificación de la selección

i. Homogeneización de los datos de referencia.

j. Determinación del valor final: además del valor de mercado se estimará un valor de venta rápida, con indicación en números y letras del monto, la moneda y la fecha de referencia. Es potestad del tasador redondear los resultados de su valuación siempre que no se exceda el 1% (uno por ciento) del valor calculado por encima o por debajo.

k. Conclusiones, con los fundamentos resultantes del análisis final.

l. Fecha de la inspección y del informe

m. Nombre, firma y N° de registro profesional del tasador.

n. Anexos: documentación fotográfica demostrativa del bien mueble.