

**CÓDIGO DE ÉTICA Y NORMAS DE CONDUCTA
QUE REGULAN EL TRABAJO DE VALORACIÓN EN
C.S.V.
MCE-02**

PREFACIO

La valuación se define como el arte de estimar en su justa medida monetaria la apetencia de poseer en propiedad bienes 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 obras públicas de índole múltiple, surge la necesidad de valuar 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 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 aun 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 se apoyan en sus determinaciones.

CODIGO DE ÉTICA

CONSULTORIA Y SERVICIOS DE VALORACION "C.S.V."

1 INTRODUCCION

Consultoría y Servicio de Valoración "C.S.V" en concordancia con su planificación estratégica y su política de calidad registrada en el Manual de Calidad, concibe el presente Código de Ética como marco de referencia para la actuación del personal de C.S.V. con sus clientes. Visto que Bolivia no dispone de un ente colegiado que vele por el buen desempeño de nuestra actividad y la responsabilidad de calificar la idoneidad de un evaluador recae solamente en el cliente, por esto C.S.V. considera que nuestra actuación profesional debe garantizar ante todo Ética, Responsabilidad, Integridad y Confidencialidad, valores morales proyectados hacia nuestros clientes con el afán de ofrecer el mejor servicio que podemos prestar.

2 ALCANCE

Todo el personal de C.S.V está en la obligación de cumplir con este código, para brindar la absoluta confianza a todos los clientes que utilizarán nuestro servicio, para que las valuaciones que se elaboran conforme a estas normas sean aceptables para los usuarios finales y estén convencidos de que el trabajo ha sido realizado por un profesional capacitado, competente, que demuestre experiencia en el campo, y demuestre una conducta ética en la actividad de tasación.

3 DEFINICIONES

3.1 El *ejercicio de valuación* es una actividad profesional que se realiza para cualquiera de los siguientes propósitos:

- Determinar el valor de mercado de la propiedad, vehículo, mercadería, etc. (investigación, comparación y ponderación).
- Determinar el valor de reposición de un bien inmueble.
- Determinar el potencial de productividad de los bienes.
- Determinar los factores ó características de contribuyen al valor.

3.2 Las *Condiciones de Limitación* son restricciones que se imponen a las valuaciones.

Las condiciones de limitación pueden imponerse por:

- los clientes (por ejemplo, cuando no se le permite al inspector investigar por completo uno o más factores significativos que pueden afectar al avalúo);
- el Valuador (por ejemplo, cuando el cliente no puede publicar todo o alguna parte del Informe del Avalúo sin el consentimiento previo por escrito del Valuador sobre la forma y el contexto en el que debe presentarse).

3.3 Un *Valuador* es una persona que posee la calificación, capacidad y experiencia necesarias para llevar a cabo la valuación.

El Valuador debe ser una persona de buena reputación que:

- haya obtenido la competencia apropiada para realizar esta actividad.
- tenga experiencia adecuada y sea competente en el análisis de mercado inmobiliario;
- conozca, entienda y pueda emplear correctamente los métodos y técnicas de tasación que son necesarias para producir una valuación creíble;
- que cumpla todos los requisitos de este Código de Conducta.

3.4 Un *Valuador* no debe poseer ningún vínculo importante, ni estar asociado con el cliente ni con el objeto de la asignación. Debe cumplir con los requisitos de imparcialidad, de objetividad profesional y revelación que se requieren conforme este Código de Conducta.

4 CODIGO DE ETICA

Los Valuadores deben en todo momento mantener un alto nivel de honestidad e integridad, y llevar a cabo sus actividades de una forma que no sea perjudicial para los clientes, para el público o para su profesión.

4.1 DEBERES Y OBLIGACIONES PRIMORDIALES DEL AVALUADOR

4.1.1 Es obligación del evaluador no emitir un juicio, ni opinión anticipados sobre un trabajo, informe o bien objeto de avalúo, sin antes haber concluido con el análisis de la documentación, el procesamiento de datos y el estudio de mercado necesario y suficiente (comparables, costo de materiales, mano de obra, etc.), y así presentar los resultados obtenidos para el bien tasado de manera objetiva y motivada, además estar en la capacidad de respaldar dicho resultado de forma veraz y contundente.

4.1.2 Es obligación de evaluador 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 evaluador establecer cuál de éstas es la adecuada al caso particular.

Al cumplir con esta obligación, el evaluador 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 evaluador. 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.

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

4.1.4 Es obligación del evaluador evitar dar un resultado numérico falso.

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 mas evaluadores 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.

4.3 INTEGRIDAD

- 4.3.1 El evaluador no debe actuar de una forma que sea engañosa o fraudulenta.
- 4.3.2 El evaluador no debe elaborar y comunicar un informe que sabe que contiene opiniones y análisis falsos, imprecisos o parciales.
- 4.3.3 El evaluador debe actuar legalmente y cumplir con las leyes y reglamentos vigentes por el municipio donde se lleva a cabo el trabajo.
- 4.3.4 El evaluador no debe utilizar intencionalmente, afirmaciones o publicidad falsa, engañosa o exagerada con el afán de asegurar el trabajo.

4.4 CONFLICTO DE INTERESES

- 4.4.1 El evaluador no debe actuar para dos o más partes involucradas en el mismo asunto, a menos que se tenga el consentimiento por escrito de los involucrados.
- 4.4.2 El evaluador debe tomar todas las precauciones razonables para asegurar que no surja ningún conflicto entre los intereses de clientes y de los de otros clientes del Valuador y de su empresa en general. Si posteriormente surge un conflicto del que el evaluador cobre conocimiento, éste lo debe revelar de inmediato a instancias superiores. Si el Valuador se entera de dichos conflictos después de haber realizado el avalúo, la revelación deberá hacerse dentro de un período de tiempo razonable.

4.5 CONFIDENCIALIDAD

- 4.5.1 El evaluador debe en todo momento, tratar los asuntos del cliente con la discreción y confidencialidad apropiados.
- 4.5.2 El evaluador no debe revelar información sensible basada en hechos que obtuvo de un cliente, ni los resultados de una asignación realizada, a nadie que no esté autorizado específicamente por el cliente, salvo en casos en que se requiera

hacerlo por ley, como en situaciones en las que el Valuador debe cumplir con ciertos procesos periciales para el juzgado.

4.6 IMPARCIALIDAD

- 4.6.1 El valuador debe llevar a cabo el trabajo con la independencia, objetividad e imparcialidad más estricta, y sin incluir sus intereses personales.
- 4.6.2 El Valuador no debe aceptar una asignación que incluya el informe de opiniones y conclusiones predeterminadas.
- 4.6.3 Los honorarios relativos al trabajo no deberán depender del resultado predeterminado de cualquier avalúo o de otro consejo independiente y objetivo contenido en el informe de valuación.
- 4.6.4 El Valuador no debe depender de la información crítica proporcionada por un cliente o por alguna otra parte, sin confirmación adecuada de una fuente independiente, a menos que la naturaleza y el grado de dicha dependencia se especifique como condición de limitación del trabajo.
- 4.6.5 El Valuador no debe aceptar una asignación en la que se deban informar condiciones hipotéticas supuestas que es muy poco probable que se lleven a cabo en un período de tiempo razonable.
- 4.6.6 Las condiciones hipotéticas que sean una posibilidad razonable pueden informarse, siempre y cuando estén acompañadas de cierta explicación tanto de los prospectos para llevar a cabo la hipótesis como de la consideración de valor que refleja la situación real predominante, por ejemplo, una situación en la que el cliente quiere saber cuál será el valor de un terreno que está por sanearse completamente.
- 4.6.7 El Valuador no debe utilizar ni depender de conclusiones infundadas que se basan en el perjuicio de cualquier tipo, ni deberá informar conclusiones que reflejen una opinión de que dicho perjuicio es necesario para mantener o maximizar el valor.
- 4.6.8 Al revisar el informe de otro valuador, se debe mostrar un juicio imparcial y justificar las razones para estar de acuerdo o no con las conclusiones de su informe.

5 COMPETENCIA

El valuador debe tener el conocimiento, la habilidad y experiencia para terminar el trabajo de manera eficiente en relación a una norma profesional aceptable (determinada en los manuales de procesos y procedimiento de C.S.V.)

5.1 ACEPTACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES

El valuador antes de aceptar un trabajo o de acordar llevar a cabo cualquier tarea, debe identificar correctamente el problema a tratar y deberá estar seguro de que tiene la experiencia y el conocimiento. En caso de que la asignación sea en otro departamento, debe tener la capacidad de realizar un rápido sondeo de mercado a través de inmobiliarias y otras fuentes, averiguar la normativa vigente para llevar a cabo el trabajo de manera competente.

5.2 AYUDA EXTERNA

Cuando se contraten los servicios de ayuda externa necesaria para complementar las habilidades del Valuador, éste debe primero establecer que las personas que le ayuden tengan las habilidades y los principios éticos que se requieren.

Cuando se requiera la ayuda externa, debe obtenerse el consentimiento del cliente, así como la identidad de las personas que ayudarán, y el grado de su participación deberá revelarse en el informe del Valuador.

5.3 EFICIENCIA Y DILIGENCIA

El Valuador debe actuar de manera eficiente y rápida al llevar a cabo las instrucciones del cliente, y deberá mantenerlo informado respecto a su avance.

El valuador debe hacer las consultas e investigaciones diligentes para asegurar que los datos de análisis en la valuación son los correctos y que se puede confiar en ellos.

C.S.V. cuenta con un informe de trabajo por cada tarea y al término de ésta, se conserva copia fiel en papel y archivo electrónico (respaldado correctamente) de todos los informes, correspondencia y comunicados internos, además de las hojas de campo adecuadas que comprueben la opinión del evaluador a través consulta, de comparación objetiva, deducción y cálculo.

6 REVELACION

- 6.1 Es muy importante que los Valuadores elaboren y comuniquen sus análisis, opiniones y conclusiones a los usuarios del servicio, a través de informes que sean significativos y no engañosos, y que revelen cualquier cosa que pueda afectar su objetividad.
- 6.2 El informe de valuación debe establecer una descripción clara y precisa del alcance de la asignación, de su propósito y uso, revelando cualquier suposición, caso hipotético o condiciones de limitación que afecten directamente las valuaciones, y cuando sea necesario, indicar su efecto sobre el valor.
- 6.3 El informe de valuación debe proporcionar suficiente información para describir el trabajo que se llevó a cabo, las conclusiones a las que se llegó y el contexto en el que se consideraron.
- 6.4 El Valuador debe revelar cualquier relación directa o indirecta, personal o cualquier otra con la propiedad o compañía objeto de valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto potencial de intereses.
- 6.5 Debe revelarse cualquier limitación en la calidad del servicio que el Valuador pueda ofrecer, ya sea debido a que se le impongan restricciones externas o peculiares para el Valuador o para el trabajo.
- 6.6 El Valuador debe revelar cualquier desviación o incumplimiento a las normas vigentes de construcción y uso de suelo.

7 PRÁCTICA CONTRARIA A LA ÉTICA Y EJERCICIO NO PROFESIONAL

7.1 HONORARIOS CONDICIONADOS O DEPENDIENTES

Si el 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 u 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 C.S.V. declara que contratar por o aceptar ese tipo de honorarios condicionado o dependientes de un resultado es contrario a la ética y constituye una forma de ejercicio no profesional.

Todo evaluador 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.

7.2 C.S.V. declara que se considera conducta contraria a la ética el que un evaluador disminuya los honorarios que ha cotizado a un cliente, para un servicio específico de valuación, con propósito de desplazar a otro evaluador, cuando él se ha enterado de la cotización del mismo.

C.S.V., declara que no es ética la conducta del evaluador que intenta desplazar ó trata de desplazar a otro evaluador, cuando él se ha enterado de la cotización del mismo.

Estas normas de comportamiento se idearon para la mayoría de las situaciones y no pueden adaptarse para cada situación. Habrá ocasiones en las que la desviación a estas normas de comportamiento sea inevitable. Cuando surjan dichas situaciones, es muy poco probable que la desviación constituya un incumplimiento serio de estas. Siempre y cuando dicha desviación sea razonable y cumpla con los principios de ética y con las medidas de competencia, y que se proporcione un razonamiento por cada desviación en el informe de valuación será considerado como una situación excepcional y que no contraviene con el comportamiento ético señalado en este documento.