

NORMAS INTERNACIONALES
DEL LIBRO ROJO

Valoración de RICS: Normas internacionales

Base para las conclusiones

Noviembre de 2021



Finalidad

Este documento se ha elaborado para acompañar la publicación de *Valoración RICS - Normas Internacionales* en vigor desde el 31 de enero de 2022, más comúnmente conocida como las "Normas Internacionales del Libro Rojo de RICS", para explicar las mejoras realizadas como resultado de la consulta pública cerrada el 8 de noviembre de 2021. Estas mejoras hacen referencia únicamente al texto de las Partes de la 1 a la 5 de las Normas Mundiales del Libro Rojo. La Parte 6 reproduce el texto de las Normas de valoración internacionales, que también entran en vigor el 31 de enero de 2022, y fueron objeto de una consulta diferente por parte del Consejo Internacional de Normas de Valoración (IVSC, por sus siglas en inglés), publicadas por IVSC el 30 de julio de 2021.

Insistimos en que este documento se ha elaborado únicamente para ayudar al lector, y no forma parte de las normas.

Las normas de RICS y el desarrollo profesional

Noviembre de 2021

Resumen

El motivo principal para publicar una actualización de las Normas Internacionales del Libro Rojo es tomar en consideración de los cambios de las Normas de valoración internacional (IVS), que las Normas Internacionales del Libro Rojo adopta y aplica, y que están en vigor desde el 31 de enero de 2022. Sin embargo, se ha aprovechado para hacer otros cambios y mejoras de las Normas Internacionales del Libro Rojo en vista de la experiencia y de los desarrollos que se han producido desde que se publicó la edición actual.

La justificación de los cambios de IVS ya se ha establecido en un documento completo publicado por el IVSC, y no es necesario repetirlos aquí. La consulta pública de los cambios iniciados por RICS se abrió el 27 de septiembre y se cerró el 8 de noviembre de 2021. RICS agradece su respuesta a todos los participantes. A continuación, se ofrecen los comentarios sobre las secciones individuales de las Normas Internacionales del Libro Rojo.

Hubo 19 respuestas escritas a la consulta en línea para valorar cambios propuestos a las Normas Internacionales del Libro Rojo. Entre ellos, comentarios detallados de 12 personas. Las respuestas eran principalmente de agentes interesados del Reino Unido, aunque también se recibieron algunas de personas activas en Europa, África y Oriente Medio. Aunque algunas de las respuestas fueron anónimas, quienes comunicaron su empresa procedían de compañías de tamaños y finalidades diferentes, la mayoría de ellos tasadores. Los tasadores que respondieron estaban activos en los mercados del sector residencial, comercial y público, y trabajaban para empresa desde pymes hasta compañías internacionales interdisciplinarias.

A continuación hacemos un comentario en referencia a las secciones comentadas por los participantes. Cualquier otro cambio acordado a partir del borrador para reflejar las respuestas se detalla a continuación. Cuando un cambio sugerido no se considera adecuado, se facilita una respuesta y los posibles pasos siguientes. El Grupo de trabajo de expertos de las Normas de valoración de RICS ha hecho referencia y aceptado todos los cambios, y el Consejo Regulatorio y las Normas de RICS los han aprobado tras una consulta pública completa. RICS agradece a todas las personas que han contribuido a la consulta. **En el Apéndice A de este documento también se incluye un calendario de los cambios aprobados que entrarán en vigor a partir del 31 de enero de 2022.**

Introducción

Tres personas solicitaron aclaraciones sobre la relación entre las Normas Internacionales del Libro Rojo e IVS. El borrador de las Normas Internacionales del Libro Rojo establece los requisitos para su aplicación y la de IVS, pero se reconoce que puede necesitarse un esfuerzo de comunicación para promover dichas normas.

Las respuestas de la consulta sugirieron que se entendía la necesidad de aplicar las Normas Internacionales del Libro Rojo (en comparación con indicar solo las normas nacionales), aunque se solicitaron algunas aclaraciones sobre la aplicación de IVS. Teniendo en cuenta que se trata, principalmente, de un problema de comunicación, se ha llegado a la conclusión de que la forma más adecuada de hacerlo es por medio de contenidos en la página web en la que se encuentran las Normas Internacionales del Libro Rojo (incluidas las preguntas y respuestas), y en comunicaciones posteriores en las diferentes redes sociales de RICS y sus canales web.

En una ampliación sobre el comentario sobre la relación con IVS, dos personas solicitaron que se aclarase la obligatoriedad de los requisitos de IVS y cómo encaja esto con las Normas Internacionales del Libro Rojo de RICS obligatorias. También preguntaron qué procesos establecidos se llevaron a cabo en relación con la adopción de IVS en las Normas Internacionales del Libro Rojo. Se llegó a la conclusión de que esto debería formar parte de la comunicación que se ha citado más arriba.

Glosario

Uno de los participantes solicitó una definición de «potencial de servicio» en el glosario. El glosario existe para definir términos que incluyen «un significado especial o limitado», pero teniendo en cuenta el ámbito de las Normas Internacionales del Libro Rojo, estos términos deben ser globales en cuanto a su interpretación y aplicación. No es posible definir todos los términos técnicos y otros en el glosario. Además, se entiende que el propio término «potencial de servicio» tiene diferentes significados en función de su aplicación (incluidas las diferencias de uso en lugares diferentes).

Se entiende que el encuestado hablaba del término en relación con la valoración en el sector público del Reino Unido y los informes financieros. RICS está llevando a cabo varios flujos de trabajo en este ámbito (entre ellos, el Valor de uso actual e IFRS 16) y se entiende que estos pueden ser el mejor lugar para llevar a cabo una definición en este momento.

PS 1

Dos de las personas que respondieron a la encuesta preguntaron cómo funcionan los nuevos requisitos de PS 1 4.6 en conjunto con la norma actual de 6.3.

[4.6] «Se permite la desviación del IVS para cumplir con requisitos legislativos y regulatorios que entren en conflicto con las normas. En esos casos, un valorador puede indicar que la valoración se ha realizado de acuerdo con el IVS, igualmente».

[6.3] «Si la valoración no se realizase en cumplimiento de los procedimientos estatutarios o legales prescritos o con otros requisitos de las autoridades, siempre que estos requisitos sean obligatorios en el contexto o jurisdicción concreta, el cumplimiento de por sí no constituye una desviación, aunque el requisito para hacerlo debe estar claro».

Preguntaron si el valorador puede depender solo del 4.6 propuesto o si también debe explicar las diferencias del «requisito de las autoridades» a respecto de las Normas Internacionales del Libro Rojo. También preguntaron si la incorporación del 4.6 era necesaria además de la incorporación propuesta para el 6.5: «Las circunstancias en las que un valorador puede desviarse del IVS se describen en la Sección 60 del Marco del IVS».

las Normas Internacionales del Libro rojo piden, efectivamente, al valorador que aclare dónde un requisito de las autoridades ha implicado que no se puede cumplir con una norma internacional y dónde se ha producido una desviación. No se acuerda ningún cambio además de las respuestas recibidas en relación con los párrafos anteriores.

PS 1 sección 5 / VPS 1

Tres encuestados comentaron sobre enmiendas e incorporaciones propuestas a la sección que trata de las **excepciones** a VPS 1-5 en PS 1, sección 5. Dos consideraron que la incorporación propuesta para 5.5 sobre el papel del valorador en varias fases de la valoración, donde se pueden aplicar o no excepciones estaría mejor incluido en VPS 1. Se hizo una incorporación tras la consulta, ya que se ha acordado que la cobertura de las excepciones propuestas debería, de hecho, hacer una referencia cruzada con VPS 1, dado que trata de las instrucciones de valoración. Se ha añadido lo siguiente a VPS 1 3.2 (f): «La sección 5 de PS1 es obligatoria en los casos en los que la finalidad de la valoración sea una excepción mencionada». Sin embargo, en esos casos, como buena práctica, VPS 1-5 debería ir seguido, cuando no vaya antecedido del requisito o contexto concreto».

Un tercer encuestado preguntó si se podían dar ejemplos del uso de los términos «quasi-Libro Rojo» o «Libro Rojo parcial», o incluso «no Libro Rojo» a los que se hace referencia en el nuevo párrafo de PS 1, el 5.7. La intención de incluir dichos términos en la actualización fue demostrar que la consideración de si una valoración se ha realizado de acuerdo con las Normas Internacionales del Libro Rojo es binaria. Para aclararlo, se ha añadido lo siguiente tras la consulta al inicio de 5.7: «Las valoraciones pueden cumplir con las Normas Internacionales del Libro Rojo o no». La definición del glosario de valoración también se modificó tras la consulta, para reflejar los requisitos de las Normas Internacionales del Libro Rojo; varios encuestados consideraron que debería estar claro y aclararse al inicio de las normas, con lo que se estuvo de acuerdo.

VPS 2

Un encuestado, en respuesta a la enmienda de 3.3, preguntó si los valoradores podían usar su criterio personal a la hora de «obtener y registrar datos adecuados y suficientes de sostenibilidad y entorno, social y gobernanza (ESG) para el encargo de valoración». La intención del borrador propuesto era que el criterio profesional estuviese implícito en la declaración. Para que quede más claro, «para el encargo de la valoración» ha sido modificado a «que podría tener consecuencias para el valor» tras la consulta.

Otro encuestado preguntó por la redacción incluida actualmente en 2.3 en relación con valorar si «es posible que los factores de sostenibilidad [y EST] que puedan afectar a la valoración se hayan modificado». Se acepta que esta redacción podría ser más clara, y se actualiza con la siguiente: «El valorador también debe tener en cuenta cualquier factor de sostenibilidad y de ESG que pueda afectar a la valoración».

VPS 4

Un encuestado sugirió cambios en VPS 4 para reflejar aclaraciones en relación con la valoración para informes financieros. Se han recogido en el siguiente comentario relacionado con VPGA 1.

Parte 5: Solicitudes de valoración

VPGA 1

Cinco encuestados realizaron comentarios detallados en relación con los cambios propuestos en VPGA 1 (informes financieros). Dos pensaban que la cobertura en relación con IFRS 13 y 16 era limitada y, por lo tanto, podría generar problemas de malos entendidos si no se ofrecía más contexto. Independientemente de esto, la cobertura también les parecía «prematura» y no veían la relevancia para los

valoradores en esa fase. Los otros dos encuestados pedían una cobertura mejorada y aumentada, también en relación con IFRS. Se entiende que la intención de cada uno de los encuestados era conseguir una mayor claridad en relación con el papel del valorador a la hora de hacer valoraciones de informes financieros, también en relación con otras normas (y bases) internacionales. Se han acordado las siguientes modificaciones sustanciales adicionales de las Normas Internacionales del Libro Rojo para una mayor claridad:

En VPGA 1.2, después de «los clientes han adoptado», se ha incluido una frase adicional: «además de referir la definición completa de la base correspondiente relevante de valoración en el ámbito de los informes».

Bajo el titular «Términos de la contratación», se ha acordado añadir un párrafo adicional (5.9): «Es responsabilidad del valorador debatir y acordar con el cliente e incluir en los términos de contratación los datos completos de las normas contables que se van a adoptar en la valoración, e incluir la definición completa de la base de valor, incluyendo la referencia a la definición de la base de valor (es decir, IFRS 13 o FRS 102, etc), junto con datos del organismo de normas contables cuya definición se haya aplicado».

Bajo el titular «Informes», se ha acordado añadir un párrafo adicional (5.18): «Es responsabilidad del valorador incluir en los informes de valoración los datos completos de las normas contables que se van a adoptar en la valoración, e incluir la definición completa de la base de valor, incluyendo referencia a la definición de la base de valor (es decir, IFRS 13 o FRS 102, etc), junto con datos del organismo de las normas contables cuya definición se haya aplicado». Cuando corresponda, el valorador también debe indicar claramente si la base de valor adoptada se considera coherente con la base del valor de mercado e identificar si la aplicación específica de la base contable de la definición de valor otorga valores diferentes».

Se ha acordado añadir un párrafo adicional (5.19) bajo «Informes»: «Los valoradores deben estar familiarizados con los requisitos de medición de las normas contables correspondientes a los que aplican su opinión de valor. También es importante que el valorador identifique claramente dentro del informe de valoración la clasificación del cliente para los activos que se evalúan, junto con referencias a la norma contable correspondiente».

VPGA 4

Uno de los encuestados indicó que le parecía que «sigue habiendo confusión en los clientes/lectores de los informes de valoración elaborados en base a un activo operativo totalmente adaptado entre el valor de una propiedad física y el valor de una

empresa en la que la propiedad se valora usando el método de beneficios». Parecía ser el caso especialmente en relación con las evaluaciones de informes financieros. Se espera que las enmiendas de VPGA 1 que se establecen anteriormente aclaren aspectos de esa finalidad de la valoración. La comunicación con los agentes interesados del cliente fuera de las Normas Internacionales del Libro Rojo en relación con este asunto parece la mejor forma de abordar el punto concreto que se plantea.

Otro encuestado consideró que la referencia de inventario de IVS 230 estaba fuera de lugar y podría crear confusión. «Inventario comercial» conforme a su referencia en VPGA 4 se usa en un contexto diferente. Además de revisar los comentarios del encuestado, la referencia de IVS 230 se ha eliminado.

No hubo otros comentarios en relación con VPGA 4, aunque además de la implicación de las partes interesadas en los centros de datos de valoración, este tipo de activo se ha eliminado como ejemplo del párrafo 1.4.

VPGA 8

Los cambios de VPGA 8 fueron de los más apoyados, pero también los más comentados, y, en algunos casos, criticados. En general, los cambios se recibieron bien, y se reconoce que los problemas relacionados con la sostenibilidad y ESG han aumentado en la mentalidad del público, los clientes y el ámbito profesional desde la edición anterior de las Normas Internacionales del Libro Rojo. Dos encuestados estaban preocupados por haberse añadido «ESG» siempre que figuraba «sostenibilidad» en las Normas Internacionales del Libro Rojo. Les pareció algo indiscriminado y no tuvieron en cuenta las posibles diferencias en el significado de los dos términos, destacando que ESG tiene en cuenta los problemas sociales y de gobernanza, además de los medioambientales. A estos encuestados tampoco les pareció adecuado el cambio del titular «asuntos medioambientales» de 2.6 por «Sostenibilidad y ecología, sociedad y gobernanza (ESG)», debido a que la siguiente sección trata principalmente de los riesgos medioambientales físicos. Otro comentario de los encuestados fue que los requisitos para que un valorador considere los problemas de sostenibilidad que se expresan en 2.6 podían entrar en conflicto con la necesidad de unos niveles adecuados de experiencia que se establece en la introducción de esta sección.

Otros encuestados acogieron bien la adopción del término «ESG» como la terminología más adecuada para su trabajo, cuestionando en efecto el uso del término «sostenibilidad». No hubo acuerdo en las respuestas en relación con si una era un sinónimo de la otra, aunque se indicó que la definición de sostenibilidad de las Normas Internacionales del Libro Rojo va más allá de los asuntos medioambientales, y básicamente incluye todos los aspectos de ESG. A un encuestado le pareció

incorrecto sugerir (en el glosario) que no había una definición universal de sostenibilidad, en referencia a la Comisión Brundtland de las Naciones Unidas de 1987, que definió la sostenibilidad como «cumplir las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones de cumplir con las suyas propias».

Teniendo en cuenta la encrucijada en la que se encuentran los problemas de sostenibilidad y ESG en términos de entendimiento del mercado y la aplicación profesional, es muy difícil equilibrar la necesidad de continuidad con una dirección visible hacia una cobertura más amplia y una terminología revisada (para algunas partes interesadas). Los cambios propuestos a esta edición intentan ofrecer continuidad y abordar retos reconocidos. Se trata de un área en evolución continua, y se espera volver a abordarla en próximas ediciones. La nota de orientación de RICS pendiente *Sostenibilidad y ESG en la valoración comercial de inmuebles y asesoramiento estratégico* (diciembre de 2021) tiene el objetivo de abordar parte de los problemas. La referencia sugerida a esta orientación en la actualización de las Normas Internacionales del Libro Rojo se ha eliminado, ya que las orientación todavía no se habrían publicado. También se ha eliminado la referencia a la orientación de 2013, ahora desactualizada.

Para abordar parte de las preocupaciones que han surgido en la consulta en relación con VPGA 8, se han acordado los siguientes cambios. La introducción de 2.6 ahora incluye la frase «También puede haber factores de sostenibilidad y de ESG más allá de los que son directamente físicos, como las emisiones de carbono». Además de la sugerencia relacionada de un encuestado, a quien le pareció que los sistemas de clasificación tenían cada vez más importancia, se añadió lo siguiente a 2.6 (c) (iv): «Cuando esté disponible, puede incluir información sobre los sistemas de clasificación relacionados con el activo».

«Estas valoraciones también pueden ser el lugar principal para considerar los aspectos "social" y de "gobernanza" de ESG» se ha añadido a las valoraciones en base al comentario de valores de inversión de 2.6 (c) (vi).

Otros

Un encuestado preguntó si se podía hacer una referencia cruzada a las vinculaciones con las secciones relacionadas de IVS con hipervínculos insertos en las Normas Internacionales del Libro Rojo. RICS lo revisará para aplicarlo en una próxima edición, junto con otras mejoras digitales para ayudar a la accesibilidad y las referencias.

Un encuestado opinó que se debería incluir un elemento en la «jerarquía de pruebas» definida anteriormente incluida en un documento de información de valoración

relacionado con evidencias comparables en las Normas Internacionales del Libro Rojo o en la nota de orientación *Pruebas comparables en la valoración de bienes inmuebles* (1.ª edición, octubre de 2019). El encuestado consideró que la afirmación «cuando la propiedad del sujeto, u otra muy parecida, haya sido comercializada y, aunque se puedan haber hecho ofertas, no se haya suscrito un contrato vinculante; se asume que hay información completa y precisa disponible en relación con las ofertas recibidas» debería volver a introducirse hacia el inicio de una jerarquía de pruebas, sugiriendo que «los acuerdos sujetos a contrato son (potencialmente) la mejor prueba».

RICS valorará la nota de orientación de pruebas comparables actual en vista de su fecha de publicación de 2019. Se ha observado en el desarrollo y la aplicación de esta orientación que, cuando se ve de forma global en relación con todas las finalidades de valoración y tipos de activos, puede que una jerarquía de pruebas quede menos definida, de ahí los titulares más generales de 4.6 de la orientación de 2019. Cualquier decisión para modificar la jerarquía de las pruebas estaría sujeta a la mencionada revisión, además de un compromiso y consulta pública.

Apéndice A: Calendario de cambios acordados para las Normas Internacionales del Libro Rojo de RICS, en vigor a partir del 31/1/22

Libro Rojo Internacional: incorporaciones y actualizaciones propuestas para 2022

El siguiente material se extrae de forma selectiva de *Valoración RICS: Normas Internacionales, en vigor desde el 31 de enero de 2020* (Normas Internacionales del Libro Rojo), que muestra las incorporaciones y actualizaciones propuestas que entrarán en vigor el 31 de enero de 2022, destacadas en **amarillo**, con cambios posteriores a la consulta destacados en **azul turquesa**.

Página de título

En vigor desde el 31 de enero de 2022

Prólogo

Esta edición global de los *Valoración RICS - Normas Internacionales*, o de los «Normas Internacionales del Libro Rojo de» RICS, tal y como se conoce de forma general, refleja, entre otras cosas, los cambios recientes realizados e incorporados a las *Normas de valoración internacional* (IVS, por sus siglas en inglés), además de los avances continuos en el desarrollo de normas internacionales de ética y medición. Otras mejoras incluyen, **entre otras:**

- articular más detalladamente **la necesidad de unas condiciones de implicación claras, no ambiguas y documentadas cuando los miembros apliquen alguna excepción a VPS 1-5 bajo PS 1 sección 5, Excepciones**
- **definiciones y comentarios** adicionales sobre asuntos relacionados con la **sostenibilidad/resiliencia y ecología, social y gobernanza (ESG) en el Glosario, VPS 2, VPS3, VPGA 2, Préstamos garantizados y VPGA 8, valoración de intereses inmobiliarios**
- mejora y aclaración del texto de algunos de las Normas Internacionales del Libro Rojo en vista de los **comentarios**, la experiencia y la evolución de las necesidades.

Parte 1: Introducción

3 Centrándose en su aplicación práctica, esta edición actualizada de las *Normas globales de valoración de RICS*, conocidos habitualmente como las Normas Internacionales del Libro Rojo de RICS, aplica las últimas normas internacionales y los complementa con requisitos adicionales y orientaciones de las mejores prácticas que, cuando se combinan, ofrecen los niveles más altos de garantía **para promover y mantener la confianza pública** en **la profesionalidad** de la valoración y su calidad.

En esencia, este volumen adopta y aplica las *Normas de valoración internacionales (IVS)* publicadas por el Consejo de Normas de Valoración Internacionales (IVSC). El IVS consiste en una serie de requisitos obligatorios que se *deben* seguir para declarar que una *valoración* se ha realizado de cumplimiento con ellos. Algunos aspectos de las normas no dirigen ni obligan a ningún tipo concreto de actuación, sino que ofrecen una serie de principios y conceptos fundamentales que se deben tener en cuenta a la hora de llevar a cabo una *valoración*.

Fecha de entrada en vigor, duración y modificaciones de las Normas Internacionales de Valoración

26 Las Normas Internacionales de Valoración que se reproducen con la autorización de IVSC por completo en la Parte 6 son las aprobadas por el Consejo de Normas de IVSC con una fecha de entrada en vigor de 31 de enero de 2022.

Parte 2: Glosario

base de valor: Una declaración de los supuestos fundamentales *de las mediciones* de una *valoración*. En algunas jurisdicciones, la base de valor también se conoce como «norma de valor».

entorno, social y gobernanza (ESG): «Los criterios que establecen conjuntamente el marco para analizar el impacto de la sostenibilidad y de las prácticas éticas de una empresa en su rendimiento y operaciones financieras. ESG incluye tres pilares: el medioambiental, el social y la gobernanza, todos ellos contribuyen colectivamente a un rendimiento efectivo, con ventajas positivas para el mercado en general, la sociedad y el mundo en conjunto». [Consulta de Agenda IVS 2020 \(p14\)](#)

Aunque ESG se refiere principalmente a las empresas y los inversores, también se usan factores relacionados con ESG para describir las características y, cuando corresponda, la operación de los activos particulares. Se usa a lo largo de estas normas en este contexto.

sostenibilidad: La *sostenibilidad* se entiende, a efecto de estas normas, como la consideración de asuntos como (entre otros) el medio ambiente y el cambio climático, la salud y el bienestar, **y la responsabilidad personal** y corporativa que puede tener consecuencias o las tiene en la *valoración* de un activo. En términos generales, se trata de el deseo de realizar actividades sin agotar recursos ni tener consecuencias peligrosas. Todavía no hay ninguna definición reconocida y adoptada a nivel internacional de la *sostenibilidad*. Por lo tanto, *los miembros* deben tener precaución con el uso de este término sin añadir explicaciones adecuadas. En algunas jurisdicciones, se está adoptando el término «resiliencia» para sustituir al término «sostenibilidad» cuando se habla de activos inmobiliarios.

La sostenibilidad también puede ser un factor en las consideraciones del entorno, sociales y de la gobernanza (ESG).

valoración: Una opinión sobre el valor de un activo u obligación en una base declarada, en una fecha concreta. Si se indica por escrito, todo consejo de valoración ofrecido por los miembros está sujeto, por lo menos, a algunos de los requisitos de las Normas Internacionales del Libro Rojo, sin exenciones (PS 1 párrafo 1.1). A no ser que se acuerden limitaciones en las condiciones de contratación, se facilitará una valoración tras una inspección, y cualquier otra investigación o consulta apropiada, teniendo en cuenta la naturaleza del activo y la finalidad de la valoración.

PS 1 Cumplimiento de las normas cuando se facilita una valoración por escrito

4 Cumplimiento con las normas jurisdiccionales u otras normas de valoración

4.6 Se permiten desviaciones del IVS para cumplir con requisitos legislativos y regulatorios que entren en conflicto con las normas. En estas circunstancias, un valorador puede indicar que la valoración se ha realizado de acuerdo con el IVS, igualmente.

5 VPS 1-5 excepciones

5.5 Las circunstancias en las que se pide a los valoradores que faciliten informes de valoración y asesoramiento varían bastante y, en algunos casos, pueden tardar varios años en llegar a una conclusión. Durante este plazo, la instrucción puede modificarse de forma significativa, lo que podría acabar con que una instrucción que comenzó como «excepción» deje de serlo. Los valoradores siempre deben centrarse en la tarea real que tienen entre manos en un punto concreto del proceso de valoración. Si el papel de un valorador cambia durante este proceso, es imprescindible que su actuación sea transparente, la aplicación de las Normas Internacionales del Libro Rojo en cualquier momento concreto esté totalmente documentada y el cliente conozca cualquier cambio en el papel o compromiso del valorador.

5.6 Aunque el contenido de VPS 1 pueda no ser obligatorio en casos de «excepción», nunca está de más insistir en que los términos de contratación siguen siendo obligatorios y que deben ser claros, sin ambigüedades y estar bien documentados (PS 2 sección 7, párrafos 7.3 y 7.4). Esto es así tanto en interés del valorador como por el cliente, ya que garantiza que no existan ambigüedades en relación con lo que se solicita y lo que se facilita.

5.7 Las valoraciones cumplen las Normas Internacionales del Libro Rojo o no. Los términos como «Quasi del Libro Rojo» o «parcialmente del Libro Rojo» o incluso «fuera del Libro Rojo» no se deben usar en los términos de contratación ni en los informes. Cualquier excepción adecuada de VPS 1-5 debe indicarse explícitamente y explicarse en los términos de contratación y en el informe de valoración.

6 Desviaciones

6.5 Las circunstancias en las que un valorador puede desviarse del IVS se describen en la Sección 60 del Marco de IVS.

PS 2 Ética, competencia, objetividad y divulgación

2. Cualificaciones de los miembros

2.1 Los miembros y las empresas deben asegurarse de que los servicios los prestan personas competentes que tengan la experiencia necesaria. La prueba de si una persona está correctamente cualificada para aceptar la responsabilidad, o supervisar las aportaciones a una *valoración* implica satisfacer los siguientes criterios:

VPS 1 Términos de contratación (alcance del trabajo)

3 Términos de contratación (alcance del trabajo)

3.2

f) Finalidad de la valoración

La finalidad para la que se prepara el encargo de valoración debe estar claramente identificada y declarada, ya que es importante que el asesoramiento de valoración no se use fuera de contexto ni para finalidades para las que no está previsto.

La finalidad de la valoración también suele influir o determinar la base del valor que se vaya a usar.

Cuando la finalidad de la valoración sea una excepción indicada (véase PS1 sección 5), como una cuestión de buena práctica, debe seguirse VPS 1-5, cuando no lo impida el requisito específico o el contexto.

Implantación

1 Si el cliente se niega a revelar la finalidad de la valoración, los valoradores deben ser conscientes de que puede ser difícil cumplir con todos los aspectos de estas normas internacionales. Si el valorador está dispuesto a proceder con la valoración, el cliente debe ser advertido por escrito de que en el informe se hará referencia a esta omisión. En este caso, el informe no se debe publicar ni divulgar a terceros.

2 Si se va a facilitar una valoración con una cualificación poco habitual, las condiciones de contratación deben indicar que no se va a usar para ninguna finalidad diferente de la acordada inicialmente con el cliente.

VPS 2 Inspección

1.5 VPGA 8 recoge comentarios detallados sobre asuntos evidentes o que se vayan a considerar durante la inspección de propiedades inmobiliarias, incluidos los asuntos que entren dentro del titular general de «asuntos de sostenibilidad y ESG». Estos factores son generalmente importantes en términos de percepción e influencia del mercado y la sociedad, y los valoradores deben tener en cuenta su relevancia y significado en relación con la valoración individual.

2.3 El valorador debe recibir del cliente información de cambios actuales o previstos en el alquiler y otros ingresos relevantes en inmuebles de inversión, y cualquier cambio sustancial en los atributos que no sean físicos de cada inmueble, como otros términos arrendamiento, consentimientos de planificación avisos legales y otros. El valorador también deberá tener en cuenta cualquier factor de sostenibilidad y ESG que pueda afectar a la valoración.

3.3 Los valoradores deben recoger y registrar unos datos de sostenibilidad y ESG apropiados y suficientes para la valoración.

VPS 3 Informes

2.2 (I) 3 En caso de activos u obligaciones que sean intereses en bienes inmuebles, se destaca VPS 2 párrafo 1.5 y el hecho de que, cuando corresponda, la relevancia y el significado de los asuntos de sostenibilidad y ESG deben formar parte del enfoque de valoración y de los motivos que sustenten la cantidad comunicada.

VPS 4 Bases de valor, hipótesis e hipótesis especiales

1 Bases de valor

El valorador debe asegurarse de que la *base de valor* adoptada sea adecuada y coherente con la finalidad de la *valoración*.

Si se usa una de las *bases de valor* que se definen en las normas internacionales (incluidas las bases definidas con IVS), debe aplicarse de acuerdo con la definición y asesoramiento correspondiente, incluida la adopción de cualquier *hipótesis* o *hipótesis especial* que corresponda.

Si se usa una *base de valor* no definida en estas normas internacionales (incluidas las bases definidas con IVS), debe estar claramente definida y declarada en el informe, que también debe llamar la atención sobre el hecho de que se trate de una desviación si el uso de la base en la valoración concreta fuese voluntario y no obligatorio.

Un valorador solo puede desviarse del IVS conforme se describe en la sección 60 del Marco de IVS.

Parte 5: Solicitudes de valoración

Introducción

Se recuerda expresamente a los miembros que el IVS incluye las siguientes Normas de Activos de IVS, cuyo texto completo se reproduce en la Parte 6 de las Normas Internacionales:

- IVS 200 Empresas e intereses empresariales
- IVS 210 Activos intangibles
- IVS 220 Obligaciones no financieras
- IVS 230 Inventario

- IVS 300 Planta y equipamiento
- IVS 400 Intereses inmobiliarios
- IVS 410 Propiedad de desarrollo
- IVS 500 Instrumentos financieros

VPGA 1: Valoración para la inclusión en declaraciones financieras

1.2 Las valoraciones para su inclusión en estados financieros exigen un cuidado especial, ya que deben cumplir estrictamente con las normas de elaboración de informes financieros aplicables que haya adoptado la entidad. Se recomienda encarecidamente a los valoradores que aclaren desde el principio qué normas han adoptado sus clientes además de hacer referencia a la definición completa de la base de valor correspondiente relevante en los informes.

2.2 En marzo de 2021, el Consejo de Normas Contables Internacionales publicó el proyecto de norma *Requisitos de divulgación en las Normas de IFRS: un enfoque piloto*. El proyecto de norma establece una propuesta de nuevo enfoque para desarrollar y redactar requisitos de divulgación en las normas de IFRS, además de nuevos requisitos de divulgación para IFRS 13 *Medición de valor razonable*. Desde el punto de vista de la comunidad de la valoración, posiblemente el cambio más destacado es la expectativa o requisito de que la información se facilite a los clientes como asunto rutinario en lo que se describe como «mediciones de valor razonable alternativas razonablemente posibles», para reflejar cualquier incertidumbre que se pueda dar en relación con las entradas significativas que se usan para determinar el valor razonable.

2.3 IFRS 16 *Arrendamientos*, que se introdujo en 2016, establece los principios de reconocimiento, medición, presentación y divulgación de arrendamientos. IFRS 16 entra en vigor para periodos de informes anuales que empiecen en o después del 1 de enero de 2019, y se permite una aplicación anterior. IFRS 16 introduce un modelo contable de arrendatario único y exige que el arrendatario reconozca activos y obligaciones para todos los arrendamientos con un plazo de más de 12 meses, a no ser que el activo subyacente sea de poco bajo. Se exige que un arrendatario reconozca un activo de derecho de uso que represente su derecho a usar el activo arrendado subyacente y una obligación de arrendamiento que represente su obligación de realizar pagos de arrendamiento.

Términos o condiciones de contratación

5.7 En el contexto de la elaboración de informes financieros, es especialmente importante que haya unas condiciones de contratación claras (PS 2 sección 7), sin dejar ninguna cuestión con dudas en relación con aquello a lo que se compromete el miembro, independientemente de lo completo que sea encargo de valoración, incluida la forma de reproducir la opinión de valoración (véase VPS 3 sección 2 j) párrafos del 2 al 14). Se recuerda a los miembros que cualquier cambio del ámbito de trabajo que se acuerde

posteriormente, o que sea necesario, se debe dar a conocer al cliente y se debe documentar correctamente antes de emitir el informe de valoración (véase VPS 1 sección 1 párrafo 1.6).

5.8 Además de la lista completa de asuntos que se establecen en VPS 1, es importante garantizar que las responsabilidades del cliente, siempre que tengan consecuencias para el cumplimiento del encargo de valoración y sobre la opinión de valoración, se establezcan claramente. Esto incluye, aunque no se limita necesariamente a especificar la naturaleza de la información que el cliente acepta ofrecer. También se espera que las condiciones de contratación sean concretas en relación con el calendario en el que se va a elaborar y emitir el informe.

(5.9): «Es responsabilidad del valorador debatir y acordar con el cliente e incluir en los términos de contratación los datos completos de las normas contables que se van a adoptar en la valoración, e incluir la definición completa de la base de valor, incluyendo la referencia a la definición de la base de valor (es decir, IFRS 13 o FRS 102, etc), junto con datos del organismo de normas contables o regulador local cuya definición se haya aplicado».

Fuentes y verificación de la información

5.10 VPS 1 sección 3 j) y VPS 3 sección 2 h) abordan la naturaleza y fuente de la información y los datos en los que se van a basar.

5.11 Los documentos fuente pueden incluir información y datos suministrados por la entidad, y pueden ampliarse a información financiera de fuentes que no sean sus declaraciones financieras auditadas. También pueden incluir información elaborada por asesores externos o por especialistas que conserve la entidad. En todos los casos, la información facilitada por o a través de la dirección de la entidad del informe debe tenerse en cuenta tan objetivamente como la información de otras fuentes, aplicando el escepticismo profesional a la hora de conformar un punto de vista sobre su credibilidad (véase VPS 2 sección 1 párrafo 1.8). Véase también PS 2 sección 3 párrafos del 3.11 al 3.15 si se entablan debates sobre la información con el cliente, o si se lleva a cabo cualquier otra forma de entrevista de gestión.

Documentación

5.12 Se debe tener especial cuidado con la documentación, tanto los documentos fuente como de análisis y cualquier otro documento o registro, como notas de inspecciones e investigaciones (véase VPS 2 sección 3), que se utilicen para derivar y sustentar una opinión de valoración. Esto se debe a que hay que fiarse de la dirección de la entidad que realiza el informe sobre la opinión de valoración a la hora de elaborar los estados financieros de los que son responsables, que deben satisfacer adecuadamente los requisitos estatutarios, regulatorios y de auditoría. Se pide a los miembros que presten especial atención a PS 2 sección 5.1 cuando el público tenga intereses y a PS 2 sección 5.2 (especialmente, el párrafo 5.2.2) cuando pueda haber dependencia de terceros o esta surja.

Informes

5.13 Es fundamental que los informes de valoración facilitados para apoyar las declaraciones financieras «establezcan de forma clara y precisa las conclusiones de la valoración de forma que no sea ambigua ni confusa y que no cree una falsa impresión»; véase VPS 3, que establece una lista completa de requisitos obligatorios diseñados para cumplir este objetivo. Los siguientes párrafos ofrecen orientación adicional sobre ciertos aspectos en el contexto concreto de las declaraciones financieras.

5.14 El alcance de la descripción del enfoque de valoración adoptado y de los métodos que se hayan usado debe ser siempre proporcional a la tarea (véase VPS 3 sección (I) párrafo 2), igual que la descripción de la motivación, pero en el contexto concreto de la valoración para los informes financieros, la hipótesis se hace en función de una descripción más amplia para ayudar a que el cliente y otros usuarios previstos la entiendan. Ayuda a garantizar que las decisiones de gestión que afecten a la cobertura y el contenido de la declaración financiera en relación con los activos (u obligaciones) afectados se informen adecuadamente y que la dirección de la entidad pueda, a su vez, informar de forma que no sea ambigua ni confusa.

5.15 Los miembros deben estar especialmente atentos en relación con la información o datos que parezcan ofrecer evidencias contrarias a la opinión de la valoración a la que se haya llegado, y deben asegurarse de que se explique adecuadamente cómo se ha considerado este asunto en el informe de valoración.

5.16 Aunque VPS 1 y VPS 3 hacen referencia a la fecha de valoración y al importe de la valoración, conforme a los términos en cursiva en su definición del glosario de RICS, los miembros pueden considerar que los clientes se refieren a la «fecha de medición» y al «importe de medición», tal y como se usa en las normas contables. Como se indica en IVS 104, párrafo 10.1, los clientes a veces pueden denominar a la base de valor «estándar de valor».

5.17 Si en el informe se hiciese referencia a algún evento posterior (véase VPS 3 sección 2 m) párrafo 7), normalmente debe facilitarse la fecha correspondiente.

5.18 «Es responsabilidad del valorador incluir en los informes de valoración datos completos de las normas contables que se van a adoptar en la valoración, e incluir la definición completa de la base de valor, incluyendo referencia a la definición de la base de valor (es decir, IFRS 13 o FRS 102, etc), junto con datos del organismo de normas contables o regulador local cuya definición se haya aplicado». Cuando corresponda, el valorador también debe indicar claramente si la base de valor adoptada se considera coherente con la base del *valor de mercado* e identificar si la aplicación específica de la base contable de la definición de valor otorga valores diferentes».

5.19 «Los valoradores deben estar familiarizados con los requisitos de medición de las normas contables correspondientes a los que aplican su opinión de valor. También es importante que el valorador identifique claramente en del informe de valoración la clasificación del cliente para los activos que se evalúan, junto con referencias a la norma contable correspondiente».

VPGA 2 Arrendamientos garantizados

6.1 Los factores de sostenibilidad y ESG (véase VPGA 8) pueden ser una influencia importante del mercado y las valoraciones de arrendamientos garantizados deben hacer siempre referencia adecuada a su relevancia para el encargo concreto.

6.2 (b) (i) Los contenidos adicionales del informe deben incluir: (...) comentario sobre el mantenimiento de los ingresos a lo largo de la vida útil del préstamo (y cualquier riesgo para el mantenimiento de los ingresos), con referencia concreta a cancelaciones del arrendamiento o determinaciones y tendencias previstas del mercado: puede entenderse en un contexto más amplio de sostenibilidad y ESG, como posibles responsabilidades de costes futuros relacionadas con el cumplimiento de requisitos regulatorios y de los inversores...

VPGA 4 Propiedades relacionadas de comercio individual

1 Contexto

1.1 Determinados inmuebles ligados a una actividad económica se valoran usando el método de beneficios (también conocido como *enfoque de capitalización de rentas*) de la valoración. La orientación siguiente establece los principios de este método de valoración, pero no le afecta el enfoque detallado de una valoración, que puede variar dependiendo de la propiedad que se vaya a valorar.

1.2 Este VPGA solo afecta a la valoración de una propiedad individual que se evalúe en base a su potencial comercial.

1.4 Otros tipos de propiedades, como aparcamientos, centros de jardinería, parques de caravanas y crematorios, cumplen los requisitos de 1.3 y se valoran en algunas jurisdicciones en referencia a su potencial comercial usando un enfoque de beneficios. Esta lista no pretende ser exhaustiva. Otro conjunto de inmuebles incluye a aquellos en las que la adaptación de uso o la limitación de la flexibilidad es menor, pero una valoración basada en un enfoque de capitalización de rentas, que incluya muchos aspectos de esta VPGA, también se puede ver como el mejor indicador de valor. Una lista no exhaustiva de ejemplos incluye el auto almacenaje, espacios de trabajo flexibles y alojamiento para estudiantes como inversión construido específicamente. La selección de método dependerá del criterio del valorador, teniendo en cuenta el tipo concreto, la forma y el uso del inmueble y las circunstancias del mercado que prevalezcan, y evolucionen en cada momento.

VPGA 8 Valoración de intereses inmuebles

Esta orientación facilita comentarios adicionales sobre ciertos temas y problemas concretos que surgen en relación con la valoración de bienes inmuebles, y es complementaria a IVS 400 Intereses de bienes inmuebles, IVS 410 Inmuebles en

promoción y VPS 2. Trata expresamente de inspecciones e investigaciones, e incluye material importante sobre problemas de sostenibilidad y ESG, que pueden ser una influencia del mercado en relación con los bienes inmuebles.

1.3 (c) cuando corresponda, información relevante sobre cualquier gasto importante y gastos corrientes, y el nivel de recuperación del arrendatario: la eficiencia energética y las emisiones de carbono pueden estar entre los distintos factores relevantes a la hora de considerar los problemas de sostenibilidad y ESG (véase a continuación)

2.6 Asuntos de sostenibilidad y entorno, social y gobernanza (ESG)

Las limitaciones posibles o reales para el uso y disfrute del inmueble provocadas por los problemas de sostenibilidad y ESG pueden derivarse de causas naturales (como inundaciones, tormentas graves e incendios incontrolados), de causas no naturales (como la contaminación) o, a veces, de la combinación de los dos (como un hundimiento provocado por la extracción histórica de minerales). También pueden existir factores de sostenibilidad y ESG más allá de los que son físicos directamente, como las emisiones de carbono. A pesar de la considerable variedad de circunstancias, la cuestión clave es siempre en qué medida los factores identificados afectan al valor. Debe tenerse especial cuidado a la hora de analizar o comentar factores de ESG, ya que los valoradores pueden no tener el conocimiento especializado y la experiencia necesaria. En los casos concretos, el valorador puede recomendar nuevas investigaciones y/u obtener nuevo asesoramiento de especialistas o expertos en relación con esos asuntos.

Los siguientes párrafos estudian este asunto más detalladamente.

a) Limitaciones medioambientales naturales

i. Algunos inmuebles pueden verse afectados por factores medioambientales que son una característica inherente del propio inmueble o de la zona circundante, y que tienen consecuencias para el valor del interés sobre la propiedad. Entre los ejemplos se incluyen problemas relacionados con la estabilidad del suelo (como la arcilla hinchada o en retroceso, hundimientos como consecuencia de extracción de mineral histórica o actual, etc) y el riesgo de inundaciones por cualquier mecanismo. Las medidas de protección por resistencia pueden reducir las consecuencias de este factor.

ii. Aunque unos comentarios detallados sobre los riesgos y los efectos pueden estar fuera del alcance del conocimiento y la experiencia directa del valorador, la presencia, o posible presencia, de estos factores es algo que se suele poder establecer en el transcurso de una inspección de valoración a través de consultas normales o del conocimiento local. El uso de la Lista de verificación para la observación de inmuebles de los apéndices del A al C de la nota de orientación de RICS *Riesgos medioambientales y bienes inmuebles globales*, 1.ª edición (2018), puede ser de ayuda a la hora de realizar inspecciones. No se trata solo del riesgo de que se produzca un riesgo individual que se deba tener en cuenta,

sino también de las diferentes consecuencias. Por ejemplo, si el inmueble propiedad ha sufrido eventos recientes como una inundación, esto podría afectar a la disponibilidad de la cobertura de seguros, lo que, si fuese material, debería reflejarse en la valoración.

iii. El valorador debe tener cuidado al establecer los límites que se van a aplicar al alcance de las investigaciones y las hipótesis que se van a asumir en relación con los asuntos medioambientales, y debe indicar cualquier fuente de información en la que se base.

b) Limitaciones no naturales (contaminación y sustancias peligrosas)

i. Un valorador puede no ser competente para asesorar sobre la naturaleza de los riesgos de contaminación o las sustancias peligrosas, o sobre cualquier gasto que tenga que ver con su eliminación. Sin embargo, se puede esperar razonablemente que un valorador que tenga experiencia previa sobre la localidad y sobre el tipo de propiedad que se va a valorar comente sobre el potencial de contaminación que se podría producir y las consecuencias que podría tener sobre el valor y su comerciabilidad.

ii. La naturaleza y los riesgos, naturalmente, pueden ser atribuibles directamente al uso de la propiedad en sí misma. Por ejemplo, varias empresas dependen de actividades que implican el uso de sustancias peligrosas o realizan actividades de gestión de residuos que se pueden entender como incómodas para terceros. Aunque los comentarios detallados sobre estos efectos pueden estar fuera del alcance de la experiencia del evaluador, su presencia, o su posible presencia, es algo que se suele poder establecer en el transcurso de una inspección de valoración a través de entrevistas normales o del conocimiento local.

iii. El valorador debe establecer los límites de las investigaciones que se van a realizar e indicar las fuentes de información o las hipótesis en las que se va a basar. Cualquier uso histórico o actual que se observe puede, de nuevo, registrarse en la Lista de verificación para la observación de propiedades de los apéndices del A al C de la nota de orientación de RICS *Riesgos medioambientales y propiedades inmobiliarias globales*, 1.^a edición (2018).

c) Sostenibilidad y ESG: analizar las implicaciones para el valor

i. Aunque ningún término tiene todavía una definición reconocida universalmente (véase el Glosario de RICS en la Parte 2), en un contexto de valoración, sostenibilidad abarca una gran variedad de factores físicos, sociales, medioambientales y económicos que pueden afectar al valor, y de los cuales deben ser conscientes los valoradores.

ii. Los diferentes problemas incluyen, entre otros, riesgos físicos clave, como las inundaciones, el calor, los incendios incontrolados y las tormentas fuertes, y riesgos de transición como la eficiencia energética, las emisiones de carbono y las consecuencias para el clima. Las consecuencias de esos riesgos pueden verse influidas por el uso actual e histórico de la tierra, además de asuntos relacionados con el diseño, la configuración, la accesibilidad, la legislación y las consideraciones fiscales. Los asuntos de sostenibilidad pueden tener consecuencias para las preferencias de los ocupantes y el comportamiento

del comprador, y también pueden ser una algo a tener en cuenta por los inversores, prestamistas garantizados, aseguradoras y entidades públicas.

iii. La rapidez con la que la sostenibilidad y ESG influyen directa o indirectamente en el valor presenta variaciones jurisdiccionales. Para responder adecuadamente conforme el mercado cambie, los valoradores deben intentar mejorar su conocimiento de forma continua. El papel de los valoradores es analizar el valor en vista de las pruebas obtenidas normalmente a través del análisis de transacciones comparables. Aunque los valoradores deben reflejar los mercados, no dirigirlos, deben ser conscientes de las características de la sostenibilidad y de las implicaciones que pueden tener sobre el valor de las propiedades a corto, medio y largo plazo. Los problemas pueden ampliarse a:

- Asuntos de sostenibilidad y ESG (véase lo anterior) incluidos, cuando corresponda, el cambio climático y la resistencia a este
- configuración y diseño, incluido el uso de materiales y conceptos cada vez más asociados al «bienestar»
- accesibilidad y adaptación, incluido el acceso y el uso de las personas con discapacidad
- emisiones de carbono, eficiencia energética, creación de «inteligencia» y otros «costes del uso»
- consideraciones fiscales.

iv. Los valoradores deben identificar y recoger datos de sostenibilidad y relacionados con ESG. Cuando esté disponible, puede incluir detalles de esquemas de valoración relacionados con el activo.

v. Solo cuando las evidencias actuales del mercado lo avalen, o cuando según el criterio del valorador los participantes del mercado deban reflejar expresamente estos asuntos en sus ofertas, las características de sostenibilidad deben influir directamente los valores informados.

vi. Se suele pedir a los valoradores que faciliten comentarios adicionales y asesoramiento estratégico. En estos casos, el valorador debe, en función de su competencia y su experiencia, consultar al cliente sobre el uso y la aplicación de las mediciones y parámetros de sostenibilidad y ESG que sean aplicables en cada caso. Por ejemplo, a la hora de preparar evaluaciones en base al valor de inversión o a su importancia, se pueden incorporar adecuadamente factores de sostenibilidad y ESG que pueden influir en la toma de decisiones de inversión, aunque no se demuestren directamente a través de transacciones. Estas valoraciones también pueden ser el lugar principal para valorar los aspectos «social» y de «gobernanza» de ESG.

vii. Cuando corresponda, para cumplir con las mejores prácticas de información, los valoradores deben:

- analizar en qué medida el inmueble en cuestión cumple actualmente con los criterios de **sostenibilidad y ESG** que se suelen esperar en el contexto de su mercado y llegar a una opinión informada sobre la probabilidad de estos afecten al valor, **por ejemplo**, cómo los consideraría un comprador bien informado a la hora de tomar la decisión de ofrecer un precio
- facilitar la descripción de las características y atributos de la propiedad en relación con la sostenibilidad que se han obtenido
- facilitar una declaración sobre su opinión sobre la relación entre los factores de sostenibilidad y la valoración resultante, incluido un comentario sobre los beneficios/riesgos actuales asociados a esas características de sostenibilidad, o la falta de riesgos, y
- facilitar una opinión sobre las posibles consecuencias de estos beneficios y/o los riesgos para los valores relativos de la propiedad a lo largo del tiempo.

viii La última edición de la nota de asesoramiento de RICS sobre **Sostenibilidad y ESG en la valoración de inmuebles comerciales y asesoramiento estratégico** ofrece orientación sobre la identificación, valoración y las consecuencias de los problemas de sostenibilidad **y ESG** para las valoraciones de propiedades inmobiliarias comerciales.

Parte 6: Normas de Valoración Internacionales (IVS)

Las *Normas de valoración internacional* (IVS, por sus siglas en inglés) se reproducen íntegramente en esta Parte, gracias al permiso de IVSC. En vigor desde el 31 de enero de **2022**, se adoptan y se aplican a través de las Normas Internacionales del Libro Rojo de RICS, con referencias cruzadas en las partes de la 3 a la 5.

Se recuerda a los *miembros* que IVSC se reserva el derecho a hacer nuevas modificaciones a los IVS en cualquier momento. Cualquier modificación relevante a estas Normas Internacionales del Libro Rojo se hará de acuerdo con las medidas que se describen en el párrafo 27 de la Parte 1: Introducción.

Resumen de los cambios principales de IVS 2020, en vigor desde el 31 de enero de 2022

Principios básicos: se ha añadido a la introducción una lista de «principios básicos» para la fijación de normas y la valoración.

Glosario: se ha ampliado el Glosario.

Marco: se han añadido dos frases para explicar qué significa cumplimiento de las normas y cuándo se puede hacer una desviación. Otros cambios indican que una persona o un grupo de personas responsables de preparar una valoración deben estar debidamente cualificados, ser competentes y no tener sesgos, y actuar de forma ética.

IVS 101 Alcance del trabajo: los valoradores que preparen valoraciones para sus propias empresas ahora se denominan «valoradores contratados». Los valoradores que preparen valoraciones para un cliente tercero se llaman «valoradores implicados».

IVS 104 Bases de valor: se ha añadido una sección sobre «asignación de valor» .

IVS 105 Enfoques y métodos de valoración: se ha restablecido la redacción para aclarar que los métodos de mercado, ingresos y coste de reposición no son exclusivos y se pueden usar con cualquier combinación.

IVS 200 Empresas e intereses empresariales: la introducción se ha modificado para describir mejor el alcance de esta norma.

IVS 230 Inventario: se trata de una nueva norma, y aborda la valoración de bienes que se van a usar en producción futura, trabajos que estén en marcha y bienes que estén esperando su venta. No incluye los bienes inmuebles y los edificios en construcción.

IVS 400 Intereses de propiedades inmobiliarias: se ha modificado la introducción para ofrecer una aclaración adicional de qué cubre esta norma, incluida la valoración de terrenos agrícolas y no registrados.