



XXVIII Congreso Panamericano de Valuación

UPAV Cartagena de Indias

19 y 20 de Septiembre, 2013

**Estructura General de la Norma Internacional de Valuación -
IVS 2011**

**Ing. Eduardo Rottmann, M.Sc.
Secretario de Normas de UPAV
IBAPE, FRICS**



- El IVSC:
 - El *International Valuation Standards Council*:
 - Organización no gubernamental, sin fines lucrativos, establecida en 1981 como TIASC (*The International Assets Valuation Standard Committe*);
 - En 1994, cambió su nombre para IVSC (*International Valuation Standards Committe*);
 - En 2008 asumió su denominación presente;
 - Constituida en los EEUU;
 - Sede: Londres.



- El IVSC:
 - Sus ingresos vienen de tasas de adhesión o patrocinio de asociaciones profesionales, empresas y consumidores de servicios de avalúos;
 - Miembros – 69 institutos/sociedades de valuadores/ universidades/ órganos de gobierno /empresas de 60 países;
 - Experiencia internacional acumulada de más de 30 años.



- Misión:

Establecer y mantener normas de valuación eficaces y de elevada calidad, para desarrollar un cuadro de retos sobre las mejores prácticas para la valuación de distintas clases de activos y pasivos y contribuir para el desarrollo de la profesión de valuador en todo el mundo, sirviendo bien al interés público general.



- Visión:

Bajo una perspectiva interna de la actividad de valuación, el IVSC objetiva ser reconocido como el criador de una Norma mundial para la profesión de valuador.



- Estructura del IVSC:
 - Tres órganos principales:
 - Consejo de Curadores (*Board of Trustees*):
 - Dirección estratégica;
 - Búsqueda de ingresos;
 - Nominación para el Consejo de Normas y el Consejo Profesional.
 - Consejo de Normas (*Standards Board*):
 - Agenda autónoma para creación y revisión de las normas.
 - Consejo Profesional (*Professional Board*).
 - Promoción del desarrollo profesional por educación y apoyo a las normas.
 - Fórum Consultivo (*Advisory Forum*)
 - Reúne los miembros – organizaciones profesionales, empresas, profesionales, consumidores, académicos, órganos regulatorios.

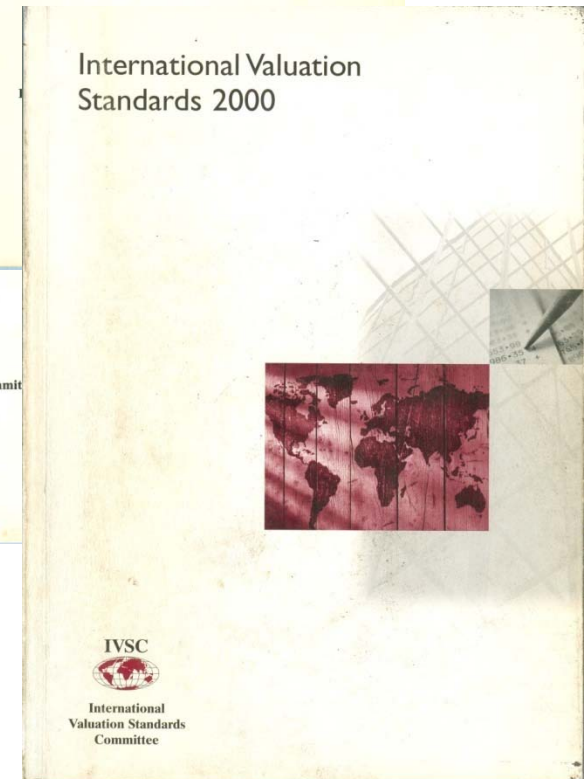
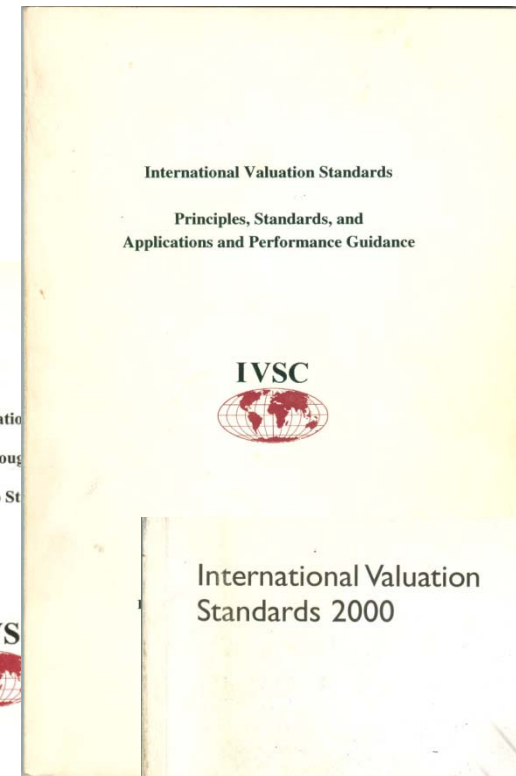
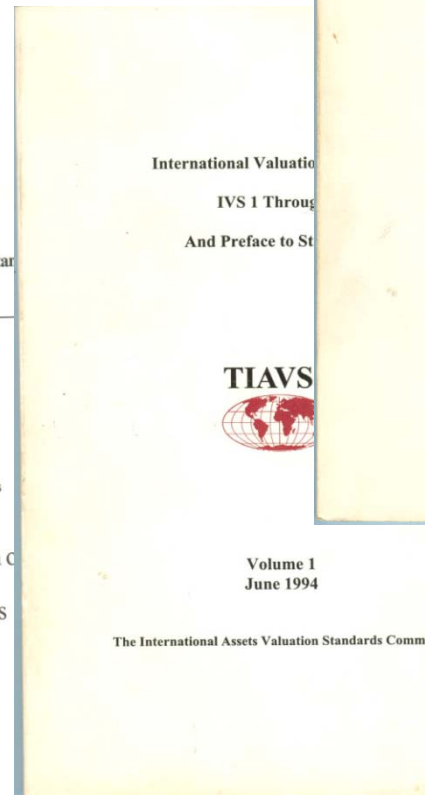
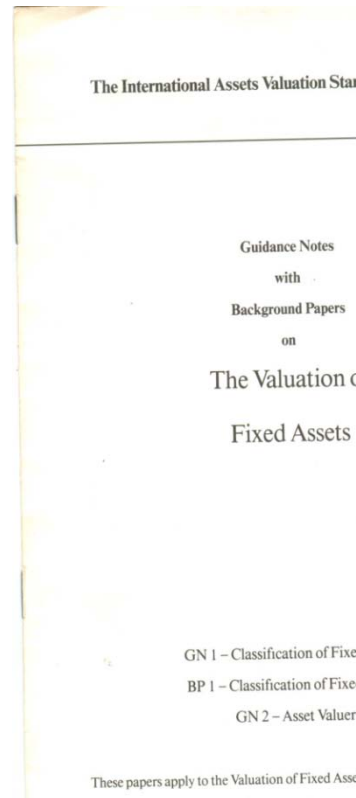


- Estrategias definidas por el Consejo de Curadores:
 1. Ser el organismo promotor de la norma internacional para la profesión de valuación;
 2. Liderar el desarrollo global de la profesión de valuación;
 3. Ser una voz influente en nombre de la estrategia global de la profesión de valuación;
 4. Ampliar la gobernanza y las operaciones del IVSC.



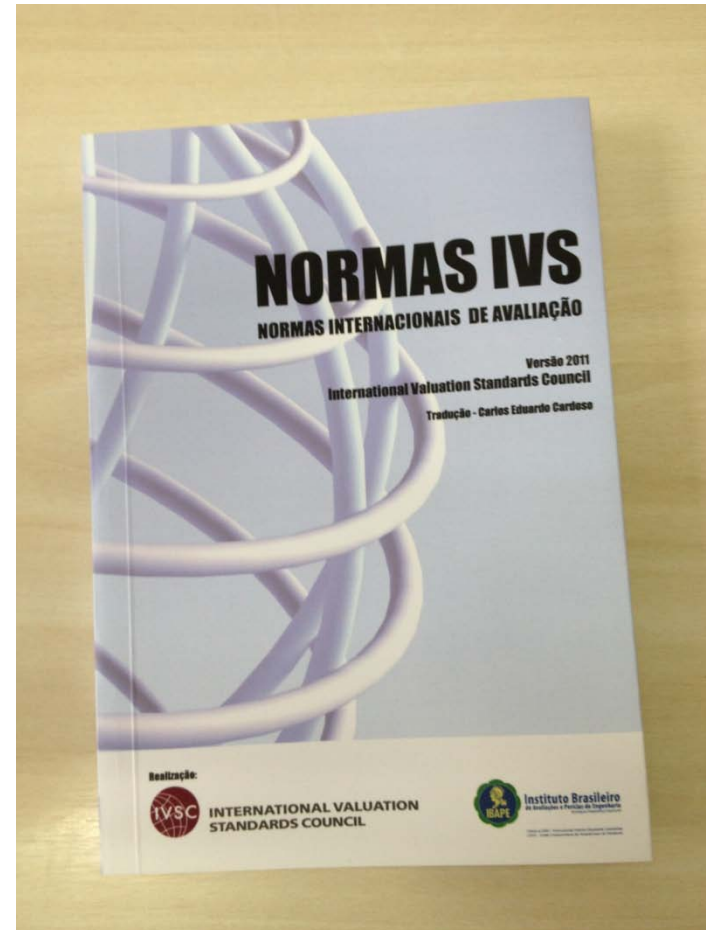
- Normas publicadas:

- 1985
- 1994
- 1997
- 2000
- 2001
- 2003
- 2005
- 2007





- La nova IVS 2011:
 - Desde 1er enero 2012.





- Cambios en la nueva Norma:
 - **Concisión** – eliminación de repeticiones;
 - Enfoque **más en principios, menos en aspectos metodológicos**;
 - Enfoque en los **avalúos**, no en los valuadores – eliminación del Código de Conducta (carácter nacional);
 - **Glosario** – **restricto** a las definiciones usadas en las normas, en capítulo específico.



- Sumario:
 - **Definiciones** (glosario);
 - **Cuadro de Referencia de las IVS** (GAVP – *Generally Accepted Valuation Principles*);
 - **Normas Generales** – IVS 100;
 - **Normas sobre Activos (y Pasivos)**– IVS 200;
 - **Normas sobre Aplicaciones** – IVS 300.
 - **Aspectos metodológicos** – TIP's (*Technical Information Papers*, en desarrollo)



Línea maestra:

**Cuadro de Referencia – Conceptos de Valuación
Generalmente Aceptados**



- Cuadro de Referencia:
- Valuación y juicio
- Independencia y objetividad
- Capacitación
- Precio, costo y valor
- Actividad del mercado
- Los participantes del mercado
- Factores específicos
- Agregación
- Base de valor
- Valor de mercado
- Costos de transacción
- Valor de inversión
- Valor justo – *fair value*
- Valor especial
- Valor de sinergia
- Suposiciones
- Venta forzosa
- Enfoques de valuación
- Métodos de aplicación
- Insumos de valuación



- **Aspectos éticos-profesionales:**
 - Valuación y juicio
 - Independencia y objetividad
 - Capacitación
- **Aspectos económicos y mercadológicos**
 - Precio, costo y valor
 - Actividad del mercado
 - Los participantes del mercado
 - Factores específicos
 - Agregación



- **Conceptos de valuación:**
 - Base de valor
 - Valor de mercado
 - Costos de transacción
 - Valor de inversión
 - Valor justo – *fair value*
 - Valor especial
 - Valor de sinergia
 - Suposiciones
 - Venta forzosa
 - Enfoques de valuación (mercado, renda y costo)



- **Aspectos metodológicos**
 - Métodos de aplicación - específicos
 - Insumos de valuación – datos reales o presumidos



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**
 - Conceptos importantes:
 - Base de valor
 - Definiciones de Valor:
 - Valor de mercado
 - Valor justo (*fair value*)
 - Otros valores
 - Enfoques de valor



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**
Base de valor es una definición de las suposiciones de medición fundamentales de un avalúo, como:
 - La naturaleza de la transacción hipotética
 - La relación y motivación de las partes
 - El plazo de exposición al mercado



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

La **Base de valor** presenta tres categorías principales:

- El precio más probable en una transacción hipotética en mercado abierto → **Valor de mercado**
- Indicación de los beneficios para un individuo o entidad por tener la propiedad de un activo → **Valor de inversión / Valor especial**
- El precio que sería razonablemente combinado entre dos partes, en una transacción no necesariamente expuesta al mercado → **Valor justo**



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

Valor de mercado es la cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan, con conocimiento, prudentemente y sin compulsión.



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

Valor justo es precio estimado para la transferencia de un activo o pasivo entre partes identificadas, informadas y dispuestas a negociar, que refleja sus respectivos intereses.



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

Valor de inversión es el valor de un activo para un propietario o potencial propietario para inversión individual o objetivos operacionales.



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

Valor especial es el monto que refleja atributos particulares de un activo y que són valiosos solamente a un *comprador especial*.
(Ese comprador tiene ventajas que no estarían disponibles a otros compradores).



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

Valor sinérgico es un elemento adicional de valor creado pela combinación de dos o más activos en el cual el valor combinado es superior a la soma de los valores individuales. Se las sinergias están disponibles solamente a un comprador específico, es un ejemplo de *valor especial*.



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

Los **Enfoques de valor** son basados en los principios de *equilibrio de precios*, *anticipación de beneficios* o *substitución*.

Corresponden a los enfoques de **mercado**, **renda** o **costo**.



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

Enfoque de Mercado → comparación con activos idénticos o similares, para los cuales existen informaciones de precios practicados en el mercado



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**

**Enfoque de Renda → indicación de valor
convirtiendo los
flujos de caja
futuros en un valor
actual único**



- **Cuadro de Referencia de las IVS 2011:**
Enfoque de Costo → **considera que un comprador no pagará por un activo valor superior al costo de otro activo de igual utilidad, por compra o construcción**



- **Normas Generales (serie 100):**
 - IVS 101 – Objetivo del trabajo;
 - IVS 102 – Implementación;
 - IVS 103 – Reporte.



- IVS 101 – Objetivo del Trabajo:
 - a) Identificación y status del valuador;
 - b) Identificación del cliente y otros usuarios;
 - c) Finalidad;
 - d) Identificación del activo/pasivo;
 - e) Base de valor;
 - f) Fecha de la valuación;
 - g) Extensión de la encuesta;
 - h) Naturaleza y fuentes de información usadas;
 - i) Hipótesis y premisas especiales;
 - j) Restricciones al uso, distribución o publicación;
 - k) Confirmación de conformidad con la IVS;
 - l) Descripción del reporte.



- IVS 102 – Implementación:

Los trabajos de valuación deben ser efectuados en conformidad con los principios establecidos en el presente artículo* y en los términos y condiciones definidos en el objetivo del trabajo.

- * Clareza cuanto a las investigaciones desarrolladas, disponibilidad de datos, base e enfoques de valor adoptados, mantenimiento de memoria técnica.



- IVS 103 – Reporte:

Debe comunicar a quien encomendó el trabajo el valor y demás informaciones necesarias a la comprensión del avalúo, sin ambigüedad y sin inducir al error.



- Normas sobre Activos (Clase 200):
 - *Norma*: presenta los requisitos que modifican o son complementares a las normas generales e inducen ilustración de cómo los principios de las normas generales se aplican a una clase particular de activos.
 - *Comentario*: fornece informaciones adicionales de fondo que describen las características de cada tipo de activo que influencia su valor e identifica los enfoques y métodos utilizados.



- Normas sobre Activos (Clase 200):
 - IVS 200 – Negocios y participaciones en negocios;
 - IVS 210 – Activos intangibles;
 - IVS 220 – Instalaciones e equipos;
 - IVS 230 – Derechos sobre inmuebles;
 - IVS 233 – Inmueble para inversión en construcción;
 - IVS 250 – Instrumentos financieros.



Ejemplo: IVS 210 – Activos intangibles

- Norma:
 - Objetivo del trabajo
 - Implementación
 - Reporte
 - Fecha de entrada en vigor
- Comentarios
 - Principales tipos de activos intangibles
 - Goodwill
 - Característica de los activos intangibles
 - Enfoques de valuación
 - Enfoque de mercado
 - Enfoque de renta
 - Método de la dispensa de regalías
 - Método de la ganancia adicionada
 - Método de los gastos excedentes
 - Beneficio fiscal de amortización
 - Enfoque de costo
 - Enfoques múltiples



- Normas sobre Aplicaciones (Clase 300):
 - *Norma*: presenta los requisitos que modifican o son complementares a las normas generales e inducen ilustración de cómo los principios, las normas generales y las normas sobre activos són aplicadas para efectuar avalúos.
 - *Orientación*: indica requisitos de otros órganos (por ejemplo, las IFRS), otros requisitos comúnmente aceptados y procedimientos adecuados para dar cumplimiento a ese requisitos.



- Normas sobre Aplicaciones de Valuación (Clase 300):
 - IVS 300 – Avalúos para demostraciones financieras;
 - Anexo – Inmuebles, instalaciones industriales e equipos en el Sector Público.
 - IVS 310 – Avalúos de inmuebles para préstamos garantizados;



Ejemplo: IVS 310 – Avalúos de inmuebles para préstamos garantizados

- Norma:
 - Objetivo del trabajo
 - Implementación
 - Reporte
 - Fecha de entrada en vigor
- Orientaciones para aplicación
 - Derecho sobre un inmueble
 - Incentivos
 - Enfoques de valuación
 - Tipos de inmuebles
 - Propiedad para inversión
 - Propiedad ocupada por lo propietario
 - Inmueble especializado
 - Propiedad relacionada al negocio
 - Propiedad para desarrollo
 - Activos exhaustibles



- TIP's (Notas Técnicas – en desarrollo):
 - Avalúos de intangibles
 - Método del Costo (antigua GN 8);
 - Método del Flujo de Caja (antigua GN 9)



- Conclusiones:
 - **5W1H – *Why, What, Where, When, Who, How***
 - Normas para entender los “Why” y los “What”;
 - No són normas para los “Where”, “When”, “Who” y muy poco para los “How”;
 - “How” → Normas Nacionales o más específicas;
 - **Normas para reflexión, antes de la acción.**



Muchas Gracias!

eduardo.rottmann@contactoconsultores.com.br

55 11 3083 5561