

Normas Técnicas en materia de Avalúos

por

Ing. Roberto Piol Puppio

SOITAVE: 260

TITULO I

Objetivos y Normas Eticas

Artículo 1: Objetivo de las Normas Técnicas para la Elaboración de Avalúos:

El Objetivo de las Normas Técnicas para la Elaboración de Avalúos es la de estandarizar conceptos y criterios con el fin de obtener la excelencia y el más alto nivel de la práctica profesional en la elaboración y revisión de los informes.

Artículo 2: Normas Eticas de Obligatorio Cumplimiento:

El objetivo de las Normas Eticas de Obligatorio Cumplimiento, es la de garantizar el más alto grado de ética profesional en la elaboración y revisión de los informes; las cuales deberán ser cumplidas tanto por los tasadores independientes como las empresas y organizaciones que desempeñan la práctica del avalúo, poniendo énfasis en las obligaciones y responsabilidades éticas, civiles, penales y de salvaguarda del patrimonio público por parte de los mismos.

Artículo 3: El Tasador o los profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del avalúo, deberán cumplir estrictamente estas Normas Técnicas.

Artículo 4: El Tasador o los profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del avalúo, no deben jamás comprometerse o prestarse en acciones ilegales, contrarias a la ética profesional o impropias de un profesional.

Artículo 5: El Tasador o los profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del avalúo, se deben constituir como una persona neutral a las partes involucradas, cuya actuación se limita a la ejecución de un Informe de Avalúo, Revisión de un Avalúo o Servicio de Consultoría; desempeñándose con imparcialidad, equidad, objetividad e independencia y sin acomodarse a intereses personales de ninguna índole.

Artículo 6: La aceptación por parte de un Tasador o de los profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del avalúo, de una compensación condicionada a la determinación de un Valor Predeterminado o dirigido a favorecer o desfavorecer la causa del cliente, con el fin de conseguir un resultado en un acontecimiento subsiguiente; así como el recibir un pago encubierto de honorarios profesionales, comisiones, objetos de valor o bienes, en relación con el contrato de avalúo, revisión o consultoría; es considerado como una Grave Falta a la Etica Profesional.

Artículo 7: La propaganda o publicidad hecha de una manera falsa o exagerada, para conseguir o solicitar asignaciones o contratos de avalúos; que conduzcan al posible cliente a una apreciación errada sobre la experiencia o pericia del Tasador en un área específica, es considerado como una Grave Falta a la Etica Profesional.

Artículo 8: El Tasador o los profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del avalúo, deberán obligatoriamente proteger la naturaleza confidencial de la relación entre el Tasador y el Cliente. El Tasador jamás deberá revelar información confidencial obtenida por parte de un cliente o de los resultados de una asignación elaborada para un cliente, a ninguna otra persona, corporación o institución a menos que:

- a) El Cliente autorice expresamente la divulgación de la información
- b) Por orden judicial se le solicite al tasador divulgar la información ante la autoridad jurisdiccional correspondiente
- c) El Tribunal Disciplinario de SOITAVE, constituido y en sesión para la revisión de dicho informe, solicitado por denuncia por parte de personas naturales o jurídicas que tengan intereses comprobados en el caso o hayan sido perjudicados por la Opinión de Valor de un tasador Miembro Activo de SOITAVE.

Nota 1: Será también considerado una Grave Falta a la Etica, el hecho de que uno o varios miembros del Tribunal Disciplinario de SOITAVE, revele datos confidenciales presentados ante ese Tribunal.

Nota 2: Por analogía, es aplicable este párrafo al caso de una denuncia ante el Tribunal Disciplinario del Colegio de Ingenieros de Venezuela.

Artículo 9: El Tasador o los profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del avalúo, deberán archivar los Informes de Avalúo, Revisión o Consultoría, por lo menos Diez (10) años contados a partir de su entrega o de la terminación del juicio en caso de experticia judicial.

Artículo 10: El Tasador o los profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del avalúo, antes de aceptar una asignación deberá:

- a) Identificar claramente el objeto del avalúo a realizar
- b) Tener el conocimiento y la experiencia para llevar a cabo la asignación competentemente

c) En el caso de que una vez aceptado la asignación del caso y en medio del mismo, el Tasador descubre no tener el conocimiento o experiencia necesaria para ejecutar la misión asignada, deberá revelárselo al cliente, sugiriendo los profesionales miembros de SOITAVE que a su criterio son especialistas en ese tipo de caso.

NOTA 1: El hecho de notificar al cliente el no tener el conocimiento o experiencia necesaria, no implica necesariamente la no ejecución de la asignación encomendada; si no, mas bien la asociación o contratación con uno o mas tasadores en que se confía que tienen el conocimiento o experiencia necesaria para la finalización del mismo. En todo caso se le deberá notificar al cliente la incorporación de los especialistas al equipo valuador.

Nota 2: El Tasador o los Profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del Avalúo, son los responsables de juzgar el nivel de trabajo de los tasadores asociados o contratados para la ejecución de la asignación.

Nota 3: La contribución de los tasadores asociados o contratados para la ejecución de la asignación, deberá ser reconocida expresamente en el mismo informe.

d) En el caso que al Tasador se le asigne un caso en un localidad geográfica donde no haya tenido experiencia de avalúos recientes o ninguna experiencia; El Tasador deberá permanecer el tiempo suficiente en el sitio a fin de comprender las características del mercado local, los factores de oferta y demanda relacionados con el tipo específico de bien a valuar y otros parámetros relacionados con el sector.

Nota 4: Si el Tasador no estuviera en posición de permanecer el tiempo necesario en el área para obtener los conocimientos, lo más apropiado sería la asociación o contratación de un tasador local calificado para asegurar la correcta realización del informe de avalúo correspondiente.

Nota 5: Al igual que en el Artículo 10, el Tasador deberá notificar a su cliente la asociación o contratación del Tasador Local, cuya contribución a la elaboración del Informe Técnico de Avalúo deberá ser reconocida en el mismo.

TITULO II

Sobre la Elaboración de los Informes Técnicos de Avalúo

Artículo 11: Para la elaboración de un Informe de Avalúo, el Tasador deberá comprender y emplear correctamente todos los métodos y técnicas, comúnmente aceptadas, para producir un Informe Técnico ajustado a la realidad y perfectamente comprobable, evitando errores u omisiones, que aunque considerados individualmente no afectan significativamente la determinación del Valor; pero que al ser considerados en su conjunto, inducirían a una interpretación equivocada del mismo pudiendo perjudicar seriamente al cliente, terceras personas o al patrimonio de la nación.

Artículo 12: El Tasador o los profesionales que conforman empresas y organizaciones que se desempeñan en la práctica del avalúo, deberán inspeccionar personalmente el bien objeto del Informe, dejando constancia escrita y fotográfica del bien, así como su descripción, estado de conservación y condición del mismo en el cuerpo del Informe Técnico o en sus anexos.

Nota 1: Si el Tasador no pudiera o no tuviese la experiencia suficiente para realizar la inspección, podrá asociarse o contratar un tasador calificado que asegure la correcta descripción del bien.

Nota 2: Al igual que en el Artículo 10, el Tasador deberá notificar a su cliente la asociación o contratación del Tasador, cuya contribución a la elaboración del Informe Técnico de Avalúo (en este caso la inspección del bien) deberá ser reconocida en el mismo.

Artículo 13: En el Informe Técnico de Avalúo, el Tasador deberá expresar en cada uno de los análisis efectuados y en la conclusión del Valor, un resultado que no dé lugar a interpretaciones erróneas, de manera de que el Informe Técnico contenga la información suficiente para permitir que el cliente o los revisores lo entiendan e interpreten correctamente.

Artículo 14: Todo informe Técnico de Avalúo deberá incluir por lo menos:

- a) Identificación de la persona o entidad a quien se dirige o solicita el Informe Técnico, así como la Identificación del Tasador, Tasadores o Empresa de Avalúos que elaboró el mismo
- b) Identificación completa (geográfica, planimétrica o legal) y descripción del bien objeto del avalúo
- c) Declaración del Propósito del Avalúo
- d) Situación legal del bien objeto del avalúo
- e) Definición del valor a ser estimado

f) Establecimiento de la fecha efectiva del avalúo (fecha del levantamiento de la data e inspección del bien) y de la fecha del Informe Técnico (fecha de la elaboración o presentación del informe)

Nota 1: Es importante hacer notar que las condiciones del mercado pudieran variar en el período de tiempo comprendido entre la Fecha Efectiva del avalúo (período de tiempo durante el cual se levantó la data y se infirieron los valores) y la Fecha del Informe Técnico (fecha de finalización y publicación de los resultados finales del avalúo)

g) Descripción del proceso de recolección de los datos citando la fuente de los mismos

h) Exposición de los Procedimientos Valuorios utilizados y justificación de los análisis, opiniones y conclusiones del informe

i) Justificación y sustentación de la exclusión de cualquiera de los enfoques de avalúo comúnmente aceptados

j) Determinación del Valor del bien

k) Inclusión de una certificación de imparcialidad

l) Anexos, planos, fotografías etc.

Nota 2: Para el caso de Avalúos específicos como lo son los Avalúos Expropiatorios y los Avalúos Inquilinarios; donde la Legislación respectiva exige el uso de Factores de Obligatoria Apreciación, los mismos deberán ser aplicados así como sus correspondientes jurisprudencia, sin el menoscabo de los requisitos mínimos citados en este artículo.

Artículo 15: En la elaboración de un Informe Técnico de Avalúo de Empresa en Marcha, relacionado con una participación patrimonial capaz de causar la liquidación de ella, el Tasador deberá investigar la posibilidad de que la misma pueda tener un mayor valor en su liquidación, que el Valor de la operación continuada como Empresa en Marcha.

Nota 1: El Tasador solo está obligado a efectuar este análisis en el caso de que el patrimonio neto de la empresa objeto del Informe de Avalúo, esté en posición de ser liquidado.

Nota 2: Si la liquidación de la empresa, es la premisa apropiada para la determinación de su valor; los bienes inmuebles, activos fijos, inventarios y materia prima, deberán ser valorados por separado.

TITULO III

Sobre la Certificación de Imparcialidad

Artículo 16: Contenido mínimo de la Certificación de Imparcialidad

Todo informe Técnico de Avalúo deberá contener una Certificación de Imparcialidad, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- 1.- Certificación que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados
- 2.- Certificación que el tasador o los tasadores no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo mas mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
- 3.- Certificación que el tasador o los tasadores no tienen ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro
- 4.- Certificación que al tasador o los tasadores no les liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole
- 5.- Certificación que el tasador o los tasadores han sido contratados para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- 6.- Certificación que el tasador o los tasadores que hayan obtenido datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los Avaluadores.
- 7.- Certificación que el tasador o los tasadores que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico
- 8.- Certificación que el tasador o los tasadores no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir
- 9.- Certificación que el tasador o los tasadores han elaborado su asignación apegados y de conformidad con estas Normas Técnicas para la Elaboración de Avalúos
- 10.- Certificación que el tasador o los tasadores han inspeccionado personalmente del bien objeto del Informe de Avalúo; en caso de que el tasador o los tasadores que suscriben el informe no hubiesen realizado dicha inspección, se deberán identificar en el Informe a la persona o personas (asociados, contratados o empleados) que efectuaron dicha inspección
- 11.- Certificación que el tasador o los tasadores no han recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico; en caso contrario se deberán identificar en el Informe al profesional o profesionales que proporcionaron la asistencia especificando la clase de asesoría

TITULO IV

Sobre la Revisión Técnica de los Avalúos

Artículo 17: El Tasador que firmare un Informe Técnico de Avalúo, preparado por otra persona, asumirá plena responsabilidad profesional, civil, penal y de salvaguarda del patrimonio público por el contenido de dicho informe

Artículo 18: Cuando un “Profesional Revisor”, revise y reporte sobre los resultados de dicha revisión, dicho profesional deberá formar una opinión en cuanto a la adecuación y propiedad del Informe Técnico que está siendo revisado, y deberá indicar claramente la naturaleza del proceso de revisión que realizó.

Nota 1: El Reporte de Revisión es un producto diferente, tanto en su proceso como su presentación del Informe Técnico de Avalúo.

Artículo 19: La función de revisar un avalúo, requiere obligatoriamente la preparación de un reporte por separado, donde se establezca los resultados del proceso de revisión. El Profesional Revisor realizarán la comprobación del grado de coherencia, integración y consistencia del Informe Técnico revisado.

Artículo 20: Normativa Técnica de Revisión de un Informe de Avalúo

Al revisar un Informe Técnico de Avalúo, el “Profesional Revisor” deberá por lo menos informar sobre:

1.- Revisión del Informe Técnico de Avalúo:

- a) Verificación de la ubicación y descripción del Bien objeto del Avalúo
- b) Indicar claramente la fecha del Informe de Avalúo y fecha del Reporte de Revisión
- c) Opinión sobre la veracidad de los soportes técnicos y documentales utilizados por el tasador
- d) Opinión sobre la veracidad y correspondencia de los datos levantados tales como Referenciales seleccionados, zonificación, tipo de construcción, edad, estado de conservación etc.

2.- La fundamentación metodológica del Informe de Avalúo

- a) Opinión sobre la metodología y técnicas valuatorias empleadas, explicando las razones de cualquier desacuerdo
- b) Verificación y revisión numérica de los cálculo matemáticos y estadísticos empleados por el tasador

3.- La revisión de toda la Información anexa relacionada en el Informe Técnico de Avalúo revisado, que sirvieron de base para llegar a una conclusión sobre la opinión de valor

Artículo 21: Se calificará a un Informe de Avalúo revisado como: “Técnicamente Bien Elaborado”, si la certificación de todos los hechos y datos informados por el Profesional Revisor, fueran verificadas exitosamente y/o su opinión fuera favorable.

En caso contrario se declarará el mismo como “Inadmisible”, al no observarse en la revisión del mismo el cumplimiento de la Normas Técnicas aquí establecidas o “Inverificable”, si el informe adoleciera de datos suficientes para su revisión.

Nota 1: En cada caso se deberá comunicar por escrito al tasador a fin de que complete o suplemente el Informe Técnico presentado.

Artículo 22: Contenido mínimo de la Certificación de Imparcialidad aplicable a la Revisión de un Informe Técnico de Avalúo

Todo “Reporte de Revisión” a un Informe Técnico de Avalúo, deberá contener un Certificación de Imparcialidad, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- 1.- Certificación que todos los hechos y datos informados por el “Profesional Revisor”, empleados en el proceso de revisión fueron verificados
- 2.- Certificación que el “Profesional Revisor” no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos de revisión
- 3.- Certificación que el “Profesional Revisor” no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro
- 4.- Certificación que el “Profesional Revisor” no ha realizado una inspección personal o por medio de asociados, contratados o empleados, al bien objeto del Informe de Avalúo revisado.
- 5.- Certificación que el “Profesional Tasador” no ha condicionado sus honorarios profesionales al resultado de las conclusiones del Reporte de Inspección.
- 6.- Certificación que el “Profesional Revisor” ha elaborado su asignación apegado y de conformidad con las Metodologías Valuatorias comúnmente aceptadas.
- 7.- Certificación que el “Profesional Revisor” no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Reporte de Revisión en caso contrario se deberán identificar en el Reporte de Revisión al profesional o profesionales que proporcionaron la asistencia especificando la clase de asesoría.

TITULO V

Sobre la Actualización de los Avalúos

Artículo 23: Definición de Actualización de un Avalúo

Se define como “Actualización de un Avalúo”, a una extensión al Informe Técnico de Avalúo Original, el cuál confió el cliente al Tasador en una decisión pasada, donde se refleje el nuevo Valor Actualizado del Bien para la fecha de Actualización

Artículo 24: Condiciones para que sea procedente una Actualización de Avalúo

Debido a que la Actualización es una extensión al Informe de Avalúo Original, el Tasador debe observar que se cumplan las siguientes condiciones, antes de aceptar una asignación de Actualización:

- a) Tanto el Tasador o los Tasadores que efectuaron el Informe Técnico de Avalúo Original, como el cliente o solicitante, deben ser las mismas personas
- b) El bien no ha debido tener cambios significantes desde que se realizó el Informe de Avalúo Original
- c) El lapso entre la fecha del Informe técnico de Avalúo o de su más reciente actualización y el Nuevo Informe de Actualización, no sea demasiado larga para el tipo de bien

Artículo 25: Si no se cumplen las tres condiciones establecidas en el artículo anterior, el informe solicitado será considerado como un Nuevo Informe Técnico de Avalúo y el mismo deberá realizarse de acuerdo con las Normas Técnicas aquí establecidas

Artículo 26: Contenido Mínimo en un Informe de Actualización de Avalúo

- a) Referencia al Informe Técnico de Avalúo Original o su última actualización
- b) Determinación de cualquier cambio en las condiciones del mercado, ocurrido entre las fechas del Informe Original y la Actualización
- c) Determinación de cualquier cambio físico, legal o tecnológico del bien ocurrido después de la fecha del Informe de Avalúo Original
- d) Determinación del Nuevo Valor Actualizado del Bien

e) Certificación de Imparcialidad

f) Anexos conteniendo la presentación y análisis de todos los datos considerados en la determinación del nuevo valor actualizado

TITULO VI

Aspectos Varios

Artículo 27: Avalúos Retrospectivos, Corrientes y Prospectivos

A fin de evitar confusión y de manera de evitar una interpretación errónea, los Informes Técnicos de Avalúo se podrán clasificar en las siguientes categorías:

a) Avalúos Retrospectivos: Son aquellos cuya Fecha Efectiva es muy anterior a la Fecha del Informe Técnico de Avalúo, este tipo de estudio podrá ser requeridos para asuntos relacionados con Impuestos a la propiedad, herencias, declaraciones sucesorales, juicios de indemnización etc.

b) Avalúos Corrientes: Son aquellos cuya Fecha Efectiva coincide con la Fecha del Informe Técnico de Avalúo, o son muy cercanas.

c) Avalúos Prospectivos: Son aquellos cuya Fecha Efectiva es muy posterior a la Fecha del Informe Técnico de Avalúo, este tipo de estudio podrá ser requerido para la estimación de participaciones en proyectos futuros y otras razones

d) Unico: Solo serán reconocidos como Informes de Avalúo los Avalúos Corrientes, o sea aquellos que determinan el Valor Actualizado de un bien; considerando a los Avalúos Retrospectivos y Prospectivos solo como Estudios Técnicos

Artículo 28: Duración de la relación Tasador - Cliente

a) No se puede establecer un plazo definido para finalizar la relación entre el Tasador y su Cliente

b) Un plazo razonable para limitar esta relación consistiría en considerar por terminada la relación Tasador - Cliente, cuando se haya completado el uso para el cual se requirió al avalúo realizado, como por ejemplo la consecución de un crédito cuando el Informe Técnico de Avalúo sirvió para constituir el monto de la garantía exigida por el ente prestatario

c) Cuando una tercera persona solicite los servicios profesionales para valuar un bien o bienes donde el tasador razonablemente suponga que está todavía vigente una relación previa Tasador - Cliente, el Avaluador deberá pedir una exoneración (preferiblemente por escrito) a su cliente previo, antes de aceptar una nueva asignación sobre dichos bienes

Bibliografía

NORMAS UNIFORMES PARA LA PRACTICA DEL AVALUO: Sociedad Americana de Avaluadores (ASA). 1994

UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL PRACTICE: Sociedad Americana de Avaluadores (ASA) 1992

FONDO DE GARANTIA DE DEPOSITOS Y PROTECCION BANCARIA (FOGADE), Gerencia de Manejos de Activos: Normativa a ser Contempladas en los Informes de Avalúo 1994

Ley Orgánica que Regula la Enajenación de Bienes del Sector Público No Afectos a las Industrias Básicas. Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nro. 3591 Extraordinario de fecha 07-01-87

BANCO CONSOLIDADO, C.A., Vicepresidencia de Inmuebles: Normativa para la elaboración de los Informes Técnicos de Avalúo. 1995

MINISTERIO DE HACIENDA, Comisión para la Enajenación de Bienes del Sector Público No Afectos a las Industrias Básicas (CENBISP): Instructivo sobre la Información Requerida para la Autorización de la Enajenación de un Bien (sin fecha)

BANCO INDUSTRIAL DE VENEZUELA, Gerencia de Avalúos: Requisitos para la Elaboración de Informes Técnicos de Avalúo (sin fecha)

FONDO DE DESARROLLO URBANO (FONDUR), Gerencia de Tierras: Normas para la elaboración de Avalúos (sin fecha)

RODRIGUEZ Héctor y GARCIA Aimara, El Tasador Larense Nro. 3, Año 1, Marzo 1997 (Artículo): "El Revisor de Avalúos"