

IMPORTANCIA, CARACTERÍSTICAS Y RESPONSABLES DE LOS INFORMES PERICIALES DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

IMPORTANCE, CHARACTERISTICS, AND PERSONS RESPONSIBLE FOR EXPERT REPORTS ON REAL ESTATE APPRAISALS



Eugenia Lyli Moreira Macías
Investigadora Independiente
Ecuador

eulyli@yahoo.es

<https://orcid.org/0000-0003-3527-5015>

Fecha de recepción: 19 de agosto de 2023. Aceptación: 02 de noviembre de 2023.

Resumen

Los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles son una herramienta fundamental en el área de la arquitectura, ya que proporcionan una valoración precisa y objetiva de las propiedades, lo que permite a los profesionales del sector tomar decisiones financieras y legales informadas y reducir el riesgo de errores. El objetivo de este trabajo fue sintetizar la evidencia científica disponible sobre la importancia, características y responsables de los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles. Se realizó una revisión documental de literatura científica publicada en bases de datos indexadas en español e inglés que traten sobre los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles. Se incluyeron estudios de todos los diseños metodológicos y se llevaron a cabo búsquedas manuales en revistas especializadas y en los registros bibliográficos de los autores. Se encontraron 30 documentos que fueron parte del estudio. Los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles son importantes en el ámbito financiero y legal, y deben ser elaborados por profesionales peritos y estar respaldados por documentación verificable y objetiva. Se identificaron también diferentes metodologías y técnicas de valoración, y una serie de normativas y procedimientos específicos que garantizan la calidad y validez de los informes. La revisión de la literatura científica indica que los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles son relevantes y deben ser realizados por profesionales preparados y con experiencia. Además, es importante contar con normativas y procedimientos específicos para garantizar la calidad y objetividad de los informes. Se deben seguir realizando investigaciones para mejorar y actualizar las metodologías y técnicas de valoración de bienes inmuebles.

Palabras clave

Avalúo, bienes inmuebles, perito, tasador, valuador..

Abstract

Real estate appraisal expert reports are a fundamental tool in the field of architecture since they provide an accurate and objective valuation of properties, allowing professionals in the sector to make informed financial and legal decisions and reduce the risk of mistakes. This work aimed to synthesize the available scientific evidence on the importance, characteristics, and responsible parties of real estate appraisal reports. A documentary review of scientific literature dealing with real estate appraisal reports published in indexed databases in Spanish and English was carried out. Studies of all methodological designs were included, and manual searches were carried out in specialized journals and in the authors' bibliographic records. Thirty documents were found and were part of the study. Expert reports on real estate appraisals are important in the financial and legal fields, and must be prepared by professional experts and supported by verifiable and objective documentation. Different valuation methodologies and techniques were also identified, as well as a number of specific regulations and procedures to ensure the quality and validity of the reports. The review of the scientific literature indicates that expert reports on real estate appraisals are relevant and must be carried out by trained and experienced professionals. In addition, it is important to have specific regulations and procedures to ensure the quality and objectivity of the reports. Further research is needed to improve and update the methodologies and techniques of real estate valuation.

Keywords

Appraisal, real estate, expert, appraiser, appraiser.

Introducción

En el área de la arquitectura, los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles son de gran importancia, ya que se utilizan para determinar el valor de una propiedad en el mercado, establecer el costo de construcción de un edificio o estructura y evaluar su estado y mantenimiento. Los informes periciales de avalúos permiten a los arquitectos y profesionales inmobiliarios contar con una herramienta que les permita conocer el valor real de un inmueble y utilizar esa información para establecer un precio justo y competitivo.

En materia legal, una pericia es ejecutada por un especialista en un tema determinado, que tiene como objetivo aclarar y resolver cuestiones de carácter jurídico, técnico o contable. La pericia se realiza para establecer la verdad en una situación concreta, ya sea en un juicio, un proceso legal o una reclamación. El perito es el experto en la materia que realiza la pericia y su testimonio es considerado muy importante en el proceso judicial o en la resolución del conflicto. Este es un auxiliar del Juez o Jueza en la toma de decisión (Escuela de la Función Judicial y Consejo de la Judicatura, 2016).

Por su parte, el Código Orgánico General de Proceso (COGEP, 2023), manifiesta que la prueba pericial tiene la finalidad de ayudar al juez o tribunal a comprender mejor los hechos y cuestiones técnicas relacionadas con un caso específico. Como parte de esa prueba pericial, los jueces pueden solicitar los denominados informes periciales que, como se mencionó en líneas anteriores, son desarrollados por peritos de la materia en estudio.

Pero, ¿qué es un informe pericial?. Para responder esta pregunta, se presentan varias conceptualizaciones. La Fundación FUDE (s.f) sostiene que:

Es un documento que constituye un medio de prueba en virtud del cual un perito judicial aporta al juez los datos necesarios para valorar mejor la naturaleza de los elementos de prueba. Como representa un medio de prueba, este documento debe contar con las garantías de calidad propias de la comunidad científica (párr. 2).

Por su parte, la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim, 1882), en el artículo 456, menciona que “el juez acordará el informe pericial cuando, para conocer o apreciar algún hecho o circunstancia importante en el sumario, fuesen necesarios o convenientes conocimientos técnicos, científicos o artísticos” (p. 87).

La Universidad Internacional de La Rioja (UNIR, 2020), señala que “un informe pericial es el documento que redacta un profesional experto en un tema para exponer sus indagaciones y conclusiones al respecto” (párr. 1).

Por otra parte, Perito Judicial GROUP (2023), sostiene que un informe pericial es:

Un documento que recoge el estudio realizado por parte de un experto de un área compleja y sobre la que hay controversia. Se realiza de cara a ayudar en la resolución de conflictos, ya sea por la vía extrajudicial, como en la judicial (párr. 4).

En consecuencia, se entiende que un informe pericial es un documento elaborado por un especialista en un área concreta que ofrece sus conocimientos técnicos y competencias sobre un tema o contexto específico. El objetivo de un informe pericial es entregar información especializada y objetiva para ayudar a resolver un problema legal, técnico o científico.

Por otro lado, Pellice (2008) señala que:

Tasar o avaluar un inmueble es determinar el valor más probable del mismo a una fecha determinada, en un mercado libre y sin influencias de factores que puedan distorsionar el valor, mediante un trabajo técnico que comprende el conjunto de razonamientos, inspecciones y cálculos que permiten determinar dicho valor (p. 17).

Los avalúos de bienes inmuebles son un proceso mediante el cual se determina el valor de un inmueble en el mercado (Aguado, 2002). Este proceso se lleva a cabo por un experto en avalúos, a quien se le conoce como valuador o tasador (De Luca et al., 2013). Los avalúos pueden requerirse en diversas situaciones, como para la compra o venta de una propiedad, para la obtención de un préstamo hipotecario, para la liquidación de una herencia, para la declaración de impuestos, entre otros. El valuador considera diversos factores al momento de determinar el valor de un inmueble, tales como su ubicación, tamaño, estado de conservación, características constructivas, valor de mercado de propiedades similares, entre otros (Gobierno Autónomo Descentralizado - GAD, 2019).

Los bienes inmuebles son aquellos que no pueden ser trasladados a otros lugares, como por ejemplo terrenos y minas, así como también los elementos permanentemente adheridos a ellos, tales como edificaciones y árboles (Acuerdo Ministerial - MIDUVI - 017-20, 2020).

Ante lo expuesto, el objetivo del estudio es sintetizar la evidencia científica de la importancia, características y responsables de los informes de avalúos de bienes inmuebles.

Metodología

El estudio consiste en una investigación cualitativa, con un alcance descriptivo-exploratorio, de diseño documental, que se basa en el análisis de documentos, registros, publicaciones e información escrita en general, con el fin de obtener y analizar información relevante sobre un tema específico, para posteriormente elaborar conclusiones (Hernández et al., 2018).

Muestra

Para la elaboración del artículo, se consideraron 30 documentos científicos y normativa legal sobre las variables de contenidos. Estas fueron: la importancia (14 documentos), características (15 documentos) y responsables de los informes de avalúos de bienes inmuebles (6 documentos). La información se obtuvo del motor de búsqueda de Google Académico, páginas web oficiales, entre otras. Se seleccionaron documentos publicados desde 2002 hasta 2022.

Técnicas e instrumentos en la recolección de datos

Durante la recolección de los datos, se utilizaron fichas temáticas y de contenido para registrar los apartados relevantes de los textos considerados cruciales para la elaboración del artículo (Manchado et al., 2009). Para la organización y análisis de los datos, se crearon cuadros basados en categorías. Además, se elaboraron dos tablas: la primera se usó para información general de la investigación, como autores, título, año de publicación y país. Dichas tablas se ejecutaron para cada una de las variables de contenidos.

Procedimiento

La elaboración del presente artículo se llevó a cabo en tres etapas. En la primera, se realizó una búsqueda exhaustiva de artículos, investigaciones científicas y normativa legal relacionadas con la importancia, características, y responsables de los informes de avalúos de bienes inmuebles. Para ello, se revisaron 30 documentos y se verificó su relevancia para el estudio.

En la segunda etapa se organizaron los documentos recolectados mediante tablas y variables de contenido. Además, se clasificaron los documentos según la similitud de las variables y se extrajeron los apartados fundamentales de las investigaciones para su posterior análisis. Durante este proceso, se elaboraron las tablas que se presentaron en la sección de resultados. En la tercera y última etapa, se realizó el análisis de todos los documentos encontrados mediante la comparación de la información y la detección de discrepancias y similitudes en las investigaciones, lo que implicó un proceso de comparación en la sección de la discusión.

Resultados

En la Tabla 1, se muestran los resultados de los documentos que contienen la variable de contenido Importancia de los Avalúos de Bienes Inmuebles. Se encontró un informe de seminario, 7 artículos, 4 tesis, y 2 libros, con un total de 14 documentos. Con relación al país de origen, se encontraron 3 en España, 3 en México, 2 en Argentina, 2 en Colombia, 1 en Ecuador, 1 en Costa Rica, 1 en Chile y 1 en Venezuela.

Tabla 1.
Importancia de los informes de avalúos de bienes inmuebles.

Variables de contenido	Autor y año de publicación	Título	País
Importancia de los avalúos de bienes inmuebles	Aguado (2002)	La valoración de bienes inmuebles. Normativa del proceso.	España
	Castro y De Obaldía (2004)	Una propuesta metodológica para valoración de bienes inmuebles en aplicaciones catastrales.	Costa Rica
	Mayo (2008)	La importancia del avalúo en el análisis de riesgos técnicos para la evaluación de un proyecto inmobiliario en la obtención de un crédito puente en México.	México
	Pellice (2013)	Valuación de inmuebles.	Argentina
	Romero (2013)	Valuación de inmuebles en zonas de peligro sísmico.	Venezuela
	De Luca <i>et al.</i> (2013)	La prueba pericial y su valoración en el ámbito judicial español.	España
	Cecilio (2016)	Definición de los factores requeridos para ejercer una valoración de inmuebles catalogados.	México
	Herrera <i>et al.</i> (2016)	Valoración de inmuebles: una estrategia para la inversión y financiamiento.	Ecuador
	Lama (2017)	Determinación de las cualidades de valor en la valoración de bienes inmuebles. La influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda.	España
	Peláez y Sanabria (2017)	Configuración de la prueba pericial en el proceso penal colombiano.	Colombia
Martorelli, (2017).	La Prueba Pericial. Consideraciones sobre la prueba pericial y su valoración en la decisión judicial.	Argentina	

Guevara <i>et al.</i> (2019).	Medición del valor razonable de los bienes inmuebles en Colombia: un análisis de la actividad de valuación y su coherencia con las NIIF.	Colombia
Sandoval (2019)	El perito, el informe pericial y la prueba científica.	Chile
FECOVAL y RNA, (2021)	Principio de valuación.	México

Nota: Elaborado mediante la búsqueda de las variables de contenido.

En la Tabla 2 se observan los documentos que contienen la variable Características de los Avalúos de Bienes Inmuebles. Se encontraron 3 informes, 7 artículos, 2 tesis, y 3 normativas técnicas y legales que se suman también en el análisis de

la variable Responsables de los Informes Periciales. Así, se tiene un total de 15 documentos. Con relación al país de origen se encontraron 3 en España, 3 en México, 3 en Ecuador, 2 en Colombia, 1 en Venezuela, 1 en Estados Unidos, 1 en Perú y 1 en Argentina.

Tabla 2.

Características de los informes de avalúos de bienes inmuebles.

VARIABLES DE CONTENIDO	Autor y año de publicación	Título	País
Características de los informes de avalúo de bienes inmuebles	Siller (2007)	Metodología para el análisis y valuación de edificios catalogados.	México
	Silva <i>et al.</i> (2010)	Valoración de inmuebles compaginando teoría y práctica.	Colombia
	Bericochea y Bachiller (2011)	Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español.	España
	Romero (2013)	Valuación de inmuebles ubicados en zonas de peligro sísmico.	Venezuela
	Rey (2014)	Alternativas y determinantes en valoración de inmuebles urbanos.	España
	De Cesare (2015)	Mejoramiento del desempeño del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria en América Latina.	Estados Unidos
	Salas (2015)	El Modelo de Valuación Inmobiliaria en México.	México
	Fitch (2016)	Sistema de valuación masiva de inmuebles para tasaciones.	España
	Ramos (2016)	Factores que influyen en el valor del suelo de inmuebles aledaños a equipamiento urbano en la ciudad de Aguascalientes.	México
	Peláez y Sanabria (2016)	Configuración de la prueba pericial en el proceso penal colombiano.	Colombia

Olaechea-Cunza (2019)	Análisis comparativo de los aspectos influyentes en la tasación de inmuebles.	Perú
Chávez <i>et al.</i> (2020)	Valuación inmobiliaria en Argentina. Propuesta de diferentes modelos.	Argentina
Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (2015)	Manual del proceso de valoración de bienes inmuebles.	Ecuador
Resolución 147 (2022)	Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial.	Ecuador
Gad Autónomo Descentralizado – GAD - DMDQ (2019)	Norma técnica para la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.	Ecuador

Nota: Elaborado mediante la búsqueda de las variables de contenido.

En la Tabla 3, con un total de seis documentos que presentaron la variable de contenido Responsables de los Informes de Avalúos de Bienes Inmuebles, se encontraron 2 tesis y 4 normativas técnicas y legales. Con relación al país de origen, se encontraron 4 en Ecuador, 1 en México y 1 en Perú.

Tabla 3.

Responsables de los informes de avalúos de bienes inmuebles.

VARIABLES DE CONTENIDO	Autor y año de publicación	Título	País
Responsables de los informes de avalúos de bienes inmuebles	Romo (2014)	La importancia del valuador en el juicio sucesorio: Anteproyecto para reformar el art. 696 del Código de Procedimientos Civiles de Aguascalientes.	México
	Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (2015)	Manual del proceso de valoración de bienes inmuebles.	Ecuador
	Olaechea-Cunza (2019)	Análisis comparativo de los aspectos influyentes en la tasación de inmuebles.	Perú
	Ley 0 (2014)	Código Orgánico Integral Penal, COIP.	Ecuador

Resolución 147 (2022)	Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial.	Ecuador
Gad Autónomo Descentralizado – GAD - DMDQ (2019)	Norma técnica para la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.	Ecuador

Nota: Elaborado mediante la búsqueda de las variables de contenido.

Discusión

Los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles son importantes para proporcionar una valoración precisa y objetiva, lo que es especialmente relevante en decisiones financieras y legales. Estos informes deben ser elaborados por un perito acreditado y contener información precisa y detallada sustentada por documentación verificable y objetiva. Además, su elaboración debe seguir los procedimientos y normativas establecidas por las autoridades competentes. Los responsables de elaborar estos informes son los peritos valuadores, cuyo trabajo está sujeto a normativas y procedimientos específicos. Ante ello, se procede a mostrar lo que las diferentes investigaciones analizadas exponen sobre las variables de contenido objeto de estudio.

Importancia de los informes de avalúos de bienes inmuebles

Los informes de avalúos de bienes inmuebles juegan un papel fundamental en el mercado inmobiliario (Aguado, 2002). Estos informes proporcionan una estimación objetiva y equitativa del valor de la propiedad, lo que es coincidente con lo expuesto por varios autores, pues son de vital importancia para una variedad de situaciones, como la compra-venta de propiedades, la obtención de préstamos hipotecarios, la inversión en bienes raíces y la resolución de disputas legales (Mayo, 2008; De Luca et al., 2013; Herrera et al., 2016).

En este contexto, se infiere que un informe de avalúo puede ser solicitado en diferentes circunstancias; entre ellas, la compra o venta de una propiedad, préstamos hipotecarios, separación de bienes, herencias, expropiación, seguros a causa de siniestros naturales o antrópicos. A continuación, se detallan estos casos, de manera más específica:

- Compra o venta de una propiedad: En este caso, el informe de avalúo se utiliza para conocer el valor comercial de la propiedad y así establecer un precio justo para la transacción (Aguado, 2002; Mayo, 2008; Lama, 2017).
- Obtención de un préstamo hipotecario: Cuando un comprador necesita financiamiento para adquirir una propiedad, el prestamista solicita un informe de avalúo para determinar el valor de la propiedad y la cantidad del préstamo que puede otorgar (Romero, 2013; Lama, 2017).
- Divorcio o disolución de sociedad conyugal: En estos casos, puede ser necesario determinar el valor de los bienes que se van a dividir entre las partes o lo que se denomina como separación de bienes (Lama, 2017).
- Herencias: Cuando se hereda una propiedad, se solicita un informe de avalúo para determinar el valor del bien y así establecer el impuesto de sucesiones correspondiente (Lama, 2017).

- Expropiaciones: Cuando el gobierno necesita adquirir una propiedad para realizar obras públicas, se solicita un informe de avalúo para determinar el valor justo que se debe pagar al propietario (Lama, 2017; FE-COVAL y RNA, 2021).
- Seguros: En caso de siniestro, el informe de avalúo sirve para determinar el valor de la propiedad asegurada y así establecer el monto de la indemnización (Lama, 2017).

Por otro lado, un informe de avalúo de bien inmueble es importante en un proceso judicial por varias razones:

- El informe de avalúo proporciona una valoración justa y objetiva del valor del bien inmueble. Esto es esencial en un caso de disputa legal, ya que ayuda a determinar el valor de la propiedad en cuestión. El informe de avalúo es una herramienta importante para quienes toman decisiones en el caso. Los jueces, los abogados y las partes involucradas pueden utilizar el informe para fundamentar sus argumentos y tomar decisiones informadas.
- Un informe de avalúo preciso y detallado puede ayudar a resolver rápidamente una disputa legal. Esto puede ahorrar tiempo y dinero a todas las partes y reducir el estrés emocional asociado con los procesos judiciales prolongados. Un avalúo de bien inmueble es elaborado por un profesional capacitado en el campo de la valuación de propiedades. La perspectiva y el conocimiento de este experto suelen ser de gran ayuda para las partes y el juez en el caso.

Características de los informes de avalúos de bienes inmuebles

Entre las características de los informes de avalúos sobresale el procedimiento de ejecución del mismo, y la estructura en la elaboración del informe.

Procedimiento de ejecución

El proceso de valoración de una propiedad inicia con la recopilación exhaustiva de información pertinente. Esto incluye, pero no se limita a, las características físicas del inmueble, su ubicación estratégica, el entorno en el que se encuentra, la accesibilidad a vías importantes, la disponibilidad de servicios públicos, así como aspectos legales y otros elementos cruciales que podrían influir en su valor en el mercado. Este análisis detallado es vital para obtener una comprensión completa del activo en cuestión (Siller, 2007; Bericochea y Bachiller, 2011).

Posteriormente, se procede a realizar una inspección meticulosa del inmueble. Este paso es fundamental para evaluar su estado de conservación y la calidad de la construcción. También se consideran factores como el tamaño, la estructura, la antigüedad y otras características relevantes que pueden impactar directamente en el valor de la propiedad. Esta evaluación in situ es crucial para identificar cualquier posible problema o ventaja que pueda afectar la valoración (Ramos, 2016).

Con la información y los resultados de la inspección en mano, el siguiente paso es analizar el mercado inmobiliario local. Este análisis implica determinar el valor estimado de la propiedad con base en las condiciones actuales del mercado. Para ello, se examinan las tendencias del mercado, la oferta y la demanda en la zona, y se consideran factores económicos y sociales que podrían influir en los precios de las propiedades (Ramos, 2016).

Existen diversos métodos de valoración reconocidos para determinar el valor de un inmueble. Entre los más utilizados se encuentran el método comparativo de mercado, el método de costo y el método de ingresos (Rey, 2014). Cada uno de estos enfoques tiene sus propias fortalezas y se seleccionan según las características específicas del inmueble y del mercado. Por ejemplo, el método comparativo implica buscar propiedades similares en zonas equivalentes y comparar sus valores de mercado. Por otro lado, el método de costo se concentra en el valor de reconstrucción del inmueble, mientras que el

método de ingresos evalúa el potencial de ganancia de la propiedad.

Finalmente, se realiza una serie de comparaciones y análisis detallados para llegar a una valoración justa y fiable. Este valor debe reflejar, de manera precisa, el mercado actual; para ello, debe considerar la ubicación y las características específicas del inmueble (Bericochea y Bachiller, 2011). En resumen, este procedimiento integral asegura que la valoración de la propiedad sea lo más precisa y objetiva posible, lo que proporciona una base sólida para decisiones de venta, compra o alquiler.

Elaboración del informe de avalúo

Una vez que se han determinado los valores y los métodos de valoración, es necesario elaborar un informe de avalúo detallado que contenga toda la información relevante y que esté respaldado por datos precisos y objetivos (Silva et al., 2010). Un informe de avalúo de un bien inmueble debe incluir una serie de secciones y elementos para que sea completo y válido.

A continuación, se presentan algunos de los elementos que normalmente se incluyen en un informe de avalúo (Escuela de la Función Judicial y Consejo de la Judicatura, 2016):

En la Introducción se debe incluir información sobre el propósito del informe, la fecha en que se realizó la evaluación, el nombre del propietario, la dirección del inmueble y cualquier otra información relevante. En la Descripción del Inmueble se debe incluir una descripción detallada del inmueble, lo que incluye su tamaño, ubicación, características físicas, edad, condiciones y cualquier otra información relevante (Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, 2015; Gad Autónomo Descentralizado – GAD – DMDQ, 2019).

En Métodos de Evaluación se explican los métodos utilizados para determinar el valor del inmueble, como los métodos de comparación de ventas, costos o ingresos. En Análisis de Mercado se incluye un análisis del mercado de bienes inmuebles en el área donde se encuentra el inmueble valuado,

con el fin de determinar su valor en relación con otros bienes similares. En Valor del Inmueble se habla sobre el valor estimado del inmueble, así como cualquier condición o limitación que pueda afectar su valor (Chávez et al., 2020; Olaechea-Cunza, 2019; Salas, 2015).

En la Conclusión se incluye una conclusión general sobre el valor del inmueble y cualquier otra recomendación que el evaluador pueda tener. La sección de Aclaraciones debe incluir cualquier aclaración o limitación que se pueda tener con relación al informe de avalúo (Romero, 2013). Y finalmente, firma y sellos; el informe debe ir firmado por el evaluador y contar con las licencias necesarias que indiquen que está autorizado para realizar avalúos (Resolución 147, 2022).

Es importante tener en cuenta que el avalúo de una propiedad debe ser realizado por un valuador certificado y respaldado por una entidad reguladora, para que el informe de avalúo sea válido y confiable (De Cesare, 2015).

Construcción de los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles acordes a la realidad

Los informes periciales para la valoración de bienes inmuebles, tales como viviendas, edificios de oficinas y comercios, se elaboran con rigurosidad para ofrecer una tasación minuciosa y exacta. Es crucial entender que estos bienes se categorizan según su uso, lo que incluye avalúos y catastros para bienes urbanos (como suelo y construcción) y rurales (tierra y edificación). Además, existe la valoración individual para bienes muebles, que abarca elementos como cultivos, pastos, áreas forestales, animales, maquinaria, equipo y servicios ambientales, conforme al Acuerdo Ministerial - MIDUVI - 029-16 de 2016.

El propósito del informe pericial influye en su estructura, pues se adapta a casos como disputas de límites, litigios entre propietarios del mismo inmueble, embargos bancarios, hipotecas, fraccionamientos de terrenos, primeras escrituras, o reclamaciones de propiedad por prescripción extraordinaria.

Este formato varía según las leyes y regulaciones locales de cada país. Adicionalmente, la profundidad y el detalle del análisis se personalizan de acuerdo con el tipo de propiedad, tal como se estipula en el Acuerdo Ministerial - MIDUVI - 029-16 de 2016.

Responsables de los informes de avalúos de bienes inmuebles

Los informes de avalúo de bienes inmuebles pueden ser realizados por arquitectos, ingenieros civiles, tasadores inmobiliarios y empresas especializadas en este campo. En algunos países como Ecuador, Perú, Colombia, Venezuela, Chile, Argentina, Brasil, Paraguay, México, existen leyes que regulan quiénes pueden realizar avalúos y establecen ciertos requisitos y credenciales necesarias para hacerlo (Resolución 147, 2022; Olaechea, 2019; Romo, 2014).

En Ecuador, un informe de avalúo de bien inmueble puede ser realizado por un ingeniero civil, arquitecto, valuador registrado o un perito tasador. Además, el informe debe ser avalado por una entidad reguladora como la Función Judicial, Superintendencia de Compañías, entre otros. Además, los peritos que ya cuentan con la acreditación por el Consejo de la Judicatura deben cada año realizar el curso de perito, el mismo que está disponible cuatro veces al año (Resolución 147, 2022; Ley 0, 2014).

En Perú, los informes de avalúo de bien inmueble pueden ser realizados por peritos valuadores o evaluadores debidamente registrados ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS). Además, los ingenieros civiles, arquitectos y otros profesionales autorizados por ley también pueden realizar informes de avalúo de bienes inmuebles (LOGAN, 2022).

En Colombia, los informes de avalúo de bien inmueble pueden ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos, corredores de bienes raíces o por personas evaluadoras que tengan la formación académica correspondiente a la profesión y que estén registradas en el Registro Abierto de Avaluadores

(RAA) y/o en la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.). En Colombia, se cuenta con distintas regulaciones para la actividad de valoración del país, aunque las más destacadas son la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 1420 de 1998 (Centrury 21 Colombia, 2023).

En Venezuela, pueden realizar un informe de avalúo de bien inmueble las empresas de valuación, arquitectos, ingenieros civiles, abogados especializados en bienes raíces y corredores inmobiliarios. Es importante verificar que el profesional que realiza la valoración esté registrado en las listas del Registro Nacional de Avaluadores SUDEBAN y de organizaciones como SOITAVE, SOVECTA, Colegio de Ingenieros o Colegio de Economistas, etc. (Avalúos Venezuela, s.f.).

En Chile, los profesionales autorizados para realizar un informe de avalúo de bien inmueble son los valuadores certificados por el Servicio de Impuestos Internos (SII) y los ingenieros civiles con experiencia en valorización de bienes inmuebles que estén registrados en el Registro Nacional de Peritos Valuadores. También pueden realizar avalúos los arquitectos, constructores civiles y abogados que estén debidamente capacitados en la materia y hayan obtenido la certificación necesaria del SII (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile /BCN, 2023).

En Argentina, el informe de avalúo de un bien inmueble puede ser realizado por profesionales matriculados en el Consejo Profesional de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería (CPAAI), como así también por martilleros, corredores públicos y tasadores matriculados en los respectivos colegios profesionales. Además, algunas empresas privadas también ofrecen servicios de tasaciones inmobiliarias (CPAAI, 2018).

En Brasil, según la legislación vigente, los profesionales autorizados a realizar un informe de avalúo de bienes inmuebles son los técnicos en inmobiliario, los ingenieros civiles y los arquitectos. Estos profesionales deben estar registrados en el Consejo Regional de Ingeniería y Agronomía (CREA) y en el Colegio de Arquitectos (CAU) de su estado correspondiente. Además, deben haber realizado un curso espe-

cífico en avalúo inmobiliario. También es posible contratar empresas especializadas en avalúo inmobiliario para realizar este tipo de informes (Horbia, 2019).

En Paraguay, un informe de avalúo de bien inmueble puede ser realizado por un tasador o valuador certificado por la Cámara Paraguaya de Valuadores. También pueden hacerlo ingenieros civiles, arquitectos y agrimensores debidamente registrados en sus respectivos colegios profesionales y con experiencia en valuación de bienes inmuebles. Es importante que el profesional cuente con la capacitación adecuada y que el informe cumpla con las normativas y estándares de valuación vigentes en Paraguay (Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología, 2021).

La pericia implica la interpretación de una realidad que no es evidente, lo cual requiere la intervención del perito, la discusión entre las partes y, por último, la evaluación del juez (De Luca et al., 2013).

Es importante destacar que el avalúo debe ser realizado por un profesional competente y capacitado en la materia, ya que su función es determinar el valor real de una propiedad en el mercado. Además, el informe de avalúo debe basarse en una metodología rigurosa y en normativas técnicas establecidas por organismos especializados en la materia.

Conclusiones

Los informes proveen estimaciones fidedignas del valor de los inmuebles, fundamentales para decisiones financieras y legales. La precisión y objetividad son esenciales, especialmente en transacciones de compra-venta, financiamiento hipotecario, y resolución de litigios legales o fiscales. Esta exactitud resulta vital para garantizar la equidad y la transparencia en todas estas operaciones.

La necesidad de que estos informes sean realizados por peritos especializados y acreditados garantiza la fiabilidad de las valoraciones. La especialización y acreditación del perito aseguran que los informes se basen en conocimientos profundos y actualizados del mercado inmobiliario y las prácticas de valoración. Este nivel de experticia es crucial, pues el mercado inmobiliario está en constante evolución, con fluctuaciones en los precios y tendencias que pueden afectar significativamente el valor de los bienes. Los peritos, al estar al tanto de estos cambios y tener un entendimiento detallado de los factores que influyen en el mercado, pueden ofrecer evaluaciones que reflejen de manera precisa el valor real de una propiedad en un momento dado.

La inclusión de información detallada sobre la propiedad, como sus características físicas, ubicación y estado de conservación, es fundamental para una valoración integral. Detalles como la superficie total, el diseño arquitectónico, los materiales de construcción, las mejoras realizadas, así como las características específicas del terreno y la edificación son cruciales para comprender el valor real del inmueble. Además, factores como el acceso a servicios, la proximidad a zonas comerciales o áreas verdes y la conectividad con infraestructuras clave influyen considerablemente en la valoración. Esta información exhaustiva permite una evaluación completa que va más allá de una simple inspección superficial, pues abarca todos los aspectos que podrían afectar el valor de mercado de la propiedad.

La adherencia a los procedimientos y normativas vigentes es un aspecto crítico que asegura la validez legal y la calidad de los informes. Este cumplimiento normativo garantiza que los informes de avalúo se elaboren bajo un marco de transparencia y responsabilidad, donde se sigan las directrices establecidas por las autoridades competentes y los organismos reguladores. Este respeto por las normas y procedimientos establecidos no solo refuerza la integridad y la objetividad de los informes, sino que también asegura que estos se alineen con las prácticas aceptadas a nivel nacional e internacional en la valoración de bienes inmuebles.

La labor de los peritos valuadores, ya sean contratados por particulares, empresas o entidades gubernamentales, es fundamental en la determinación objetiva y precisa del valor de los inmuebles. Su trabajo no solo se basa en la competencia técnica, sino también en la adherencia a normativas y estándares éticos, lo cual es esencial para mantener la confianza en el proceso de valoración. Esta función crítica va más allá de una simple asignación de valor; implica un análisis exhaustivo y multifacético que considera diversos factores, desde la ubicación física y características estructurales de la propiedad, hasta las tendencias del mercado y las condiciones económicas locales.

Los informes periciales de avalúo de bienes inmuebles se presentan como herramientas indispensables en el ámbito de la arquitectura y el sector inmobiliario. Su importancia trasciende el simple cálculo del valor de una propiedad, lo que influye significativamente en las decisiones financieras, legales y de desarrollo urbano. Estos informes proporcionan una base sólida para una amplia gama de operaciones y estrategias, desde la fijación de precios en el mercado inmobiliario hasta la planificación de proyectos de construcción y renovación urbana.

Desde una perspectiva de desarrollo urbano y planificación, los informes de avalúo tienen un papel clave en la conformación de políticas urbanas y en la toma de decisiones sobre el uso del suelo. Ayudan a las autoridades municipales y a los planificadores urbanos a entender el valor del terreno y las propiedades, lo que es esencial para la zonificación, el desarrollo de infraestructuras y la planificación a largo plazo. Esto incluye la evaluación del impacto de nuevos desarrollos en el valor de las propiedades circundantes y la determinación de compensaciones adecuadas en proyectos de interés público.

Futura líneas de investigación

Algunas posibles líneas de investigación adicionales relacionadas con los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles podrían incluir:

- El análisis de las metodologías y técnicas utilizadas por los peritos valuadores en la elaboración de los informes, con el objetivo de evaluar su eficacia y buscar posibles mejoras.
- La exploración de las implicaciones éticas y legales de los informes periciales de avalúos de bienes inmuebles, especialmente en relación con la manipulación de datos o la influencia de intereses particulares en la valoración de las propiedades.
- La comparación de diferentes sistemas de valoración de bienes inmuebles a nivel nacional e internacional, con el objetivo de identificar las similitudes y diferencias entre ellos y evaluar su impacto en las decisiones financieras y legales.

Referencias

- Acuerdo Ministerial - MIDUVI - 017-20 (2020). Norma técnica para formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2021-03/Acuerdo%20Ministerial%20No.%20017-20.pdf>
- Acuerdo Ministerial - MIDUVI - 029-16 (2016). Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos – rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la dirección nacional de avalúos y catastros. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2022/12/Acuerdo-Ministerial-029-16.pdf>
- Aguado, D. F. (2002). La valoración de bienes inmuebles. Normativa del proceso. <http://www.eurocadastre.org/pdf/aguadoesp.pdf>.
- Avalúos Venezuela (s.f.). Avalúos Venezuela Inmuebles Sudeban 0414-324.88.79. <http://www.avaluosvenezuela.com/p/que-es-un-avaluo.html>
- Bericochea, B. M., y Bachiller, L. G. (2011). Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español. CT: Catastro, (71), 7-17. <https://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct71/1.pdf>
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile /BCN (2023). Ley 17235 <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28849>
- Castro, J. C. F., y de Obaldía Valdés, F. (2004). Una propuesta metodológica para valoración de bienes inmuebles en aplicaciones catastrales. *Uniciencia*, 21(1), 13-26. <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/uniciencia/article/view/5920>
- Cecilio, L. G. (2016). Definición de los factores requeridos para ejercer una valoración de inmuebles catalogados (Master's thesis, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla). <https://hdl.handle.net/20.500.12371/2342>
- Centrury 21 Colombia (2023). Aprendamos sobre los avalúos: qué son, qué tipos hay y por qué son importantes. <https://blog.century21colombia.com/avaluos>
- Código Orgánico General de Proceso [COGEP]. (2023). <https://www.lexis.com.ec/biblioteca/cogep>
- Consejo Profesional de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería- CPAAI. (2018). <https://www.cpajn.org.ar/web/historia/>
- Chávez, E., Milanesi, G. S., y Pesce, G. (2020). Valuación inmobiliaria en Argentina: propuesta de diferentes modelos. <https://repositoriodigital.uns.edu.ar/handle/123456789/5597>
- De Cesare, C. (2015). Mejoramiento del desempeño del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/mejoramiento-desempeno-impuesto-propiedad-full_0.pdf
- De Luca, S., Navarro, F., y Cameriere, R. (2013). La prueba pericial y su valoración en el ámbito judicial español. *Revista electrónica en ciencia penal y criminología*, 15, 1-19. <http://criminnet.ugr.es/recpc/15/recpc15-19.pdf>
- Escuela de la Función Judicial y Consejo de la Judicatura (2016). Unidad 2. Elaboración y Defensa de Informes Periciales. El perito. <https://aulavirtual.funcionjudicial.gob.ec/course/view.php?id=588§ion=2>
- Federación de Colegio de Valuadores, A.C. – FECOVAL, Registro Nacional de Avaluadores - RNA. (2021). Principios de Valuación. Segunda Edición, ISBN 978 – 958 – 56123 – 7- 2.

- Fitch, J. M. O. (2016). Sistema de valuación masiva de inmuebles para tasaciones. *Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, 10(13). <https://contexto.uanl.mx/index.php/contexto/article/view/57>
- Fundación FUDE. (s.f.). El informe pericial y sus características. <https://www.educativo.net/articulos/el-informe-pericial-y-sus-caracteristicas-135.html>
- Gad Autónomo Descentralizado – GAD (2019). Norma técnica para la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito. Concejo Cantonal de Quito. https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Usode%20Suelo/2019/2019-10-28/3.-%20Punto%20Tres/norma_t%C3%89cnica_valoracion_2019_dmq_05-10_2019_p%C3%A1g.1_a_91.pdf
- Guevara-Sanabria, J., Osorio-Ospina, J., y Pulgarín-Arias, A. (2019). Medición del valor razonable de los bienes inmuebles en Colombia: un análisis de la actividad de valuación y su coherencia con las NIIF. *Contaduría Universidad de Antioquia*, 75, 139-161. Doi: <https://doi.org/10.17533/udea.rc.n75a06>
- Herrera, J. P., Salcedo, V. A., Malla, F. M., y Campuzano, J. V. (2016). Valoración de inmuebles una estrategia para la inversión y financiamiento. *ECA Sinergia*, 7(1), 121-132. <https://www.redalyc.org/journal/5885/588562211010/588562211010.pdf>
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2018). *Metodología de la investigación* (Vol. 4, pp. 310-386). McGraw-Hill Interamericana.
- Horbia (2019). <https://www.horbia.com.br/esp/quienessomos.html>
- Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología (20 de agosto de 2021). Lanza la Primera Norma Paraguaya de Valuación de bienes. https://www.intn.gov.py/index.php/noticias/lanzan-la-primera-norma-paraguaya-de-valoracion-de-bienes?ccm_paging_p=16
- Lama, F. A. D. (2017). Determinación de las cualidades de valor en la valoración de bienes inmuebles. La influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda (Doctoral dissertation, Universitat Politècnica de València). 10.4995/Thesis/10251/90526
- Ley de Enjuiciamiento Criminal [LECrím] (1882). Real Decreto de 14 de septiembre de 1882. <https://www.boe.es/buscar/pdf/1882/BOE-A-1882-6036-consolidado.pdf>
- Ley 0. (2014). Código Orgánico Integral Penal, COIP. Registro Oficial Suplemento 180 de 10-feb.-2014. Última modificación: 17-feb.-2021. https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/03/COIP_act_feb-2021.pdf
- LOGAN (enero 12 de 2022). Certificaciones de Avalúos de Bienes Raíces en Perú. <https://loganvaluation.com/certificaciones-de-avaluos-de-bienes-raices-en-peru/>
- Manchado, R., Tamames, S., López, M., Mohedano, L., y Veiga, J. (2009). Revisiones sistemáticas exploratorias. *Medicina y seguridad del trabajo*, 55(216), 12-19. <https://scielo.isciii.es/pdf/mesetra/v55n216/especial.pdf>
- Martorelli, J. P. (2017). La prueba pericial. Consideraciones sobre la prueba pericial y su valoración en la decisión judicial. *Derechos en acción*, 4, 130. <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/daccion4&div=11&id=&page=>
- Mayo, H. V. E. (2008). La importancia del avalúo en el análisis de riesgos técnicos para la evaluación de un proyecto inmobiliario en la obtención de un crédito puente en México. <http://tesis.ipn.mx/handle/123456789/5306>

- Olaechea-Cunza, L. G. (2019). Análisis comparativo de los aspectos influyentes en la tasación de inmuebles. <https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/4086>
- Peláez, J. M. y Sanabria, R. J. (2017). Configuración de la prueba pericial en el proceso penal colombiano. *Revista Prolegómenos Derechos y Valores*, 20, 39, 105-124. DOI: <http://dx.doi.org/10.18359/prole.2726>
- Pellice, R. (2008). *Valuación de inmuebles*. Editorial Fundac. Universidad Nacional de San Juan. Argentina. <http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH0153.dir/doc.pdf>
- Perito Judicial GROUP (2023). Informe pericial - Qué es, cómo es y para qué sirve - Modelos de Informes periciales. <https://peritojudicial.com/informe-pericial-que-es/>
- Ramos, M. (2016). Factores que influyen en el valor del suelo de inmuebles aledaños a equipamiento urbano en la Ciudad de Aguascalientes. <http://bdigital.dgse.uaa.mx:8080/xmlui/handle/11317/1312>
- Resolución 147 (2022). Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial. https://www.fielweb.com/App_Themes/InformacionInteres/cj14722.pdf
- Rey, F. J. (2014). Alternativas determinantes en valoración de inmuebles urbanos. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/dctes?codigo=67749>
- Romero, O. D. (2013). Valuación de inmuebles ubicados en zonas de peligro sísmico. *Arquitectura y Urbanismo*, 34(3), 67-76. <http://scielo.sld.cu/pdf/au/v34n3/au070313.pdf>
- Romo Pérez, A. (2014). La importancia del valuador en el juicio sucesorio: Anteproyecto para reformar el art. 696 del Código de Procedimientos Civiles de Aguascalientes. <http://hdl.handle.net/11317/551>
- Salas, J. M. T. (2015). El modelo de valuación inmobiliaria en México. *Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo: RIDE*, 5(10), 31-54. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5343118>
- Sandoval, F. (2019). *El perito, el informe pericial y la prueba científica*.
- Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (2015). *Manual del proceso de valoración de bienes inmuebles*. <https://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/MANUAL-DEL-PROCESO-DE-VALORACION-DE-BIENES-INMUEBLES.pdf>
- Siller, E. (2007). *Metodología para el análisis y valuación de edificios catalogados* (Doctoral dissertation, Universidad Autónoma de Nuevo León). <http://eprints.uanl.mx/20317/1/1020156469.pdf>
- Silva, C. A., Trejos, E. C., y Varela, P. D. M. (2010). Valoración de inmuebles compaginando teoría y práctica. *Scientia et Technica*, 2(45), 67-72. <https://doi.org/10.22517/23447214.333>
- Universidad Internacional de La Rioja [UNIR] (12 de agosto de 2020). ¿Qué es un informe pericial y para qué sirve? <https://www.unir.net/derecho/revista/informe-pericial/>