



Thought leadership, septiembre 2023

## Breves comentarios sobre la valuación de bienes

**En un entorno empresarial en constante evolución como el nuestro, la propiedad, planta y equipos representan una parte vital dentro de la estructura económica de grandes y medianas empresas. La gerencia necesita información sobre el valor real de los bienes de la empresa para la correcta toma de decisiones, más en una economía con las condiciones actuales de Venezuela.**

La valuación es un proceso objetivo y sistemático que busca identificar el valor real, a precios corrientes, de cualquier bien, empleando herramientas técnicas y científicas que soporten la opinión del valuador.

### ¿Por qué realizar avalúos?

Una de las razones es la elaboración de reportes contables que reflejen la situación financiera de una entidad asignándole a los bienes que constituyen el patrimonio de la empresa el valor real y actualizado de los mismos.

Otra razón, es transformar la incertidumbre en certidumbre, como en el caso de la contratación de pólizas de seguro sobre los activos, lo cual permitirá recuperar el valor de bienes siniestrados o reemplazar el bien.

En materia sucesoral, el avalúo de los bienes objeto de la herencia, es de capital importancia.

Y en situaciones de venta de una empresa o un fondo de comercio, o algún bien específico, un avalúo permite a las partes ponerse de acuerdo con mayor facilidad, sobre el precio de la transacción.

Otra razón, puede ser de tipo impositivo, como en el caso del Impuesto a los Grandes Patrimonios (IGP), en el cual, aunque no es obligante para el contribuyente realizar avalúos, la ley contempla unas reglas de valoración que remiten al valor corriente de los bienes gravados, como base imponible del impuesto. Pero al efectuarse el avalúo, la carga de la prueba para objetar el valor empleado se invierte, y toca a la autoridad competente demostrar por qué no está de acuerdo con el valor considerado por el contribuyente.

En la tramitación de créditos bancarios es de suma importancia que las empresas muestren su sanidad económica a través de sus estados financieros, por lo cual podría hacerse avalúos sobre sus activos para ofrecer garantías y/o demostrar capacidad de pago.

## Beneficios de un Informe de Valuación

- ✓ Normativa impositiva
- ✓ Solicitud de créditos
- ✓ Compra / venta de bienes
- ✓ Fusiones
- ✓ Cotización de empresas en bolsas de valores
- ✓ Materia sucesoral
- ✓ Cuantificación de ciertos daños
- ✓ Precio de obras de arte
- ✓ Arbitrajes
- ✓ Reestructurar estados financieros (reconversión monetaria)

“El Avaluador profesional es una persona que actúa como tercera parte desinteresada al proporcionar el avalúo de una propiedad a su propietario, o de alguna otra parte interesada y/o dependencia del gobierno\*”.

La opinión del valuador debe ser independiente, de hecho, el informe del perito lleva consigo una certificación de que no se tiene ningún interés en los bienes valorados, es decir, de que:

*“no existe ningún tipo de interés directo ni indirecto, o parcialidad alguna, que pudiera alterar o influir tanto en los datos como en el resultado final de la valoración del bien”.*

Y por supuesto, que **no se es funcionario público**, sino un profesional independiente.

El informe de avalúo se compone de varias partes, dentro de las cuales destacamos:

1. Presentación, que comprende varios elementos como, por ejemplo, a quien está dirigido, quién realiza el avalúo, bien objeto de avalúo, fecha y objeto del trabajo.

2. Descripción suficientemente respaldada del bien (características y demás atributos).
3. Obtención del valor (metodología utilizada en el avalúo y determinación del valor corriente de mercado).
4. Conclusión.
5. Anexos.

Otra cosa que es importante destacar, brevemente, es en cuanto al concepto de “valor”.

**El ingeniero Santiago Briceño**, en su obra Terminología de Valoración de Bienes Inmuebles, define al valor como: *“la cantidad de un bien que puede ser obtenida a cambio de otro bien, es decir, que un bien puede ser expresado en términos de otro”.*

**Según el economista Robert Huck**, el valor es: *“El poder de un bien para adquirir otros bienes”.*

*“El valor puede ser interpretado según el grado de utilidad de uso que tenga para quien lo posee y obtiene provecho de su utilización o explotación.*

*Adicionalmente, el bien debe tener la utilidad de cambio necesaria que le permita ser permutado por otros bienes o por dinero.*

*Al respecto, un bien puede tener utilidad de uso y no necesariamente tener utilidad de cambio, por lo tanto, no sería transable en el mercado.*

*Para que un bien tenga utilidad de cambio y ser transable, indefectiblemente, debe tener utilidad de uso\*”.*

Para otros, el valor de un bien no es más que el precio que alguien estará dispuesto a pagar para obtener ese bien.

Lo importante, en todo caso, es tener presente que existe un procedimiento y una serie de métodos científicos para determinar el valor de un bien, a una fecha determinada.

Es decir, para dejar de lado el “valor sentimental o emotivo” que puede darle alguien a un bien que posee, atendiendo a la realidad del caso, como, por ejemplo, la condición del bien, el mercado en el que se puede negociar, las condiciones legales o el entorno económico del país, etc.

\*Tomado del material del Curso de Avalúo. SOVECTA (Sociedad Venezolana de Economistas tasadores)



Para el evaluador las nociones de costo y precio son cosas distintas. El costo es lo que se ha empleado para la producción u obtención de un bien, expresado en unidades de alguna moneda (y puede haber varios tipos, como, por ejemplo, el costo histórico o adquisición, de reposición, de reproducción, etc). Mientras que el precio es la *“Cantidad de dinero por la cual se permuta o transa un bien o servicio. Refleja, en unidades monetarias, el pacto o acuerdo consciente entre dos partes para el intercambio de los derechos de propiedad de ese bien o servicio. En un mercado de competencia perfecta el valor de un bien es el precio por el cual el citado bien es intercambiado por dinero\*”*.

De allí que usted oír a un perito o evaluador utilizar o referirse más comúnmente al precio de un bien.

Finalmente, es necesario señalar que en el país contamos con excelentes profesionales tasadores, universidades y organizaciones privadas que cuentan con programas de capacitación a un alto nivel. Los profesionales de nuestro país emiten sus dictámenes con una altísima calidad y cumpliendo el protocolo

nacional e internacional exigido por la normativa técnica del área.

En el pasado Venezuela llegó a ocupar un lugar importante en Latinoamérica en esta actividad profesional, pero por diversas razones que no viene al caso comentar, el área decayó, y otros países, como, por ejemplo, Colombia pasaron a ocupar primeros lugares y tener instituciones técnicas especializadas que hoy en día son rectoras en el tema. Claro, dejando aparte el caso de México y Brasil quienes siempre han estado a la vanguardia de la valuación de bienes.

---

\*Tomado del material del Curso de Avalúo. SOVECTA (Sociedad Venezolana de Economistas tasadores)



**Thomy Céfalo\*\***

**Socio, Impuestos**

thomy.cefalo@mazars.com.ve

\*\*Contador Público egresado de la U.S.M. Abogado egresado de la U.C.V. Tasador de bienes muebles e inmuebles certificado por Sovecta (Sociedad Venezolana de Economistas). Especialista en derecho tributario con práctica profesional de más de 30 años. Socio internacional de Mazars, firma de auditoría, impuestos y consultoría. Líder de la práctica de impuestos y precios de transferencia de Mazars Venezuela. C.P.C. del Estado Miranda. Abogado del Distrito Federal. Miembro de la Asociación Venezolana de Derecho Tributario (AVDT). Miembro del Comité de Impuestos de Venamcham. Miembro del Comité Permanente de Asuntos Tributarios de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela.

Mazars es una organización internacionalmente integrada, especializada en auditoría, contabilidad, asesoramiento, servicios legales y fiscales\*. Operando en más de 95 países y territorios en todo el mundo, nos apoyamos en la experiencia de más de 47.000 profesionales – más de 30.000 en nuestra asociación integrada y más de 17.000 a través de Mazars North America Alliance – para ayudar a clientes de todos los tamaños en cada etapa de su desarrollo.

\*En donde está permitido según las leyes aplicables del país.

© Mazars 2023  
[www.mazars.com.ve](http://www.mazars.com.ve)