

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C.

CÓDIGO DE ÉTICA Y PRINCIPIOS QUE REGULAN EL EJERCICIO DE LA VALUACIÓN

PRÓLOGO

La valuación se define como el arte de estimar en su justa medida monetaria la aptitud de poseer en propiedad bienes específicos para fines determinados. En una sociedad que no sólo permite sino que estimula la propiedad privada de los bienes y que también se involucra en magnos proyectos de obra pública de índole múltiple, surge la necesidad de valorar los bienes que se tienen en propiedad.

De hecho, las valuaciones de bienes se emplean en el desarrollo de las actividades económicas, gubernamentales, legales y sociales de esa sociedad. A medida que con el paso del tiempo la vocación de valuator de bienes ha evolucionado de una ocupación mercantil a una profesión, han surgido y debido ser aclarados ciertos conceptos. Hoy el término “bienes” se aplica a las cosas físicas y también a los derechos legales de posesión sobre entes tangibles o intangibles. En la actualidad se entiende que la valuación comprende tres clases de operaciones, a saber:

1. La estimación del costo de producir o reponer un bien físico.
2. La predicción de la capacidad de compra de determinados tipos de bienes.
3. La valuación o determinación del valor de mercado de un bien.

Dado el cúmulo de conocimientos especializados y aptitudes que se exigen al Valuador y que no posee el lego, se ha establecido una relación fiduciaria entre aquel y quienes que se apoyan en sus determinaciones.

En nuestro País la Federación de Colegios de Valuadores, Asociación Civil, sucesora de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, Asociación Civil, ocupa un sitio privilegiado, puesto que en sus filas militan Valuadores de todo tipo de bienes: reales, muebles, tangibles e intangibles, que incluyen inmuebles, planta, maquinaria y equipo, edificaciones y otras estructuras, muebles, recursos naturales, bienes de servicio público y así sucesivamente. Y también es singular al reconocer la múltiple función del Valuador.

Reconociendo la necesidad de la más alta competencia entre los valuadores, la Federación de Colegios de Valuadores respalda activamente a las instituciones de educación superior en aquellos de sus programas escolares diseñados para proveer el fundamento académico tanto para aspirantes a valuator como para los profesionales calificados que busquen actualizar y ampliar sus habilidades profesionales.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

La Federación ha establecido un Consejo Técnico para apoyar a aquellas instituciones de educación superior que de manera activa proveen formación escolar y llevan a cabo investigación en las diversas áreas y disciplinas de la valuación.

La necesidad de un conjunto autorizado de principios, y de un código de ética profesional suficientemente amplio para cubrir toda clase de propiedades así como la complejidad de los diversos procedimientos de valuación, se antoja urgente. Los códigos de ética existentes están, en gran medida redactados en términos morales tan generales que resultan imprácticos para cualquier aplicación específica.

Se entiende que la violación de cualquier disposición o regla del Código no debería dar lugar a un juicio civil y no debería crear la presunción o la evidencia de que ha sido violado un deber legal ni debería crear una relación especial entre el valuador o cualquier otra persona. Este Código se ha diseñado para proporcionar orientación a los Valuadores y proveer una estructura para regular la conducta de los socios de los Colegios que integran la Federación a través de acciones disciplinarias. Las violaciones al Código no han de entenderse ni se han diseñado para forma la base de algún tipo de responsabilidad civil.

Reconociendo la necesidad de promover y fomentar la mas alta competencia profesional y ética en los valuadores la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C., preparó y promulgó estas reglas que establecen los “Principios Generales para el Ejercicio de la Valuación y el Código de Ética” para los profesionales de la valuación agremiados en los Institutos que la integraban, que ahora recoge la Federación para uso y provecho de los socios de los Colegios que la integran y beneficio general de la sociedad a la que sirve.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C.

CÓDIGO DE ÉTICA Y PRINCIPIOS QUE REGULAN EL EJERCICIO DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO.

I. INTRODUCCION:

- 1.1 Composición de los miembros de los Colegios.
- 1.2 Definición de “Práctica de Valuación” y “Propiedad”.
- 1.3 Propósito del establecimiento del código de ética y principios en la práctica de la valuación.

II. CODIGO DE ETICA

2.1.- DEBERES Y OBLIGACIONES PRIMORDIALES DEL VALUADOR.

- 2.1.1 Obligación del valuador de determinar y describir el valor adecuado.
- 2.1.2 Obligación del valuador de determinar resultados numéricos con la exactitud que fuere necesaria para cumplir con los objetivos particulares de la valuación.
- 2.1.3 Es obligación del valuador evitar dar un resultado numérico falso.
- 2.1.4 Obligación del Valuador de lograr competencia y practicar éticamente.
- 2.1.5 Carácter profesional del ejercicio de la Valuación.
- 2.1.6 Responsabilidad del Valuador para con terceras personas.
- 2.1.7 Relación del Valuador con la Sociedad.

2.2 OBLIGACIONES DEL VALUADOR HACIA SU CLIENTE.

- 2.2.1 Carácter confidencial de una Valuación.
- 2.2.2 Obligación del Valuador de ofrecer servicio competente.
- 2.2.3 Obligación del Valuador relativa a rendir testimonio.
- 2.2.4 Obligación del Valuador relativa a prestar servicio a más de un cliente en el mismo caso.
- 2.2.5 Acuerdos y contratos para servicios de Valuación.

2.3 OBLIGACIONES DEL VALUADOR HACIA OTROS VALUADORES Y HACIA SU COLEGIO

- 2.3.1 Protección de la reputación profesional de otros valuadores.
- 2.3.2 Competencia anti-ética.
- 2.3.3 Obligaciones del Valuador con relación a las acciones disciplinarias del Colegio.
- 2.3.4 Obligaciones del Valuador respecto a cumplir y respetar el estatuto del Colegio.

2.4 EJERCICIO CONTRARIO A LA ETICA Y EJERCICIO NO PROFESIONAL DE LA VALUACION.

- 2.4.1 Honorarios contingentes.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

- 2.4.2 Responsabilidad respecto a las firmas en los informes de valuación.
- 2.4.3 Opiniones no consideradas e informes preliminares.
- 2.4.4. Publicación de anuncios.
- 2.4.5 Causas para acción disciplinaria por el Colegio.

III. PRINCIPIOS QUE RIGEN EL EJERCICIO DE LA VALUACION.

3.1.- OBJETIVOS DEL TRABAJO DE VALUACION.

- 3.1.1 Objetivos de un trabajo de valuación.
- 3.1.2 Carácter objetivo de los resultados de una valuación.

3.2.- METODOS Y PRACTICAS DE VALUACION.

- 3.2.1 Varios tipos de valor.
- 3.2.2 Selección del método de valuación.
- 3.2.3 Valuaciones parciales.
- 3.2.4 Condiciones contingentes que afectan la valuación.
- 3.2.5 Valuaciones en que el acceso a los datos necesarios es negado.
- 3.2.6 Variaciones de valor.
- 3.2.7 Valores residuales.
- 3.2.8 Inspección, investigación, análisis y descripción de la propiedad a valuar.
- 3.2.9 Colaboración entre valuadores y utilización de los servicios de otros profesionistas.

3.3 INFORMES DE VALUACION.

- 3.3.1 Descripción de la propiedad sujeta a valuación.
- 3.3.2 Declaración de los objetivos del trabajo de valuación.
- 3.3.3 Declaración de las condiciones contingentes y limitantes a las cuales las Conclusiones de la valuación están sujetas.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

CÓDIGO DE ÉTICA Y PRINCIPIOS QUE REGULAN EL EJERCICIO DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO.

1.- INTRODUCCION.

1.1 COMPOSICION DE LOS MIEMBROS DE LOS INSTITUTOS AFILIADOS.

1.1.1 La Federación de Colegios de Valuadores, Asociación Civil, es una asociación Mexicana, fundada en el año de mil novecientos sesenta y nueve bajo el nombre de Asociación de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C., que agrupa a los organismos de Valuadores profesionales denominados Colegios, que integran a profesionales, personas físicas, en los cuales cada uno de los asociados ha demostrado, a satisfacción del Colegio, que es competente para valorar en su respectiva área de especialidad o especialidades y por lo tanto, ha merecido que se le otorgue el derecho de señalar su designación como miembro Colegiado, anteriormente estipulado como “miembro I.M.V.”

1.2 DEFINICION DE “EJERCICIO DE LA VALUACION”.

- 1.2.1 El ejercicio de la Valuación es una actividad profesional que se realiza para cualquiera de los siguientes propósitos:
- Estimación del valor Comercial o de Mercado¹ de la propiedad (Investigación, comparación y ponderación).
 - Estimación del valor de reposición.
 - a) Producir el valor de un bien, analizando los elementos que la componen.
 - b) Reposición de un bien existente mediante la compra de un bien equivalente.
 - c) Reproducción de un bien existente a través de la compra o creación de un Bien idéntico.
 - Estimación de cualquier otro tipo de valor adecuadamente definido.
 - Determinar los factores o características que contribuyen al valor. (Méritos o Deméritos).
- 1.2.2. En una Valuación la palabra “propiedad” se utiliza para describir el o los derechos sobre algo que se tiene o posee. Ese “algo que se posee” puede ser tangible, intangible o ambos.

¹ Se considera que los términos son sinónimos en la práctica de la valuación mexicana, puesto que ambos responden a la misma definición de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación (Valor de Mercado) y la definición comúnmente utilizada en documentos mexicanos (Valor Comercial).

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

1.3 PROPOSITO DEL ESTABLECIMIENTO DEL CODIGO DE ETICA Y PRINCIPIOS QUE REGULAN EL EJERCICIO DE LA VALUACION.

1.3.1. Instruir a los usuarios de los servicios de Valuadores profesionales en relación a lo que en opinión de la Federación de Colegios de Valuadores, A.C., constituye el ejercicio competente y ético de la valuación.

1.3.2. Orientar a los asociados de los Colegios de Valuación para que sean más competentes en el ejercicio profesional de la Valuación y se adhieran a los cánones de ética.

1.3.3. Contribuir para el logro de los propósitos de la Federación, los cuales incluyen:

Promover y alentar la educación continúa en materia de valuación.

Mejorar y desarrollar las técnicas de la valuación.

Estimular y alentar el mejor ejercicio profesional.

Promover la conducta, ejercicio profesional y práctica ética entre los asociados de los Colegios.

1.3.4. Proveer medios que complementen los usados para examinar candidatos a ingresar a los Colegios, con el propósito de juzgar su destreza, competencia y su entendimiento de los principios de ética.

1.3.5. Alentar las prácticas valuatorias y de ejercicio profesional que la experiencia ha encontrado y demostrado que protegen de manera efectiva al público contra la explotación.

2.- CÓDIGO DE ÉTICA.

2.1.- DEBERES Y OBLIGACIONES PRIMORDIALES DEL VALUADOR.

2.1.1. Obligación del Valuador.

Es obligación del Valuador determinar, describir y definir la expresión de valor adecuada. Toda vez que existen diferentes expresiones de valor, cada una de las cuales tiene validez en la conclusión final dependiendo del trabajo de valuación solicitado, es obligación del Valuador establecer cual de éstas es la adecuada al caso particular.

Al cumplir con esta obligación, el Valuador puede considerar las instrucciones de su cliente o puede buscar asesoría legal o profesional, pero la selección de la expresión correcta de valor es responsabilidad única del Valuador. Es también su obligación explicar y describir claramente el significado de la expresión de valor específico que él ha determinado con el propósito de obviar un mal entendido y

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

así evitar la aplicación equívoca, incorrecta o mala, ya sea en forma deliberada o no.

2.1.2. Es obligación del Valuador determinar los resultados numéricos adecuados y aplicables con tan alto grado de exactitud como lo indique el propósito específico de la propia encomienda de valuación.

2.1.3. Es obligación del Valuador evitar dar un resultado numérico falso. Obviamente, el Valuador tiene la obligación de evitar informar una cantidad falsa.

2.1.4. Obligación del Valuador de ejercer de manera ética.

Para poder cumplir con sus obligaciones, el Valuador debe ser competente en su campo de ejercicio. Tal competencia se logra mediante el estudio, la práctica y la experiencia. También debe reconocer, comprender y guiar su conducta por los principios de ética que son parte esencial del auténtico ejercicio y práctica profesional.

2.1.5. Carácter profesional del ejercicio de la valuación.

Los miembros de los Colegios están asociados en una actividad profesional. Una profesión esta basada en un conjunto organizado de conocimientos específicos que no poseen los legos. El conocimiento es de tal carácter que requiere un alto grado de capacitación y una inversión considerable de tiempo y esfuerzo para adquirir y poderse aplicar. El cliente, debido a que no tiene el conocimiento especializado necesario, deposita toda su confianza en el Valuador y confía en que aplique sus conocimientos y habilidades profesionales hasta el punto que sea necesario, para lograr los objetivos del trabajo. Los miembros de los Colegios reconocen esta responsabilidad hacia el cliente y para con la sociedad.

2.1.6. Responsabilidad del Valuador para con terceros.

Frecuentemente el avalúo pasa de manos del cliente a terceras personas para su uso. Estas terceras personas pueden o no conocer al Valuador, pero independientemente de ello tienen tanto derecho a confiar en la validez y objetividad de las conclusiones del Valuador, como lo tiene el cliente. Los miembros de los Colegios reconocen su responsabilidad ante estas personas que, además de su cliente, utilizan los resultados obtenidos en el avalúo.

2.1.7. Relación del Valuador con la Sociedad.

Debido a que el bienestar del público en general frecuentemente se involucra en la ejecución de asignaciones de valuación, el Valuador tiene una obligación y

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

responsabilidad hacia el público en general, que invalida y sobresee su obligación hacia su cliente, sea éste persona física o moral.

2.2 OBLIGACIONES DEL VALUADOR PARA CON SU CLIENTE.

2.2.1. Obligación del Valuador para con su cliente.

La principal obligación del valuador hacia su cliente es entregar un trabajo completo, sin error y oportunamente, con resultados independientes de los deseos o anhelos del cliente, de otras personas, organismos o instituciones públicas o privadas.

2.2.2. Carácter confidencial de una Valuación.

El hecho de que un valuador sea contratado para hacer una valuación es asunto confidencial. En algunos casos, el simple hecho de que un Valuador sea contratado, puede constituir información que el cliente, sea un ciudadano particular o una institución de crédito prefiere, por razones válidas, mantener en secreto. El conocimiento por terceras personas de que un Valuador ha sido contratado para llevar a cabo un trabajo específico puede dificultar la operación. Consecuentemente no es apropiado de parte del Valuador revelar su asignación, a menos que el cliente lo apruebe o que el Valuador se vea obligado, por Ley, a revelar el hecho de que ha sido contratado.

No es correcto que un Valuador revele a terceras personas la cantidad a que ha llegado en su conclusión de valor de un bien sin el permiso de su cliente, a menos que esta obligación la imponga la Ley.

En ausencia de acuerdo en contrario, el contenido de un informe de Valuación es propiedad del cliente y éticamente no puede ser publicado, en ninguna forma identificable, sin su aprobación.

2.2.3. Obligación del Valuador de ofrecer servicios competentes.

Es incorrecto que un Valuador acepte un trabajo que involucre la valuación de un bien para cuya valuación no está calificado, a menos que se asocie o consulte con otro valuador que esté debidamente calificado para valorar tal tipo de bienes, debiendo informar todo esto con antelación al cliente.

Como corolario del principio arriba expuesto, la Federación declara contrario a la ética, el que el Valuador pretenda poseer o implique que posee conocimientos profesionales que no tenga.

2.2.4. Obligación del Valuador en relación a causas contenciosas.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

Cuando un Valuador es contratado por una de las partes en un litigio, se considera práctica contraria a la ética que el Valuador, en su avalúo, suprima u oculte cualquier hecho, dato u opinión que sea adverso a la causa de su cliente, o que destaque o haga resaltar cualesquiera hecho, datos u opiniones que sean favorables a la posición de su cliente, o que en cualquier otra forma asuma actitud parcial. El Valuador tiene la obligación de presentar los datos, el análisis y el valor sin importar el efecto que dicha presentación tenga sobre la causa de su cliente.

2.2.5. Obligación del Valuador relativa a prestar servicio a más de un cliente en el mismo asunto.

Cuando dos o más clientes potenciales buscan los servicios de un Valuador con respecto a la misma propiedad o con respecto a la misma causa legal, el Valuador no puede servir apropiadamente a más de uno, excepto en el caso en que todas las partes estén enteradas y de acuerdo.

2.2.6. Acuerdos y Contratos para servicios de Valuación.

Se considera práctica correcta y recomendable en el ejercicio de la Valuación, formalizar un contrato escrito o al menos un acuerdo verbal claro, entre el Valuador y el cliente, especificando los objetivos y el propósito del trabajo, tiempo en que se entregará el informe y el monto de los honorarios.

En todo caso, la sana práctica recomienda la formulación de un convenio en el que se establezca la amplitud o alcance de la encomienda de valuación, formulada por el cliente y debidamente firmada por ambas partes.

2.3. OBLIGACIONES DEL VALUADOR PARA CON OTROS VALUADORES Y HACIA SU COLEGIO

2.3.1. Protección de la reputación profesional de otros Valuadores.

El Valuador tiene la obligación de proteger la reputación profesional de todos los Valuadores, (sean estos miembros de un Colegio profesional de Valuación, o no) que trabajen conforme a los “Principios que regulan el ejercicio de la Valuación”. La Federación declara que es contrario a la ética el que un Valuador perjudique o trate de perjudicar a través de declaraciones falsas o tendenciosas o mediante insinuaciones, la reputación profesional de cualquier Valuador.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

2.3.2. Competencia Contraria a la ética.

La Federación declara que se considera conducta contraria a la ética el que un Valuador disminuya los honorarios que ha cotizado a un cliente, para un servicio específico de valuación, con el propósito de desplazar a otro valuador, cuando él se ha enterado de la cotización del mismo.

La Federación declara que no es ética la conducta del Valuador que intenta desplazar o trata de desplazar a otro Valuador después que éste ha sido contratado (verbal o formalmente), para un servicio específico de valuación.

1.3.3. Obligaciones del Valuador con relación a las acciones disciplinarias del Colegio.

Un miembro de un Colegio Profesional de Valuación, teniendo conocimiento de un acto cometido por otro miembro, que en su opinión constituye una violación a los principios éticos, tiene la obligación de reportar el caso por escrito, con su nombre y firma y en sobre cerrado, a la comisión de Honor y de Justicia del Colegio.

Es obligación de todo Valuador, cooperar con el Colegio al que pertenece, con la Junta de Honor y Justicia del mismo, y con la respectiva Mesa Directiva en todos los asuntos, incluyendo la investigación, censura, disciplina o la expulsión de miembros que hayan sido acusados de violación a los “Principios que Regulan el Ejercicio de la Valuación y el Código de Ética de la Asociación”.

2.3.4. Área geográfica.

Todo Valuador se obliga a circunscribir el desarrollo de su trabajo profesional a los límites del área geográfica asignada al Colegio de que forma parte, sin menoscabo de que, cuando ello se requiera, podrá asociarse con Valuadores de otros Colegios o Asociaciones para la realización de trabajos conjuntos en áreas o zonas geográficas diversas a la de su circunscripción.

2.3.5. Obligaciones del Valuador Respecto a Cumplir y respetar el Estatuto de la Federación y el particular de su Colegio.

Es obligación del Valuador cumplir y hacer cumplir las disposiciones del Estatuto de la Federación y las del Estatuto del Colegio Profesional de Valuación al que esté afiliado.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

2.4 PRÁCTICA CONTRARIA A LA ÉTICA Y EJERCICIO NO PROFESIONAL DE LA VALUACIÓN.

Los principios que regulan el ejercicio de la valuación presentados en la sección 2.2, Se refieren al objeto primordial de una valuación que es determinar el resultado numérico adecuado al grado de exactitud que las circunstancias permitan o requieran mientras que los principios presentados en esta sección se refieren al establecimiento y mantenimiento de la confianza de los clientes y de terceros que están interesados en la validez del resultado de la valuación. Es por esto que la Federación declarará ciertas prácticas contrarias a la ética e indicativas de ejercicio no profesional.

2.4.1. Honorarios Condicionados o Dependientes.

Si un valuador aceptara un trabajo para el cual el monto de sus honorarios dependiera de la cuantía de la adjudicación en un convenio inmobiliario o en una causa judicial en donde se empleen sus servicios o dependa de la cantidad de reducción de impuestos obtenida por un cliente en donde se utilizan sus servicios o se sujete a la consumación de una venta o el financiamiento de una operación inmobiliaria en conexión con los cuales se utilizaron sus servicios o está condicionado a la obtención de un resultado o conclusión especificada por su cliente; entonces, cualquier persona que considerase la posibilidad de utilizar el resultado del trabajo del Valuador bien podría sospechar que los resultados son tendenciosos y para beneficio propio y por tanto inválidos. Tal sospecha obraría en contra del establecimiento y mantenimiento de la credibilidad y confianza en los resultados de los trabajos de valuación en general; por tanto, la Federación declara que contratar por o aceptar ese tipo de honorarios condicionados o dependientes de un resultado es contrario a la ética y constituye una forma de ejercicio no profesional.

Todo Valuador se obliga a no alterar los resultados obtenidos mediante la aplicación de métodos y procedimientos considerados como buena práctica de la valuación, con el fin de obtener mayores honorarios.

Como corolario del principio arriba expuesto y en relación con los honorarios condicionados o dependientes, la Federación declara que no es ético y constituye una forma de ejercicio no profesional el que un Valuador: **a)** altere los resultados numéricos de un trabajo de valuación; **b)** pague o acepte conceder, a fin de obtener una encomienda de valuación, cualquier tipo de comisión, reembolso, división de comisión de corretaje o cualquiera que se les asimile; **c)** compita o concurse por un trabajo o encomienda de avalúo sobre la base de licitación, cuando el monto de los honorarios sea la única base para que la contratación; sin embargo esta última restricción no debe interpretarse como impedimento para la entrega de propuestas para la prestación de servicios.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

2.4.2. Responsabilidad Respecto a las Firmas en los Informes de Valuación.

El que utiliza un informe de valuación, antes de depositar confianza en las conclusiones incluidas en él, tiene derecho a presumir que la persona que firma el informe es responsable de las conclusiones, sea porque ejecutó personalmente el trabajo o porque dicho trabajo fue hecho bajo su supervisión. En los casos en que dos o más Valuadores son contratados para elaborar un avalúo de manera conjunta, el solicitante puede suponer que si todos firman el informe, todos son, mancomunada, solidaria, colectiva e individualmente responsables de la validez de todas las conclusiones incluidas; y si no todos lo firman, el solicitante tiene derecho a conocer cualesquiera opiniones disidentes.

Cuando dos o mas Valuadores son contratados para valor individualmente la misma propiedad, el cliente tiene el derecho a esperar recibir opiniones independientes y a usarlas como forma de cotejo entre los diversos informes. Para poner en práctica estos principios la Federación, declara que constituye comportamiento contrario a la ética: **a)** engañar en cuanto a quien realizó la valuación, agregando la firma de cualquier persona que, o no realizó personalmente, o no tuvo a su cargo la supervisión del mismo; **b)** en caso de informes colectivos, omitir cualesquiera firmas u opiniones disidentes; **c)** en el caso en que dos o más Valuadores hayan intervenido conjuntamente en un trabajo de valuación, el que alguno o algunos de ellos, emitan informes valuatorios separados y **d)** en el caso de que dos o más Valuadores han sido contratados por un mismo cliente para hacer avalúos independientes del mismo bien, el que colaboren entre si o el que usen el producto y la información de las pesquisas o los resultados numéricos de él o los otros.

Un despacho o una empresa de Valuadores, puede usar el nombre de la sociedad con la firma del responsable. Pero la persona que hizo la valuación debe firmar y se debe incluir en el informe el nombre de la persona que realizó el trabajo.

2.4.3. Opiniones no Ponderadas e Informes Preliminares.

Si un Valuador emite una opinión de valor de un bien sin haber investigado y analizado todos los factores que influyen, tal opinión, excepto por coincidencia extraordinaria, será errónea. Emitir tales opiniones improvisadas tiende a disminuir la importancia de la inspección, investigación y análisis en el procedimiento de valuación y reduce la confianza con que se reciben los resultados del buen ejercicio de la valuación por eso la Federación declara: que emitir opiniones irreflexivas y sin fundamento constituye un acto no profesional.

Si un Valuador prepara un informe preliminar, sin señalarlo como tal y estipular que las cifras incluidas podrán estar sujetas a modificación cuando se complete el

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

informe final, existe la posibilidad de que el usuario del informe, estando bajo la impresión de que el informe es final, dé a las cifras un grado de exactitud y confiabilidad que éstas no poseen. Los resultados de ésta confianza errónea pueden ser negativos para la reputación de los Valuadores Profesionales en general, así como para la del Valuador involucrado.

Para eliminar esta posibilidad, la Federación declara que omitir una declaración limitante apropiada y calificadora en un informe preliminar es práctica no profesional en la Valuación.

2.4.4. Publicidad y Procuración del Servicio Profesional.

Los anuncios auto laudatorios y la procuración de contratos o comisiones de valuación mediante el uso de pretensiones o promesas falsas, inexactas o desorientadoras, son prácticas que la Federación considera totalmente negativas al establecimiento y mantenimiento de la confianza pública en los resultados de los trabajos de valuación.

La Federación declara que tales prácticas de parte de un Valuador constituyen conducta contraria a la ética y al recto ejercicio profesional.

2.4.5. Causas para Acción Disciplinaria por un Colegio Profesional de Valuadores

La acción disciplinaria en contra de los miembros del Colegio se toma en caso de violaciones al Estatuto y Reglamentos de la Federación, a este Código de Ética y Principios que Regulan el Ejercicio de la Valuación y al Estatuto, Reglamentos y demás disposiciones normativas de aplicación general del propio Colegio. Tales acciones están bajo la jurisdicción de la Comisión de Honor y de Justicia del Colegio.

Las violaciones caen bajo cuatro categorías, a saber:

- No apearse a las normas del correcto ejercicio profesional de la valuación.
- Incumplimiento de las obligaciones y responsabilidades.
- Conducta no profesional.
- Conducta contraria a la ética.
- La sentencia en cualquier juzgado o tribunal judicial por **a)** cualquier delito o **b)** infracción o fechoría cuya pena máxima sea de tres (3) años de cárcel o más, independientemente de la sentencia o **c)** cualquier infracción o fechoría que involucre falta de honestidad o veracidad, v. gr., que involucre robo o falso testimonio independientemente de la sentencia que se haya impuesto.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

- Cualquier conducta ilegal o inmoral (aún si no ha habido sentencia en un juzgado o tribunal) que pudiese acarrear desprestigio a la profesión valuatoria, al Colegio o a la Federación de Colegios de Valuadores.

Después de la debida y adecuada investigación, el Colegio puede actuar en forma mediante la emisión de alguna sugerencia, advertencia o censura y llegar, en caso necesario, a la suspensión o expulsión del asociado. En este último caso aquel está obligado a entregar toda prueba de su asociación o afiliación y a desistir de toda y cualquier referencia a dicha asociación o afiliación, después de su terminación.

El proceso que se siga en toda investigación que realice un Colegio en torno a posibles violaciones que impliquen acción disciplinaria se llevará con la más estricta discreción y solamente se podrá hacer público el resultado cuando se demuestre la culpabilidad del profesional y se aplique la acción disciplinaria. En caso contrario las personas a quienes se haya encargado la investigación y hayan juzgado el caso están obligados al más completo secreto. La violación de éste se considera causa seria de acción disciplinaria.

Todo Colegio que habiendo seguido el debido proceso que establezca su Estatuto y Código de Conducta emita una sugerencia, advertencia o censura, suspenda o expulse a un asociado, debe dar aviso escrito a la Federación de tal hecho y, en caso de suspensión o expulsión, comunicarlo a la autoridad que haya emitido la cédula profesional que ampara su calidad como valuador, para los efectos a que haya lugar.

III.- PRINCIPIOS QUE REGULAN EL EJERCICIO DE LA VALUACION.

3.1 Objetivos en un trabajo de valuación.

Una valoración se realiza con uno o más propósitos a saber; para estimar el valor de un bien; para estimar el costo de producir, adquirir, modificar o terminar un bien; para estimar el importe de los daños a un bien: y para pronosticar las rentas potenciales que puede generar un bien.

En casos específicos la valuación se puede realizar para otros propósitos (valores referidos, de reproducción o reposición, de rescate, residual, etc.).

3.1.2. Carácter objetivo de los resultados de una valuación.

El objetivo primordial de una valuación en términos de dinero es un resultado numérico. Este resultado numérico es objetivo y no está relacionado con los deseos, anhelos o necesidades del cliente que contrata al Valuador para hacer el

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

trabajo. El resultado numérico es independiente de lo que persona alguna desearía que fuera. Todos los principios de la ética de la valuación derivan de este objetivo primordial.

3.2 METODOS Y PRACTICAS DE VALUACION.

3.2.1. Varios Tipos de Valor.

La Federación reconoce que las diferentes clases de bienes pueden tener diferentes tipos de valor, dependiendo de circunstancias particulares. La buena práctica profesional requiere que el Valuador describa con suficiente detalle en cada caso la naturaleza y significado del valor específico que se le ha pedido estimar.

3.2.2. Selección del Método de Valuación.

El procedimiento y método para estimar el valor requerido, es una elección que el Valuador mismo debe realizar. No se le puede hacer responsable del resultado a menos que tenga la libertad de seleccionar el proceso a través del cual obtendrá ese resultado. No obstante, la práctica correcta de la Valuación requiere que el método seleccionado sea adecuado para el propósito, que incluya la consideración de todos los factores que influyen en el valor y que sea presentado en forma clara y lógica.

3.2.3. Valuaciones Parciales.

Ciertas clases de bienes (inmuebles, muebles, conjuntos habitacionales o turísticos, Etc.) pueden ser consideradas como compuestas por partes (por ejemplo: en el caso de bienes raíces; terreno y construcciones; en el caso de empresas; terreno, edificios, planta, maquinaria y equipo, contratos, etc.). Si se considera un elemento como parte de un bien, su valor en general es diferente del valor del mismo elemento si se considera un elemento como parte de un bien, su valor en general es diferente del valor del mismo elemento si se considera como una fracción separada del bien o de la propiedad.

La valuación de un elemento de una propiedad, considerado de manera aislada e ignorando su relación con el resto de la propiedad se conoce como una valuación parcial. Existen usos legítimos para valuaciones fraccionales (valuación de edificios para contratar un seguro), pero la buena práctica de la valuación requiere que una valuación parcial se identifique como tal y que las limitaciones de uso del avalúo por parte del cliente o de terceras personas, queden claramente establecidas.

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

3.2.4. Condiciones Contingentes y Limitantes que Afectan una Valuación.

En muchas ocasiones, la validez de las conclusiones del Valuador sobre el valor de un bien o de una propiedad dependen de la validez de las declaraciones, información y/o los datos en que el Valuador se ha basado, hallan sido proporcionados por el cliente, miembros de otras profesiones u obtenidas por él de fuentes oficiales. Este tipo de material se puede obtener, por ejemplo, de Arquitectos, Ingenieros, Abogados, Contadores, oficinas gubernamentales y otros. Es apropiado que el Valuador confíe en y use dicho material, siempre y cuando: **a)** haga constar en su Informe que ha utilizado el material, **b)** esté dispuesto y preparado para presentar sus fuentes de información y el material mismo para cualquier verificación si se requiere, y **c)** no descarga en otros responsabilidad en relación a cuestiones que están o deberían estar dentro del ámbito de su competencia y conocimientos profesionales.

El correcto ejercicio profesional de la valuación exige que el Valuador estipule cualesquier otras condiciones contingentes o limitantes que afecten la valuación.

3.2.5. Valuaciones en que el Acceso a los Datos Necesarios es Negado.

En ocasiones , el valuador se encuentra en situaciones en que los datos que considera pertinentes y necesarios para una valuación no le son suministrados y el acceso le es negado, sea por el cliente mismo o por cualquier otra de las partes involucradas; por ejemplo: (los libros de registro de la producción de un campo de petróleo; o los libros de registro de ingresos y egresos de un hotel), en tal caso el valuador puede negarse a prestar sus servicios y cuando considere insuficientes los datos para llevar a cabo su trabajo, no debe realizarlo.

3.2.6. Rangos de Valor o Costos Estimados y Estimaciones de Confiabilidad.

Algunos trabajos de valuación requieren la determinación de rangos probables del valor o de costo estimado con o sin una declaración colateral de la cifra más probable dentro de ese rango. Se considera completamente dentro del ámbito del correcto ejercicio profesional de la valuación determinar tal rango de valor o de estimación de costo. Dado que por su propia naturaleza la determinación por el Valuador del monto de valor o costo estimado no puede ser exacta, es una práctica correcta en la valuación añadir a dichos resultados numéricos una nota referente al grado de confiabilidad. El grado de confiabilidad generalmente se expresa en términos de porcentajes positivos y negativos.

3.2.7. Valores Bajo Diferentes Hipótesis.

El objetivo de realizar una valuación puede ser la determinación de valores basados en hipótesis diferentes, considerando siempre su mayor y mejor uso (avalúos residuales). Se considera dentro de los cánones del correcto ejercicio de

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

la valuación, producir e informar de dichos resultados diferentes, siempre que el Valuador se guíe por los principios establecidos en este Código.

3.2.8. Inspección, Investigación, Análisis y Descripción del Bien a Valuar

La valuación de un bien es un procedimiento basado en el análisis de todas las características que incrementan o disminuyen su valor. El ejercicio correcto de la profesión de valuador y la buena práctica de la valuación, exigen que la inspección investigación y estudio del Valuador sean lo suficientemente detallados para analizar todas las características pertinentes.

La buena práctica de la valuación requiere que la descripción del bien, sea tangible o intangible, cubra adecuadamente:

- a) Identificación del bien.
- b) Derechos y restricciones legales incluidas en el título o documento que acrediten la propiedad.
- c) Las características del bien que incrementan o disminuyen su valor.

En el caso de bienes inmuebles y mejoras para el proyecto, la identificación es particularmente importante para evitar que personas sin escrúpulos usen la valuación para aplicarla a propiedades diferentes.

En general, los derechos legales de propiedad de los bienes inmuebles, restricciones de zonificación, reglamento de construcción, servidumbre, arrendamientos, etc., son elementos esenciales para la descripción. Se entiende, sin embargo, que los derechos legales de propiedad de un inmueble son materia legal, no de valuación y que el Valuador satisface sus obligaciones en este respecto cuando incluye las fuentes de donde se obtuvieron estos datos. En el caso de bienes intangibles (patentes, contratos, franquicias, etc.) las características del documento no sólo definen la propiedad, sino que también explican los derechos y contienen las descripciones legales. La condición física del bien mueble o inmueble es un elemento que puede aumentar o disminuir su valor. El correcto ejercicio profesional valuatorio y la buena práctica de la valuación exigen que se inspeccione e investigue adecuadamente todo bien para determinar su condición física.

3.2.9. Colaboración entre Valuadores y Utilización de los Servicios de Miembros de Otras Profesiones.

La colaboración entre Valuadores es deseable en algunas situaciones para facilitar la realización del trabajo y en otros casos, para obtener los beneficios de juicio y datos combinados. Tal colaboración es apropiada siempre y cuando todos los

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

colaboradores firmen el informe o si existen opiniones disidentes, estas se incluyan como parte del informe.

En algunos casos la naturaleza de la valuación requiere ciertos conocimientos profesionales que no posee el Valuador. En tal caso, es necesario y apropiado que el Valuador utilice los servicios de otros Valuadores y de miembros de otras profesiones para obtener datos y llegar a conclusiones pertinentes en su trabajo. El Valuador principal llega a su conclusión final, en parte, basado en las contribuciones de sus colaboradores, asumiendo la responsabilidad por el resultado final, pero sujeto a la validez de las contribuciones incluidas.

3.3 INFORMES DE VALUACION.

Se estableció en las Secciones anteriores que el ejercicio correcto de la valuación, según se ha definido por la Federación, requiere que se incluyan ciertas explicaciones, descripciones y declaraciones específicas en un informe de valuación. Se resumen aquí (Estos requisitos no se aplican a informes preparados por un Valuador de planta o Valuador interno, para uso exclusivo y privado de su empleador; pero se aplican a informes preparados por un Valuador independiente, esto es un Valuador que ofrece sus servicios de manera onerosa al público en general.)

3.3.1. Descripción del Bien Sujeto a Valuación.

Se requiere que el bien sujeto a valuación, sea tangible o intangible, real o personal, se describa detalladamente en el informe. Los elementos de tal descripción, son: **a)** identificación, **b)** derechos legales y servidumbres y restricciones consignadas en los documentos de propiedad, cuando estas no sean obvias, **c)** características de valor, y **d)** condición física cuando sea aplicable.

3.3.2. Declaración de los Objetivos del Trabajo de Valuación.

Se requiere que un informe de valuación incluya una declaración de los objetivos para los cuales se llevó a cabo el estudio: determinar un valor, para estimar un costo o para pronosticar el potencial de ingresos, etc.

Se requiere que el significado dado por el Valuador o cualquier clase específica de valor o costo estimado que sea el propósito del trabajo de valuación, se describa y explique en el informe.

3.3.3. Declaración de las Condiciones Contingentes y limitantes a las cuales las Conclusiones de la Valuación estén Sujetas.

Se requiere que las declaraciones, información y datos que fueron obtenidos por el Valuador de miembros de otras profesiones o de fuentes oficiales o de otras

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

fuentes presumiblemente confiables, cuya validez afecte las conclusiones de la valuación, queden resumidas o presentadas en su totalidad en el informe de valuación identificando las fuentes, a fin de que puedan ser verificadas en caso de que cualquier usuario lo requiera.

Si una valuación es hipotética, se requiere que se identifique como valuación hipotética, que se estipule la razón por la cual se llevó a cabo una valuación hipotética, y que se expongan las condiciones hipotéticas en que se apoyó.

Si una valuación es parcial se requiere que se identifique como tal y que queden claramente establecidas las limitaciones para su uso.

Si se emite un informe preliminar, especialmente uno en el que los datos obtenidos están sujetos a cambio, rectificación o enmienda, se requiere que el informe se identifique como preliminar y se incluyan las limitaciones sobre su uso.

3.3.4. Descripción y Explicación en el Informe de Valuación del Método de Valuación Usado.

Es un requisito que el método de valuación seleccionado por el Valuador como aplicable a la encomienda de valuación sea claramente descrito y explicado en el informe de avalúo.

3.3.5 Declaración de Desinterés.

Se requiere que el Valuador incluya una declaración o certificación en el informe de Valuación de que no tiene interés actual o futuro en el bien sujeto a valuación u otro interés cualquiera que pudiera evitar que haga una valuación justa, imparcial y sin prejuicio, o si tuviere tal interés, que estipule completa y claramente la naturaleza y alcance del mismo.

3.3.6. Responsabilidad del Valuador de Comunicar cada Análisis, Opinión y Conclusión en forma tal que no resulte Engañosa o desorientadora.

El Valuador deberá estipular en cada informe “Certifico que, hasta donde sé y he podido constatar, las declaraciones de hechos contenida en este informe son correctas y ciertas, y que el mismo ha sido formulado de conformidad con las normas de desempeño aplicables y en forma consistente con la práctica de la valuación generalmente aceptada, y el Código de Ética y Principios que Regulan el Ejercicio de la Valuación de la Federación de Colegios de Valuadores, A. C.”

En el caso de que la valuación se lleve a cabo con sujeción a las Normas Internacionales de Valuación publicadas por el International Valuation Standards

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES, A. C

Council, se hará mención de ello en la certificación citada. Igualmente deberá el Valuador hacer referencia, en su caso, a cualquier otra Norma de Valuación conforme a la cual haya realizado la valuación.

3.3.7. Firma del informe de avalúo.

Todos los trabajos de valuación se deben presentar por escrito y firmados por él o los Valuadores que intervinieron en el estudio y en su elaboración.

Se requiere que todos los valuadores que colaboren y que concuerden con las conclusiones, al emitir un informe conjunto lo firmen; y que cualquier valuador que haya participado y que disienta con alguna o todas las conclusiones de los demás, formule, firme, e incluya en el informe de valuación su opinión en disenso.