

***CODIGO DE ETICA Y PRINCIPIOS QUE REGULAN
EL EJERCICIO DE LA VALUACION EN MÉXICO***

NOTA PRELIMINAR

El Código que ahora se pone en manos de los Valuadores profesionales de México y en conocimiento del público que usa sus servicios, viene a ser la culminación un largo proceso de maduración del gremio de valuadores de la República Mexicana. Se inició durante la Decimo Segunda Convención Nacional de Valuación, presidida por el ingeniero civil y valuador Reynaldo Farías Montemayor, que se celebró en la histórica ciudad de Guanajuato en el año de mil novecientos setenta y seis. En ella el Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, A.C., presentó una singular ponencia con el proyecto de Código de Ética Profesional, que expresaba con claridad lo que en opinión de los profesionales de la valuación de México debería ser su código de conducta y, a diferencia del decálogo que ya circulaba debidamente sancionado en las primeras reuniones nacionales de valuación, detallaba obligaciones, responsabilidades, medios de vigilancia, sanciones y órganos facultados para aplicarlas.

Aún cuando se recibió con interés y se recomendó su adopción por los Institutos asociados, pasó a ser una ponencia mas, ya que lamentablemente quedó sin adoptarse como documento oficial de la Asociación.

Habrían de pasar muchos años para que finalmente en la Asamblea del mes de abril de 1995 un jalisciense que presidía la Asociación replanteara el tema. En esta ocasión con mejor éxito, receptividad y respuesta.

El proyecto presentado por el ingeniero Raul Bracamontes Zenizo retomó la ponencia de Guanajuato, proponiendose que cada Instituto lo revisará y a adecuara para finalmente adoptarlo. Por acuerdo del I.M.V. de Baja California, su Comisión de Honor se dió a la tarea de revisar, corregir redacción y estilo, y adecuar a la realidad presente de la valuación en México, el proyecto en cuidadosa labor que dio por resultado el texto de Código que ahora se presenta y que ha merecido la aprobación de la Asociación por conducto de la Comisión de Normas establecida en la Asamblea General celebrada en Toluca en julio de mil novecientos noventa y cinco.

El gremio debe un sentido voto de reconocimiento y gratitud a los señores ingenieros civiles: Francisco Araiza Valadez, Manuel Uriel Ruiz Durán, Oscar Alberto Lepe Peralta y al arquitecto José Luis Aguilar Marco, integrantes de la citada comisión por su dedicación y desinterés, como también a los autores de la ponencia que contenía el proyecto original. La Comisión de Normas, a nombre de la profesión, lo hace público, porque sin ese esfuerzo este Código no habría sido posible.

Tijuana, B. Cfa., Marzo de 1996

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

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 valuador 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 Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación 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 promover y fomentar la más alta competencia profesional y ética en los valuadores la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C., ha preparado y promulga 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 integran.

**ASOCIACIÓN NACIONAL DE INSTITUTOS MEXICANOS DE
VALUACIÓN, A.C.**

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

CONTENIDO:

I. INTRODUCCION:

- 1.1. Composición de los miembros de los I.M.V.
- 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 ÉTICA

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 I.M.V.

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 I.M.V.

2.3.4 Obligaciones del Valuador respecto a cumplir y respetar los estatutos del I.M.V.

2.4.- EJERCICIO CONTRARIO A LA ÉTICA Y NO PROFESIONAL DE LA VALUACIÓN

2.4.1 Honorarios contingentes

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 I.M.V.

III. PRINCIPIOS QUE RIGEN EL EJERCICIO DE LA VALUACIÓN

3.1.-OBJETIVOS DEL TRABAJO DE VALUACIÓN.

3.1.1 Objetivos en un trabajo de valuación

3.1.2 Carácter objetivo de los resultados de una valuación

3.2.-MÉTODOS Y PRÁCTICAS DE VALUACIÓN.

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 VALUACIÓN

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

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

1.-INTRODUCCIÓN

1.1. Composición de los miembros de los Institutos afiliados.

1.1.1. La Asociación Nacional de los Institutos Mexicanos de Valuación, A.C., es una sociedad Mexicana fundada en el año de mil novecientos sesenta y nueve, que agrupa a los organismos de Valuadores profesionales denominados Institutos Mexicanos de Valuación. Está constituida por sociedades mexicanas, denominadas Institutos, que integran a profesionales personas físicas en las cuales cada uno de los asociados ha demostrado, a satisfacción del Instituto, que es competente para valorar en su respectiva especialidad o especialidades y por lo tanto, ha merecido que se le otorgue el derecho de señalar su designación como *miembro I.M.V.*

1.2. Definición de "Ejercicio de la Valuación".

1.2.1. El ejercicio de la Valuación es una actividad profesional que se realiza para cualquiera de los siguientes propósitos:

Determinación del valor de Mercado de la propiedad (Investigación, comparación y ponderación).

Determinación 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 ó creación de un bien idéntico.

Determinar el potencial de productividad de los bienes.

Determinar los factores ó características que contribuyen al valor. (Méritos ó Deméritos).

1.2.2. En una Valuación la palabra "Bien" se utiliza para describir el derecho de algo que se tiene ó posee. Ese "algo que se posee" puede ser tangible, intangible ó ambos.

1.3. Propósito del Establecimiento del Código de Ética y Principios que regulan el Ejercicio de la Valuación .

1.3.1. Instruir a los usuarios de los servicios de Valuadores profesionales en relación a lo que, en opinión de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C. constituye el ejercicio competente y ético de la valuación.

1.3.2. Orientar a los asociados de los Institutos Mexicanos 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 Asociación, los cuáles incluyen:

- Promover y alentar la educación continua 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 Institutos.

1.3.4. Proveer medios que complementen los usados para examinar candidatos a ingresar a los Institutos, 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.-CODIGO DE ETICA

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 cuál 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 ó 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 el ha determinado con el propósito de obviar un mal entendido y así evitar la aplicación equívoca, incorrecta o mala, ya sea en forma deliberada ó no deliberada.

Código de Ética y Principios que regulan el ejercicio de la valuación en México

2.1.2. Es obligación del Valuador determinar los resultados numéricos adecuados y aplicables con el grado de exactitud que exige el propósito mismo de la valuación.

2.1.3. Es obligación del Valuador evitar dar un resultado numérico falso.

Obviamente, el Valuador tiene la obligación de evitar informar un 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 a 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 Institutos están asociados en una actividad profesional. Una profesión está 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 Institutos reconocen esta responsabilidad hacia el cliente y para con la sociedad.

2.1.6. Responsabilidad del Valuador 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 Institutos 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 responsabilidad hacia el público en general, que invalida y sobresee su obligación hacia su cliente.

2.2- OBLIGACIONES DEL VALUADOR HACIA SU CLIENTE

2.2.1 Obligación del Valuador hacia 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 ó anhelos del cliente, de otras personas, organismos ó instituciones públicas ó 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 ó 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 ó 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 ó consulte con otro Valuador que esté debidamente calificado para valorar tal tipo de bienes, debiendo informar al cliente con antelación.

Como corolario al principio, arriba expuesto, la Asociación 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.

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 hechos, 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 ó más clientes potenciales buscan los servicios de un Valuador con respecto a la misma propiedad ó 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.

Es buena práctica llegar a un contrato escrito ó 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.

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

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 éstos miembros de un I.M.V. ó no), que trabajen conforme a los “Principios que regulan el ejercicio de la Valuación”. La Asociación declara que es contrario a la ética el que un Valuador perjudique ó trate de perjudicar a través de declaraciones falsas ó tendenciosas ó por insinuaciones, la reputación profesional de cualquier Valuador.

2.3.2. Competencia Contraria a la ética

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

2.3.3. Obligaciones del Valuador con relación a las acciones disciplinarias del I.M.V.

Un miembro de un Instituto Mexicano 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 Instituto.

Es obligación de todo Valuador cooperar con el I.M.V., con la Junta de Honor y de Justicia y con la Mesa Directiva en todos los asuntos, incluyendo la investigación, censura, disciplina ó 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 Instituto de que forma parte, sin menoscabo de que, cuando ello se requiera, podrá asociarse con Valuadores de otros Institutos 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 Asociación y el particular de su Instituto.

Es obligación del Valuador cumplir y hacer cumplir las disposiciones del Estatuto de la Asociación y las del Estatuto del Instituto Mexicano de Valuación al que está afiliado.

2.4. PRÁCTICA CONTRARIA A LA ETICA Y EJERCICIO NO PROFESIONAL DE LA VALUACION

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 Asociación 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 ó dependa de la cantidad de reducción de impuestos obtenida por un cliente en donde se utilizan sus servicios ó se sujete a la consumación de una venta ó el financiamiento de una operación inmobiliaria en conexión con los cuales se utilizaron sus servicios ó 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 valuatorios en general; por tanto, la Asociación 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, para obtener mayores honorarios .

Como corolario del principio arriba expuesto y en relación con los honorarios condicionados o dependientes, la Asociación 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 un trabajo valuatorio, cualquier tipo de comisión, reembolso, división de comisión de corretaje o cualquiera que se les asimile; c) compita o concurse por un trabajo o comisión de avalúo sobre la base de postura en subasta 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.

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 ó porque dicho trabajo fue hecho bajo su supervisión.

En los casos en que dos ó mas 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 ó mas Valuadores son contratados para valorar 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 Asociación, declara que constituye comportamiento contrario a la ética: a) engañar en cuanto a quién realizó la valuación, añadiendo la firma de cualquier persona que, ni hizo el trabajo personalmente, ni 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 mas Valuadores hayan intervenido conjuntamente en un trabajo valuatorio, el que alguno o algunos de ellos, emitan informes valuatorios separados y d) en el caso de que dos o mas 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 llevó a cabo 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 valuatorio y reduce la confianza con que se reciben los resultados del buen ejercicio de la valuación, por eso la Asociación 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 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 Asociación 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 autolaudatorios y la procuración de contratos o comisiones valuatorias mediante el uso de pretensiones o promesas falsas, inexactas o desorientadoras, son prácticas que la Asociación considera totalmente negativas al establecimiento y mantenimiento de la confianza pública en los resultados de los trabajos de valuación. La Asociación 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 I.M.V.

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

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

III. PRINCIPIOS QUE REGULAN EL EJERCICIO DE LA VALUACIÓN

3.1. Objetivos en un trabajo de Valuación

3.1.1. Objetivo de un trabajo de valuación.

Una valoración se realiza para uno ó mas propósitos, a saber; para determinar el valor de un bien; para estimar el costo de producir, adquirir, modificar ó 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 ó necesidades del cliente que contrata al Valuador para hacer el 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 MÉTODOS Y PRÁCTICAS DE VALUACIÓN

3.2.1. Varios Tipos de Valor.

La Asociación 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 determinar.

3.2.2 Selección del Método de Valuación.

El procedimiento y método para determinar 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 se 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 ó 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 como una fracción separada del bien o de la propiedad.

La valuación de un elemento de una propiedad, considerado sólo 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 valuatoria requiere que una valuación parcial se identifique como tal y que las limitaciones de uso del avalúo por parte del cliente ó de terceras personas, queden claramente establecidas.

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 obtenidos 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 descargue 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 ó limitantes que afecten la valuación.

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

Muchas veces, 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 ó por cualquier otra de las partes involucradas; por ejemplo: (los libros de registro de la producción de un campo de petróleo; ó 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 mejor uso (avalúos residuales). Se considera dentro de los cánones del correcto ejercicio de 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 ó disminuyen su valor. El ejercicio correcto de la profesión valuatoria 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 ó intangible, cubra adecuadamente.

- a) Identificación del bien
- b) Derechos y restricciones legales incluidos en el título o documentos que acrediten la propiedad
- c) Las características del bien que incrementan ó 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 ó inmueble es un elemento que puede aumentar ó 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 colaboradores firmen el informe ó, 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 Asociación, 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 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 ó intangible, real ó 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 ó para pronosticar el potencial de ingresos, etc.

Se requiere que el significado dado por el Valuador a cualquier clase específica de valor ó 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 ó presumiblemente confiables, cuya validez afecte las conclusiones de la valuación, puedan ser verificadas en caso requerido.

Si una valuación es Parcial se requiere que se identifique como tal y que las limitaciones de su uso se establezcan.

Si se rinde 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 a su uso.

3.3.4. 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 el 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.

3.3.5. Firma del informe de avaluo

Todos los trabajos de valuación se deben presentar por escrito y firmados por él ó los Valuadores que intervinieron en el estudio y en su elaboración. (Secciones 2.4.2. y 3.2.9.)

Código de Ética y Principios que regulan el ejercicio de la valuación en Méxio

Este “Código de Ética y Principios que regulan el ejercicio de la Valuación” fué aprobado por la Comisión de Normas de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C.”, durante la XXXI Convención Nacional de Valuación en Queretaro, Qro, 26 de octubre de 1995. Fue sometido a consideración de la Asamblea General para su aprobación el 27 de enero de 1996, en Guadalajara, Jal.