NORMA VENEZOLANA COVENIN
AVALÚOS. TÉRMINOS Y DEFINICIONES 5045:2026

1. OBJETO

Esta norma define los términos esenciales para la elaboración de procesos de avalúos.

2. ALCANCE

Esta norma se aplica a los términos y definiciones relacionados en materia de valuación dirigida a las partes interesadas en los procesos de avalúos.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Las siguientes normas contienen disposiciones generales utilizadas para la elaboración de la norma o que al ser citadas en este texto, constituyen requisitos de esta norma; las ediciones indicadas, estaban en vigencia en el momento de esta publicación. Como toda norma está sujeta a revisión, se recomienda aquellos que realicen acuerdos con base en ellas, que analicen la conveniencia de usar las ediciones más recientes de las normas citadas seguidamente:

International Valuation Standards Council (IVSC). 2025.	International Valuation Standards (IVS).

4. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A los fines de este documento, se aplican los siguientes términos y definiciones:

4.1. Avalúo

Acto o proceso técnico e independiente de estimar y concluir una opinión de valor sobre un activo o pasivo, expresada en una moneda y a una fecha específica, de acuerdo con una base de valor definida y mediante la aplicación de enfoques y métodos de valoración aceptados.

NOTA. Adaptado del IVS:2025.

4.2. Términos conexos

4.2.1. Activo objeto de avalúo

Activo o grupo de activos, o derecho sobre un beneficio económico, que constituye el sujeto de la valuación.

NOTA. Adaptado del IVS:2025.

4.2.2. Valor monetario

Categoría valorativa que representa la estimación o importancia (deseabilidad o utilidad) que una o varias personas (naturales o jurídicas) le otorgan a un ente valorable, expresada en una unidad monetaria específica.

PROYECTO DE NORMA

4.2.3. Incertidumbre de avalúo

Variabilidad derivada de la volatilidad e iliquidez del mercado o restricciones de datos.

NOTA. Adaptado del IVS:2025.

4.2.4. Evolución temporal

Variación que, a lo largo de un determinado período (presente, pasado o futuro), se le estima a la magnitud de una variable de interés en un mercado pertinente.

4.2.5. Evidencia de mercado

Nivel de suficiencia, consistencia y verificabilidad de los datos objetivos observables del mercado que respaldan las suposiciones, modelos y cálculos aplicados en el avalúo.

NOTA. Adaptado del IVS:2025.

4.2.6. Valor del avaluó

Valor pertinente o valor utilizable decidido como conclusión valorativa.

4.2.7. Jerarquización del valor de avalúo

Clasificación del valor de avalúo en niveles, según la naturaleza de los valores referentes utilizados para la formulación de su magnitud conclusiva:

4.2.7.1. Valor de avalúo nivel 1

Producto del análisis de valores referentes de cotización o pronosticados basados en mercados consultados para entes valorables idénticos al necesario de avaluar, accesibles a la fecha de avalúo, con los ajustes que razonadamente fueren indispensables.

4.2.7.2. Valor del avalúo nivel 2

Resultado del análisis de valores referentes observables para entes comparables al objeto del avalúo, pero que son distintos a los utilizados en el nivel 1.

4.2.7.3. Valor de avalúo nivel 3

Valor que resulta del análisis de valores de referencia no observables, directa o indirectamente, para el objeto del avalúo.

4.2.8. Valor más probable

Valor que, como magnitud dentro de un rango de valores, tiene la mayor probabilidad de ser el valor a estimar.

PROYECTO DE NORMA

4.2.9. Valor esperado

Valor atribuible a la magnitud de una variable, igual al sumatorio de los productos de los valores de dicha variable por sus respectivas probabilidades.

4.2.10. Valor pertinente

Valor que resulta más apropiada o relevante para el propósito específico del avalúo, dentro del rango de posibles valores resultantes de avalúo.

4.2.11. Moneda complementaria

Moneda utilizada de manera alterna a la moneda oficial para promover proyectos sociales, ambientales y económicos, movilizando activos y recursos locales que no se encuentran en los circuitos de intercambio ordinarios.

4.2.12. Moneda virtual (criptoactivo)

Activo digital que utiliza la criptografía y las tecnologías de registro distribuido como base para su funcionamiento, siendo aceptado como medio de intercambio y almacén de valor dentro de una comunidad digital o ecosistema.

4.2.13. Moneda operativa

Moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad, el cual es, normalmente, aquél en el que ésta genera y emplea el efectivo.

4.2.14. Fecha de valuación

El avalúo es válido únicamente para un día puntual y específico.

4.2.15. Cosa

Toda entidad material o inmaterial susceptible de ser el centro de atención de una relación jurídica.

4.2.16. Bien para efectos de avalúo

Toda entidad material o inmaterial que es susceptible de apropiación.

4.2.17. Unidad orgánica de producción

Conjunto identificable de elementos agrupados como una entidad funcional orgánica concretada para producir determinados bienes o servicios, posible de distinguir claramente de los producidos por otros grupos y que pudiere ser o no generador de efectivo, pero sí significativo para efectos valorativos.

4.2.18. Finalidad del avalúo

Propósito y razón por las cuales se solicita el valor de avalúo, que se dictamina de acuerdo con el requerimiento del solicitante.

PROYECTO DE NORMA

4.2.19. Mercado

Ámbito (físico, virtual o ambos) conformado por un conjunto de personas (naturales o jurídicas) interactuantes, en el cual se ofertan, demandan y transan, en determinadas condiciones, entes analíticamente comparables con el valorable.

4.2.20. Solicitante del avalúo

Persona o personas (naturales o jurídicas) que formalmente requieren el avalúo.

4.2.21. Usuario previsto

La persona o personas que han de utilizar el avalúo de acuerdo con la finalidad para la cual se ha solicitado.

4.2.22. Avaluador

Persona natural que posee las calificaciones, habilidades y experiencias certificadas por entidad competente de quien se espera que, con independencia de criterio, realice servicios de avalúos de manera cualificada, imparcial, objetiva y sin que medien posibles conflictos de intereses.

4.2.23. Independencia de criterio

Actuación imparcial y objetiva del valuador con suficiente criterio utilizando juicios libres y objetivos sin aceptar ni permitir presiones de terceros involucrados en la situación.

4.2.24. Responsabilidad del valuador

Obligación civil, técnica y ética que asume el valuador de responder por la razonabilidad, fundamentación, veracidad y transparencia de su dictamen de avalúo, capacidades y competencias con el fin de prestar servicios de valuación profesional.

4.2.25. Entidad valuadora

Avaluador profesional independiente o asociación de personas que se relacionan legalmente entre sí y utilizan recursos, capacidades y competencias con el fin de prestar servicios de valuación profesionales.

4.2.26. Conflicto de intereses

Situaciones en las cuales una(s) persona(s) podría guiar sus decisiones o actuar en beneficio propio o de un tercero en perjuicio de otra con intereses legítimos, reales o potenciales en diversos ámbitos.

4.2.27. Normativa de avalúo

Conjunto de normas del ámbito de valuación cuya aplicación corresponde específicamente a este campo y contexto.

PROYECTO DE NORMA

4.2.28. Avalúo en el marco de la cientificidad

Avalúo que se distingue por desarrollarse según los pasos propios del proceso de investigación científica por su trazabilidad.

4.2.29. Ente valorable

Activo objeto de valuación: bien, derecho, interés o beneficio económico que constituye el sujeto a tasar.

4.3. Proceso de valuación

Comprendido por un conjunto de actividades mutuamente relacionadas que, al interactuar juntas, convierten elementos de entrada en resultados, todo lo cual se resume en una acción metodológica de valuación razonada y un consecuente dictamen valorativo conclusivo:

4.3.1. Problema de valuación

El valor de avalúo el cual es necesario dictaminar razonadamente.

4.3.2. Verificación

Constatación qu**e** los datos y elementos de información empleados y cálculos realizados son los establecidos de acuerdo a las normas de valuación vigentes.

4.3.3. Validación

Proceso de revisar, verificar y confirmar que el avalúo cumple con los estándares técnicos, normativos y metodológicos aplicables.

4.3.4. Conciliación

Etapa del proceso de valuación en la que se analiza, compara y sintetiza los resultados obtenidos mediante diferentes métodos de valoración para llegar a un valor final único y coherente del bien avaluado.

4.3.5. Convalidación

Análisis indispensable que se realiza para confirmar la razonabilidad del resultado valorativo conciliado con el objeto de corroborarlo y presentarlo como informe técnico de avalúo con fundamento a criterios comprensibles.

4.4. Informe de avalúo

Documento sustentado técnicamente que presenta una estimación del valor de un ente, en el espacio y el tiempo.

4.4.1. Advertencias

Notas o alertas incluidas en el informe de avalúo que señalan posibles limitaciones, riesgos o condiciones especiales que pueden afectar la valoración.

PROYECTO DE NORMA

4.4.2. Condicionantes

Supuestos sobre condiciones perjudiciales al valor (relativos a situaciones no existentes en la fecha de valuación) formulados para la solución de un problema de valuación que de resultar falsos podrían alterar la conclusión valorativa.

4.5. Base de valor

Inclusión formal de las 6 bases de valor de IVS 2025 y adición del valor residual.

4.6. Costo de reposición a nuevo

Costo de un activo similar que ofrece una utilidad equivalente, basado en reproducir la utilidad del activo y no en sus propiedades físicas exactas.

4.7. Depreciación

Pérdida o deterioro gradual de valor que afecta a los activos con el paso del tiempo, su uso u obsolescencia:

4.7.1. Depreciación física

Pérdida o deterioro gradual de valor que sufre un activo debido al uso, desgaste, uso no previsible y las condiciones de conservación.

4.7.2. Obsolescencia funcional

Pérdida de valor o utilidad de un bien debido a sus ineficiencias o insuficiencias inherentes, en comparación con la funcionalidad requerida en su mercado habitual.

4.7.3. Depreciación en avaluó

Mantenimiento diferido (curable) y costo excesivo de reparación (incurable).

4.8. Agotamiento

Disminución valorativa como consecuencia del consumo o uso progresivo de un recurso físico.

EJEMPLO:
Yacimiento (minerales).

4.9. Vida y edad

4.9.1. Vida útil esperada

Periodo o números de unidades de producción durante el cual se espera utilizar el activo depreciable.

4.9.2. Edad económica aparente

Edad estimada tomando en consideración la depreciación y estado de conservación de un bien en comparación con otro de la misma clase y condición.

PROYECTO DE NORMA

4.9.3. Edad cronológica

Es la que viene establecida por la fecha de adquisición o incorporación; o por el número de unidades de producción u otro similar, asignado para dicho activo.

4.9.4. Vida económica útil aparente remanente

Período estimado durante el cual se espera que un bien, a partir de determinada fecha, pueda continuar empleándose por uno o más usuarios con rentabilidad o beneficio razonable; o la cantidad de producción o unidades similares que se espera continuar obteniendo del bien por uno o más usuarios.

4.9.5. Factor de mercado

Relación entre las magnitudes de precio y costo atribuibles a un ente valorable. Su magnitud depende de los conceptos específicos de precio, costo y ente valorable que se utilicen para su medición.

4.10. Principios fundamentales del avalúo

4.10.1. Principio de anticipación

Valor estimado en atención a los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de una propiedad.

4.10.2. Principio de sustitución

Planteamiento económico que dice que un comprador prudente o bien informado no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante.

4.10.3. Principio de homogeneidad o conformidad

Establece que el valor de mercado se crea y se sostiene en los lugares en que se logra un grado razonable de apogeo económico y social.

EJEMPLO:
En zonas urbanas con usuarios que tienen un tipo homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación y actitudes de consumo.

4.10.4. Principio de mayor y mejor uso

Aquel uso para un bien que, siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

4.10.5. Principio de la oferta y la demanda

Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, determinado por fenómenos como el aumento o disminución de la población con poder adquisitivo, el costo del dinero, la disponibilidad de los bienes, su deseabilidad, escasez o utilidad.

4.10.6. Principio de cambio

Dictamina que el valor de mercado nunca es constante, estando sujeto al efecto de las fuerzas externas (económicas, sociales, políticas) y las fuerzas internas (depreciación, conservación, mejoras, uso de

PROYECTO DE NORMA

suelo, tamaño, forma, entre otras). Por esto, el valor de mercado es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación.

4.10.7. Principio de progresión

Fenómeno por el que el valor de un bien se incrementa por la presencia de bienes del mismo tipo, pero mejores.

4.10.8. Principio de regresión

La regresión en cambio, consiste en la manera en que se perjudica el valor de un bien al estar asociado con bienes de menor valor.

4.10.9. Principio de crecimiento, equilibrio y declinación

Efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado que dictan que toda propiedad pasa por tres etapas:

4.10.9.1. Crecimiento, cuando se están construyendo mejoras en los predios del vecindario y la demanda aumenta.

4.10.9.2. Equilibrio, cuando vecindario está saturado y las propiedades sufren pocos cambios.

4.10.9.3. Declinación, cuando las propiedades requieren mayor mantenimiento y la demanda disminuye.

4.10.10.Principio de equilibrio

Señala que los factores de producción (mano de obra, tierra, capital y tecnología) están estrechamente relacionados con los principios de contribución y de productividad excedente, con los cuales se mantiene un sano equilibrio económico.

4.10.11.Principios de contribución

Plantea que el valor de un factor de producción (componente de la propiedad) es en la medida en que contribuya al valor total.

4.10.12.Principio de competencia

Se deriva que donde hay ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina, afectando a las utilidades. Para una concesión este principio se toma en cuenta analizando cada bien o propiedad en la manera en que compiten con bienes similares en un segmento de mercado determinado, en donde la oferta y la demanda generalmente fijan el precio de los mismos.

4.10.13.Principio de finalidad

Establece que el propósito de una valoración condiciona el método y las técnicas de tasación a seguir, y que los criterios y metodologías utilizados son coherentes con la finalidad específica de la valoración.

PROYECTO DE NORMA

4.10.14.Principio de proporcionalidad

Plantea que los métodos de valoración son proporcionales al tipo y complejidad del activo, por lo cual no se aplican métodos excesivamente complejos o inadecuados.

4.10.15.Principio de prudencia

Establece una actuación con cautela y objetividad a la hora de realizar la valuación de un bien o activo evitando sobrevaloraciones o subvaloraciones.

4.11. Metodología de valuación

Proceso razonado que el valuador desarrolla para valorar el ente objeto de avalúo, mediante la definición apropiada del valor monetario a mensurar, la selección del enfoque, método y técnicas, a fin de arribar a conclusiones valorativas argumentadas, expuestas en un informe formal y auditable.

4.12. Enfoque

Redacción directa de los tres enfoques universales sobre el avaluó: mercado, ingresos y costos.

4.13. Métodos de valuación

Modo o manera de realizar en forma sistemática, organizada y estructurada los procesos particulares en el contexto del enfoque o enfoques de valoración.

4.14. Técnica de valuación

Conjunto de criterios, procedimientos y recursos empleados con la finalidad de recopilar y tratar los datos necesarios para el desarrollo del método o métodos valuatorios apropiados.

4.15. Dato de valuación

Dato fáctico o información cualicuantitativa recopilada para servir de insumo de entrada (input).

4.15.1. Dato de valuación asimilable

Todo valor económico utilizable en un avalúo que pueda asemejarse a otro mediante asimilador objetivamente razonado.

4.15.2. Dato de valuación transformable

Todo dato de valor económico utilizable en un avalúo que pueda transformarse en otro.

4.15.3. Tratamiento de datos de valuación

Es el proceso de compilar información sin compilar y transformarlo en una forma utilizable.

4.16. Dato referencial

Todo dato cuantitativo de valor monetario utilizable en un avalúo por ser analíticamente comparable con el objeto o persona que conforma el ente valorable objeto de dicho avalúo.

PROYECTO DE NORMA

4.17. Inspección de valuación

Proceso para conocer los aspectos que, de manera significativa, condicionan el valor de avalúo de interés.

4.18. Informe técnico

Conclusión formal mediante la cual se explican y certifican bajo fe de juramento y con suficiente claridad, el propósito, alcance, supuestos, metodología y conclusiones razonadas sobre el valor de avalúo de interés atribuible al ente objeto de avalúo.

4.19. Revisión de informes de avalúo

Revisión realizada con el propósito de verificar que el informe técnico de avalúo sea satisfactorio ante cualquier examinación razonable éticamente, que se le practicará en conformidad con la finalidad y normativas pertinentes aplicables.

PROYECTO DE NORMA

BIBLIOGRAFÍA

VENEZUELA. Asamblea Nacional. *Ley Orgánica del Sistema Venezolano para la Calidad*. Caracas: Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. N° 37.555 del 23 de octubre de 2002.

VENEZUELA. Congreso de la República de Venezuela. *Código Civil.* Caracas: Gaceta Oficial N° 2.990 Extraordinaria del 26 de julio de 1982.

ISO 9000:2015. *Sistema de gestión de la calidad. Fundamentos y vocabulario*. Disponible en: http://www.umc.edu.ve/pdf/calidad/normasISO/ISO%209000-2015.pdf

ISO 10668:2010. *Brand valuation Requirements for monetary brand valuation.* Disponible en: https://www.iso.org/standard/46032.html

ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DE METROLOGÍA LEGAL (OIML). *International Vocabulary of Terms in Legal Metrology (OIML V2)*. París, Francia.

COVENIN 2552.1999. *Vocabulario internacional de términos básicos y generales en metrología.* Caracas.

PROYECTO DE NORMA