



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO

ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
TEMA: ÉTICA EN LA VALUACIÓN
ALUMNO: ARQ. JOSÉ ALFREDO VALLEJO RAMOS

México, D. F., Septiembre 2015





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

DIRECTOR

E. V. I. ING. Manuel José Francisco García Córdova

SINODALES

E. V. I. ARQ. Alfonso Penela Quintanilla

LIC. Evaristo Romero Salgado

E. V. I. ING. Juan Antonio Gómez Velázquez

MTRO. ARQ. Lorenzo Barragán Estrada

Agradecimientos

Gracias a mi familia por su apoyo incondicional, a los profesores de la especialidad por compartir su experiencia, a mis sinodales por el tiempo que han dedicado a este trabajo, y gracias a todos aquellos que han sido parte de mi formación profesional.

ÉTICA EN LA VALUACIÓN

ÍNDICE

I.	Introducción	5
II.	Orígenes de la Ética	7
III.	La Ética y su concepción actual	11
IV.	La valuación como parte de un acto económico	17
V.	Los códigos de ética en la valuación	19
	a. ANUVAC (<i>Asociación Nacional de Unidades de Valuación</i>)	
	b. INFONAVIT (<i>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</i>)	
	c. R. N. A. (<i>Registro Nacional de Avaluadores, Colombia</i>)	
	d. Normas internacionales de Valuación	
VI.	Análisis particular	32
VII.	Conclusiones	34
VIII.	Bibliografía	35

I. INTRODUCCIÓN

PROBLEMÁTICA

¿Qué es la valuación? - La actividad que desarrolla el hombre en su sociedad, desde hace muchos siglos para encontrar un valor que permita una negociación adecuada para el oferente y demandante, en el mercado que ha surgido dentro de las condicionantes socio-económicas, psicológicas, jurídicas y políticas, entre otras, en el mercado, básicamente en este caso de carácter inmobiliario.

Esta actividad ha sido desarrollada de múltiples formas a lo largo del proceso de su desenvolvimiento en cada época y civilización, con las características propias que se han dado en cada pueblo para su atención.

Actualmente, en nuestro país esta faceta profesional ha sido definida para una especialidad denominada Valuación Inmobiliaria, a la que se asciende mediante un nicho de estudios profesionales impartidos a través de diversos ámbitos académicos, como lo es en el caso del sustentante que estudio esta actividad en la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, en el año 2007. Y que para concluirla de acuerdo a la normatividad de la universidad, debe desarrollar un trabajo para aspirar a dicha especialidad,

En este sentido y en el ánimo de plantearse cuestionamientos, que lo lleven a encontrar un tema propio para el grado académico pretendido, surge en su mente como un cuestionamiento vital, el como debe ser la actitud del valuador en el desarrollo de su actividad ante todos los aspectos que reclama su hacer profesional.

Ante esta duda y observando un panorama sumamente amplio y complejo, plantea su interrogación ante un solo concepto: “¿Cuál debe ser la acción ética en la valuación inmobiliaria, ante las cuestiones que asedian esta actividad? De ahí, se plantea la siguiente,

HIPÓTESIS

“UNA SOCIEDAD MAS JUSTA Y EQUILIBRADA, SE OBTIENE CON LA AYUDA DE PROCESOS FUNDADOS EN LA ÉTICA, EN CUALQUIER AMBIENTE PERSONAL O PROFESIONAL, COMO LO ES EN EL CASO DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA”

METODOLOGÍA

El valor en su sentido amplio es un concepto difícil que se pierde en el tiempo e historia del hombre, y que éste en su propia esencia ha constituido desde su origen como un acto previo a la toma de decisiones, sobre cada uno de los problemas a los que lo lleva a la necesidad de satisfacer sus requerimientos. Así, el valor se convierte en un acto económico que desarrolla el hombre para satisfacer desde sus triviales necesidades hasta las mas complejas que demanda él como individuo, o bien, que reclama la sociedad en conjunto.

De esta manera en el marco de las ciencias, el origen del valor y sus consecuencias, se plantean como un hecho económico, y en tal sentido, la metodología implícita a aplicar será la planteada por las ciencias sociales.

Esto es, el estudio dotará del establecimiento de conocimientos generales donde se nutra el investigador de juicios y conceptos, para aterrizarlos a hechos prácticos y demostrativos.

Con el ello el ponente pretende por el desarrollo del trabajo que presenta, alcanzar el siguiente,

OBJETIVO GENERAL

Establecer la conducta que los especialistas en valuación inmobiliaria deben conocer y practicar en el desempeño de su actividad, haciendo énfasis en los siguientes;

OBJETIVOS PARTICULARES

1. Cada avalúo debe estar apegado a la normatividad vigente aplicable a la valuación inmobiliaria.
2. Una mala actividad valuatoria debe concientizar al valuador de una práctica imprudente o no adecuada.
3. Que el valuador en su ejercicio profesional se enriquezca de los valores de legitimidad y autenticidad que contribuyan a una sociedad mas justa.
4. Fundado en las normas éticas merezca reconocimiento de una buena valuación, por parte de la sociedad y el gremio.
5. Los riesgos que existen en la elaboración de un avalúo deberán ser detectados y comunicados al cliente para que este tome en su oportunidad la decisión que corresponda.

LIMITANTES

Bajo la tónica de los puntos anteriormente detallados, el alumno, responsable de esta temática abordara igualmente su estudio apoyado en las diversas materias que le fueron impartidas en el transcurso de la especialidad del año 2007, tales como contabilidad, matemáticas financieras, taller de valuación, catastro, entre otras.

Así mismo, en cuanto a la práctica objetiva y demostrativa para efectos de sustentación, el cuestionamiento que desarrolla para resolver la hipótesis planteada analizará los diversos estatutos o códigos publicados por el gremio de la valuación.

Con todos los datos y temas desarrollados, el sustentante estará en posibilidad al final del índice, de establecer las conclusiones a las que llegue con su propuesta temática.

II. ORÍGENES DE LA ÉTICA

DEFINICIÓN DE ÉTICA

La palabra ética proviene del griego *ethikos* (carácter). Se trata del estudio de la moral y del accionar humano para promover los comportamientos deseables. Una sentencia ética supone la elaboración de un juicio moral y una norma que señala como deberían actuar los integrantes de una sociedad. Es una declaración moral que elabora afirmaciones y define lo que es bueno, malo, obligatorio, permitido, etc., en lo referente a una acción o a una decisión.

La ética considera la responsabilidad, el intercambio, el diálogo entre personas, no solo nos fuerza a responder, sino que no acepta que lo hagamos arbitraria o caprichosamente.

No es coactiva, ya que no impone castigos legales, sus normas no son leyes.

Necesitamos la ética en nuestra vida cotidiana, en la medida en que esta se va conformando, y requerimos la toma de decisiones, convirtiéndose en realidades.

De manera general, podemos entender como ética, todo lo que conduce hacia lo bueno, anteponiéndose a lo nocivo o indeseable.

La ética puede tener como fundamento tres objetivos: búsqueda de la mejor vida que cada uno puede vivir, establecimiento de una jerarquía de contenidos morales y reglas de convivencia.

El desempeño de los deberes que cada uno tiene en su propio trabajo o en su vida general puede facilitarse si es clarificado y apoyado por reglas y condiciones necesarias para su cumplimiento. Aunque ningún sistema, ni en las condiciones más favorables a la buena conducta, puede impedir que una persona se corrompa si así lo desea.

ÉTICA Y MORAL

La ética y la moral son conceptos creados por la humanidad para mejorar las condiciones de existencia. En toda organización social, la moralidad forma parte de los hilos que entrelazan el tapiz de la cultura, junto con otros como el lenguaje, las creencias religiosas, las instituciones sociales, las actividades científicas, las técnicas o el arte.

Debemos entender que nuestra existencia se ve afectada no solo por eventos naturales, sino también por todas las convenciones establecidas a lo largo de los siglos por la sociedad. Para vivir y convivir en sociedad, debemos apegarnos a modelos, los ideales, las reglas, los preceptos, las pautas y los patrones de conducta, así como a las normas, los usos, las costumbres, las tradiciones, las disposiciones y los valores que la sociedad nos impone. La misma convivencia social determina modelos de conducta a los que debemos sujetarnos.

Si bien ética y moral son conceptos que normalmente asociamos y mencionamos juntos, es importante diferenciarlos de la siguiente manera:

Moral: Nace en el seno de una sociedad y ejerce influencia en la conducta de los integrantes que la conforman, actuando desde el exterior de manera inconsciente. Se apoya en las costumbres y elementos normativos que la sociedad acepta como válidos.

Ética: Surge en el interior de cada persona, resultante de una reflexión y propia elección, influyendo de manera consciente y voluntaria, se apoya en la razón.

Actualmente nos constituimos como sujetos sociales, como sujetos de derecho o como sujetos de la moral, por medio de leyes que se expresan con normas, y es así que no hay sociedad sin normas. Estas imponen obligaciones, permisiones o prohibiciones. Ninguna norma se presenta aislada, pues cualquier norma implica otras o es implicada por otras, lo que significa que se presentan en conjuntos a los que se les conoce como códigos normativos, los cuales responden a finalidades fundamentales, se formulan con el propósito de que la conducta de los miembros de la sociedad o el grupo se ajuste a dichos valores y prescriben los comportamientos que hay que llevar a cabo o los que se deben evitar en determinadas circunstancias, es decir, definen lo que debemos y lo que no debemos hacer. Las normas se deben dar a conocer, a efecto de que las personas sepan lo que les está prohibido o permitido. En cuanto a su contenido, los códigos normativos varían de una sociedad a otra y de una época a otra. Al vivir en una sociedad, las normas determinan nuestro comportamiento y condicionan nuestras decisiones. Los códigos tienen previstos lugares estructurales que debe ocupar la autoridad quien tiene la responsabilidad de vigilar el cumplimiento de los mandatos que impone el código. Cuando se deja de cumplir con los mandatos del código se presentan sanciones. Estas sanciones implican una pena o castigo y pueden ser exteriores (como lo es el ámbito jurídico, penal o social) o pueden ser interiores, las cuales pertenecen al ámbito de la conciencia moral e individual, generando una auto sanción, que se expresa en forma de remordimiento. Dicha conciencia moral es la capacidad que poseemos de emitir juicios o apreciaciones morales acerca de lo que debe considerarse justo o injusto, debido o indebido.

Es por eso que una de las principales tareas de la ética es analizar y evaluar las normas y los códigos morales, precisamente aquellos que, impuestos por convenciones, nos obligan a realizar ciertas conductas o a evitar otras, sin que exista ningún aparato de Estado que vigile su cumplimiento, y sin que la sociedad sancione al sujeto que se comporta fuera de los lineamientos de la moral, puesto que solo el mismo individuo se reprocharía por haber actuado contrario a la moral.

CONCEPCIÓN DE LA ÉTICA DE ACUERDO A ALGUNOS FILÓSOFOS.

Para Santo Tomás de Aquino la ética no es más que el ejercicio correcto y ordenado de la propia vida humana y que se expresa por medio de los hábitos que se convierten en virtudes cuando buscan el bien. Los actos humanos son los que constituyen el sentido del hombre, es decir, cada persona ejercita su propio ser en la búsqueda del bien. No puede haber un sentido de vida sin acción de vida y cada acción de vida está envuelta en la ética, así la ley natural de la vida se vuelve una con el ejercicio de las virtudes.

Durante el Renacimiento, las acciones del hombre se juzgarán en razón de sus consecuencias, con lo que Maquiavelo, afirma que el hombre tiene la responsabilidad de calcular las consecuencias, y por lo tanto, su vida y su ética.

Para Immanuel Kant, el orden moral tiene que buscarse fuera de la naturaleza, de allí que la ética en la vida del hombre encuentre su fundamento en las formas apriorísticas que regulan el comportamiento de lo humano y que éstas se hallen en la razón humana, no en la realidad. El hombre es el constructor de su propio destino, para lo cual hace uso de las formas mentales apriorísticas basadas en el “deber ser”, es decir, por medio de la congruencia con uno mismo, la vida se ordena desde la propia vida, la ética es un esquema elaborado por cada uno para si mismo, y señala que se debe actuar de tal forma que cada uno de los actos pueda convertirse en actos universales, cada uno es su propia autoridad moral, pues el ser humano es autónomo.

El imperativo categórico de Kant, se formula de la siguiente manera: “Obra de tal modo, que la máxima de tu acción sea elevada por tu voluntad a norma universal de observancia”. Con lo que se entienden dos características: autonomía, pues se origina de la voluntad libre del sujeto; y universalidad, pues es válida para todo ser racional.

Kant menciona como ejemplo, la mentira, plantea que es obvio que no puede quererse que la mentira se convierta en ley universal, ya que, de regir esta ley, no habría promesa alguna posible, sería en vano fingir ante otros la intención de respeto a nuestros actos futuros. De continuar con esta conducta, se perdería credibilidad, o estaríamos expuestos a recibir el mismo tipo de mentiras de otras personas.

Pero ya en nuestros tiempos, donde la sociedad actual cuenta con alta tecnología y con un enorme esfuerzo mundial por lograr acuerdos entre naciones, la ética se mezcla en la vida de cada ciudadano, tanto en las formas como en los contenidos, tanto en lo esencial como en lo superficial, tanto en lo monólogo como en el diálogo humano, buscando como vivir. Con lo que es importante distinguir cuatro importantes líneas de pensamiento:

De acuerdo a una visión **ontologista**, se afirma que la mente humana tiene ideas innatas, se percibe la visión de una moral, donde el bien y el mal son entidades que definen la acción humana, no hay posibilidad de estar fuera de este marco en cualquier acción humana, por lo tanto, todo acto es moral.

El **utilitarismo**, busca la maximización de la felicidad y la minimización de la miseria y del sufrimiento, por lo que la relación de la ética con la vida humana esta en razón directa del costo – beneficio que cada situación determine, para ello hay que conocer y valorar las consecuencias y calcular cual es la mejor alternativa entre varias opciones, se puede resumir como el máximo bienestar para el máximo número.

Existe un tercer modelo denominado **deontologismo**, vigente en la actualidad, sobre todo en el manejo de los acuerdos, contratos y convenios sociales, fundamentado en el pensamiento kantiano, es un modelo interrelacionado entre la ética y la vida marcada de forma inevitable por los principios universales y las reglas a partir de las cuales se regulan tanto la conducta humana como las circunstancias, busca un equilibrio entre un estilo de

vida moral y un alto nivel de profesionalidad, donde debe existir armonía para una mayor dignificación de cualquier actividad laboral.

El cuarto y último modelo, el **personalismo**, cuya línea de acción consiste en una profunda revaloración de la persona desde donde la acción humana cobra todo el sentido tanto de lo propio como de lo ajeno, tanto de lo singular como de lo social. Alrededor de esta forma de pensamiento giran las ideas de dignidad, integridad, libertad y responsabilidad. El ser humano no es un ser disuelto en lo social, sino una entidad que como punto de partida se lanza, por la acción al encuentro del otro y de su trascendencia, es un ser autónomo y libre que se distingue radicalmente de cosas u objetos.

III. ÉTICA Y SU CONCEPCIÓN ACTUAL

EL DESARROLLO EN LA SOCIEDAD ACTUAL.

A lo largo de la historia de la humanidad, con cada uno de los cambios hechos por el hombre, se fue mejorando la vida, la existencia se volvió menos riesgosa e incierta y los miembros de la sociedad tienen la posibilidad cada vez mayor de elegir su destino, todo esto podría definir lo que es el *desarrollo*.

Ciertas peculiaridades de la superestructura de cada sociedad, tienen un impacto marcado en su tasa de desarrollo, o dicho de otra manera, no se pueden buscar índices de desarrollo en una sociedad, sin considerar las variables culturales de esa sociedad, ya que estas desempeñan un papel fundamental.

Uno de los problemas éticos del desarrollo, está ligado a la capacidad humana de destrucción y autodestrucción, en este sentido la ética se refiere a la conducta que contribuye positiva y responsablemente a la construcción de la comunidad y a la plena realización del potencial de las personas, en sus relaciones y funciones, en sus contextos y ambientes, siempre conscientes del futuro y de las consecuencias de las acciones realizadas en el presente. La cuestión ética se relaciona en forma estrecha con la responsabilidad, responsabilidad para con el otro, para con el entorno. El desarrollo será ético en la medida en que los que estamos involucrados en su realización lo hagamos con plena conciencia y responsabilidad. La responsabilidad ante el entorno nos conduce a una reflexión sobre el compromiso que tenemos como sociedad, como comunidad, de satisfacer nuestras necesidades sin por ello comprometer a las generaciones futuras.

El afán de satisfacción de sus necesidades creadas, ha convertido al ser humano actual en el depredador más peligroso que la humanidad haya conocido. Hemos pasado de ser consumidores a ser consumidores peligrosos para el ecosistema.

El desarrollo ético es cuando se actúa pensando en la suerte del otro, la vida de otro, en futuras generaciones, cuando nos hacemos cargo de nuestra realidad, cuando el desarrollo no solo se reduce al proceso de producir, distribuir, consumir; cuando se involucran aspectos de responsabilidad, de corresponsabilidad, con la naturaleza de compasión y solidaridad en la distribución de los bienes que producimos como comunidad humana.

La ética del desarrollo establece los fines y normas del desarrollo económico y social para hacer de él, algo integral, que ayude a la ascensión de todos los seres humanos hacia lo más humano en todas las dimensiones: económica, psicológica, social, cultural, ideológica, espiritual, mística y trascendente.

Como comunidad humana, debemos intentar definir los supuestos éticos de un desarrollo sostenido, justo y equitativo, cuyos valores fundamentales se orienten a satisfacer las necesidades humanas básicas, la democracia participativa, el respeto por el medio ambiente y la igualdad de oportunidades para todos.

Uno de los principales factores que pueden ver afectado este desarrollo es la corrupción. Como ya se mencionó anteriormente, ni el mejor de los sistemas, puede evitar que un

individuo se corrompa, en un afán de dar salida rápida o sencilla a determinada circunstancia.

Podemos entender por corrupción los actos de soborno, peculado, nepotismo, favoritismo o ciertos tipos de fraude, entre otros y son actos que emergen recurrentemente en la sociedad para los que no operan mecanismos de consecuencias y que tienen un alto costo en la sociedad, por lo que es importante dimensionar la magnitud e importancia que tiene para buscar soluciones.

Dentro de nuestro país, la Secretaria de la Función Pública (SFP) tiene como misión abatir los niveles de corrupción, y dar absoluta transparencia a la gestión y el desempeño de las instituciones y los servidores públicos de la Administración Pública Federal. También existen contralorías tanto estatales como municipales que destinan recursos para desempeñar funciones similares para su nivel de gobierno específico.

Según un estudio elaborado por Transparencia Mexicana elaborado en el año 2003, se estima que la “mordida” medida por el Índice de Corrupción y Buen Gobierno costo a los hogares mexicanos 10 656 millones de pesos y se estiman mas de 100 millones de actos de corrupción en el uso de los servicios públicos. Con datos como estos y de otros organismos internacionales, es posible inferir que el costo total de la corrupción en nuestro país supera el 12% del Producto Interno Bruto. Este costo, es un factor que definitivamente repercute en nuestra competitividad ya que quien lo paga en última instancia es quien consume los productos o hace uso de los servicios prestados ya sea por las empresas o por el gobierno.

ÉTICA PROFESIONAL

El comportamiento de los seres humanos es algo muy complejo, en la actualidad intervienen el poder del mercado y de las maquinas en todos los ámbitos, lo cual es otro factor que influye en la integridad de las personas. Parte substancial de esa integridad es la vida moral de los sujetos, es tan importante, que ha dado pauta a la formulación de leyes y normas que rigen el comportamiento de individuos en beneficio propio y de la colectividad. Es por eso que como género humano no podemos vivir sin moral ni valores.

El marco de referencia de la moral y los valores es la ética, la cual busca de manera fundamental que las personas actúen guiadas, más que por coacción externa, internamente por principios universales que han hecho suyos.

La forma de actuar de un individuo se resume en el obrar “bien” o “mal” en donde en términos generales, “lo bueno” es aquello que involucra la presencia de valores morales, mientras que “lo malo” es lo que es objeto de un juicio moral negativo. Es decir, lo que es valido para mí, lo es para los otros y no ha de ir en beneficio para unos y perjuicio para otros.

La parte de la ética general que estudia, de forma particular los deberes y los derechos de los profesionistas es la denominada *ética profesional*. Es común que las reglas de ética

profesional sean asentadas por los teóricos del área, o por los mismos especialistas que trabajan en diferentes áreas de determinadas empresas o instituciones.

En estas condiciones, los códigos de ética profesional sirven de guía para la acción moral y con esto es de gran ayuda en especial para los nuevos profesionistas que se incorporan a los distintos ámbitos de trabajo pero además, a partir de ellos, el conglomerado de profesionistas confirma la intención de respetar su profesión, de trabajar con lealtad y de cumplir con la sociedad, siempre teniendo la sensibilidad, de no seguir las normas ciegamente en una pretensión de fiel obediencia, las normas deben analizarse y estimarse en su justa dimensión y circunstancia.

Para entender lo que hoy en día son las asociaciones profesionales, podemos buscar su origen en la antigua Roma, donde quienes se consideraban profesionistas o profesionales se agrupaban en los *collegia* y cada uno de ellos estaba representado por una deidad. Posteriormente, en la época medieval, se formaron los gremios, los cuales estaban bajo la encomienda de un patrón y cada gremio se regía por sus propias normas internas. Un gremio, aparte de aglutinar a quienes ejercían un oficio, normaba los deberes que deberían cumplirse y señalaba los privilegios que la sociedad debía a sus miembros. Todas estas características han trascendido hasta nuestros días con un elemento más: los profesionistas tienen un compromiso moral con la sociedad, lo que les lleva a cultivar valores y cualidades, con el fin de aspirar a alcanzar la excelencia necesaria para cubrir de forma óptima las necesidades sociales, las de su gremio, las de la corporación para la cual trabajan y las del mismo profesionista.

Entendemos por profesión una actividad que comprende un trabajo que requiere conocimientos, capacidades y habilidades, en los cuales la aplicación del intelecto en largos periodos de educación, previa al desarrollo de la profesión desempeña un papel importante. El ejercicio de una profesión requiere práctica constante y actualización de conocimientos y, en estas condiciones, el trabajo del profesionista es recompensado en forma económica, así como también siendo acreedor de prestigio.

Actualmente los profesionistas se agrupan en cuerpos colegiados, asociaciones o gremios, con la intención de conservar y acrecentar el patrimonio tanto intelectual como moral de su comunidad, definiendo deberes y derechos mediante el acuerdo de normas y criterios. Estos son de índole tanto ética como técnica y tienen la finalidad de satisfacer las necesidades sociales de manera óptima.

Como consecuencia el profesionista va adquiriendo una identidad particular y generando un sentido de pertenencia que va desde lo personal, pasando por su grupo de profesionistas, por la institución para la que trabaja y llega hasta el sentimiento de ser parte constitutiva importante de la sociedad en la que se desenvuelve.

Más allá de la delimitación de los valores que quedan plasmados en los códigos propios de cada institución o corporación, se pueden mencionar los siguientes conceptos como parte fundamental de todo profesionista que se desarrolle apegado a la ética:

a) LA LIBERTAD

Entendemos la libertad como la posibilidad de la persona para elegir un modo de actuar que, en determinadas circunstancias, demanda la aplicación de referentes éticos. Si se actúa en función de recompensas, premios, sanciones o castigos (tanto provenientes de seres humanos como divinos) el sujeto estaría dejándose guiar hacia la obediencia por motivos externos. Pero cuando los actos se rigen por la convicción interna de proceder conforme a principios morales de conciencia y respeto a los derechos universales, se estará actuando con libertad en el sentido ético. El conocimiento, la razón, la reflexión y la práctica pueden conducirnos a actuar con valores dentro de un marco moral y así llegar a ser éticamente libres.

b) LA RAZÓN

Para determinar que algo debe hacerse, debe razonarse y para que la razón pueda aplicarse, es preciso haber construido determinados conocimientos, pues el conocimiento no solo se adquiere, también se va construyendo día a día. El razonamiento conlleva que los profesionistas incluyan los valores morales como realidades operativas de su trabajo, pues debe reflexionar sobre los pros y los contras, se debe plantear alternativas y elegir lo que es éticamente mejor.

c) LA VOLUNTAD

Tan sencillo como decir, que solo si la persona decide ejercer su voluntad, puede llevar a cabo actos moralmente éticos. Se actúa por voluntad propia y convicción o, en el caso contrario, se haría por temor al castigo. La voluntad es una cualidad constitutiva de la persona moral, que actúa movida por principios de autoconciencia, pues ésta decide sus propias normas en función de valores personales, y actúa en conformidad con ambos. En el ámbito profesional, la voluntad, que tiene como característica principal la elección libre y razonada de la persona, requiere además de optar por las normas morales internas que ya rigen su comportamiento, de otra elección en los mismos términos, la voluntad de dirigir sus actos por la ética profesional. Los grupos colegiados y las asociaciones profesionales dictan en principio preceptos morales que se enmarcan en derechos y obligaciones destinados a ser respetados por sus agremiados de forma voluntaria.

d) LA RESPONSABILIDAD

Responsabilidad es, asumir la implicación de los motivos de la acción, la corrección en caso de que se requiera y las consecuencias de esa acción. Como profesionista se tiene la responsabilidad de respetar los aspectos técnicos, guardar discreción por el conocimiento de aspectos delicados, formar juicios de valor en cuanto a la ejecución o no de ciertas acciones, conservar y en su caso mejorar los estándares de trabajo, pero además, mantener una constante preparación y actualización. La proyección de la imagen profesional, debe estar basada en servicios de calidad, y el cumplimiento profesional óptimo a las demandas de la sociedad. Todo lo anterior contribuye a crear un clima de confianza entre los miembros de la organización, lo cual redundará en una mayor y mejor productividad.

a) LA JUSTICIA

De acuerdo a Aristóteles, la virtud completa y, en consecuencia, perfecta, es la justicia, porque incluye todas las otras virtudes o cualidades, y quien las posee beneficia a los otros, pero también a si mismo. La justicia es una norma de valor individual y colectiva, en el sentido ético, lo que es justo en lo personal, lo es también socialmente. El sentido ético de la justicia no da cabida a establecer condiciones pasionales, sino objetivas y racionales, y a atender exigencias morales universales que sean validas para la sociedad. Actuar con justicia como profesionista se apoya en un principio de equidad, tratar a los demás como queremos ser tratados.

La libertad, la razón, la voluntad, la responsabilidad y la justicia orientan a un profesionista, dejando en claro, que la ética depende de él mismo.

ÉTICA EMPRESARIAL

Uno de los temas que cada día resulta indispensable resaltar en las empresas, es la ética empresarial, entendiéndose como tal, al conjunto de principios y normas bajo las cuales se rigen las actividades que desempeña una empresa, es decir, la conciencia que ayuda a distinguir entre los actos que son honestos o no y que generan responsabilidades y

beneficios para todos los involucrados. Por ejemplo al producir o comercializar un bien o servicio de alta calidad que satisfaga una necesidad en el mercado, y sin pretender obtener ganancias exorbitantes, lo cual nos coloca frente a nuestros clientes, proveedores y empleados como una empresa responsable y justa.

Podríamos conceptualizar la ética empresarial como un activo intangible que producirá beneficios económicos y sociales en el futuro y por largo plazo para todos los que participan.

En este estudio de ética empresarial se pueden distinguir tres versiones: economicismo limitado, dualismo racionalista, y realismo moderado.

ECONOMICISMO LIMITADO: ¿QUÉ ES LEGAL O SOCIALMENTE ACEPTABLE?

Esta versión de la ética empresarial, no pretende integrar la ética en las decisiones económicas si no cumplir con lo que es legal o socialmente aceptable, reduce la moralidad a la legalidad o a las demandas sociales pero la ley no puede ni debe prever todo, la ley está enfocada mas a actuaciones prohibitivas, que si no estuvieran penalizadas llevarían a graves desordenes, que a actuaciones positivas, que son éticamente las más relevantes. Los factores económicos tienen prioridad sobre cualquier otro.

DUALISMO RACIONALISTA: ¿QUÉ ES CORRECTO?

La segunda versión de la ética empresarial introduce juicios éticos en la toma de decisiones partiendo de alguna teoría ética que define que es correcto. Estas teorías señalan que es éticamente aceptable y que debe rechazarse, identifican “correcto” con “ético”

REALISMO MODERADO: ¿QUÉ CONTRIBUYE A LA EXCELENCIA HUMANA?

En la tercera visión de la ética empresarial, que denominamos realismo moderado, la ética es nuclear a la acción. No es solo un juicio moral asociado a la acción para justificar o no su “corrección”, sino algo esencial a la acción, en esta versión, no se cuestiona que es legal, socialmente aceptado o correcto, sino que es lo que contribuye a la excelencia humana y esta capacidad humana, permite un dialogo en busca del bien humano y de aquellos bienes que son comunes a la sociedad. De ahí surgen códigos de conducta o regulaciones en el ámbito económico y empresarial, no como resultado de un proceso sino de diálogo sincero entre personas que buscan lo mejor para humanizar las relaciones empresariales. Esta versión incluye “deberes” pero la motivación para cumplirlos no es “el deber por el deber”, sino el deber con vistas al bien y al desarrollo humano.

IV. LA VALUACIÓN COMO PARTE DE UN ACTO ECONÓMICO

Para entender la importancia que en la actualidad tiene un avalúo dentro de todo un proceso económico, es importante definir que es un avalúo inmobiliario:

Es la estimación de valor comercial de un inmueble, reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen imparcial, a través de sus características físicas, de uso, edad y ubicación entre otras, de acuerdo a un análisis de mercado, elaborado por un profesional en la materia, en una fecha determinada y atendiendo a la normatividad vigente.

Existen varios tipos de avalúos inmobiliarios, entre los que encontramos:

- COMERCIALES, realizado para saber el valor real de una propiedad en la fecha en que se solicita y de acuerdo al mercado vigente, principalmente utilizado para operaciones entre particulares.
- FISCAL, principalmente para transacciones legales, e indica el valor asignado por el fisco, el cual puede ser distinto al valor comercial, es solicitado por notarios.
- CATASTRAL, son solicitados por tesorería para el pago del impuesto predial, se realiza mediante valores predeterminados por estudios previos.
- BANCARIO, para otorgar un crédito en la compra venta de inmuebles.

Todos ellos con la característica en común de ser requeridos por una necesidad económica.

En este análisis en particular, me voy a referir a los avalúos bancarios y las consecuencias o afectaciones que implicaría una mala práctica profesional como perito valuador. Por un lado, tenemos a las familias, quienes como parte de la integración de su patrimonio adquieren un inmueble a través de un crédito bancario, el cual debe ser lo más justo y apegado al mercado inmobiliario vigente, ya que de ello dependerá que la deuda que adquieran por varios años, este acorde a sus capacidades económicas. Está por demás decir que un sobre valor en este tipo de avalúos repercute directamente en el solicitante, quien terminara pagando una cantidad que no le corresponde y que la propiedad no lo vale. Pero también tenemos a la parte que vende la propiedad, un valor por arriba de lo real puede hacer invendible su vivienda.

Por otro lado tenemos a las instituciones bancarias quienes como parte muy importante del engranaje en la economía del país, tienen la capacidad de otorgar créditos a particulares tomando como garantía la propiedad en cuestión, y en donde en el peor de los escenarios, cuando a un acreditado no le es posible continuar con el pago de su crédito, es necesario tomar la propiedad como garantía, y así el banco podrá subsanar dicha deuda. Pero si por alguna razón el banco tomó como referencia el valor obtenido por un mal avalúo, no se podrá cubrir de manera correcta la deuda al no poder poner en el mercado la propiedad con el valor adecuado.

Como ya se comento anteriormente, el avalúo y al mismo tiempo el desempeño del valuador, deben tener como característica fundamental ser imparciales, pues no se debe obtener ningún beneficio por la conclusión de valor, más que el pago justo de sus honorarios. Es al perito, a quien se acude como la tercer parte, entre quien otorga y quien recibe el crédito, quien tiene los conocimientos y las capacidades técnicas para determinar el valor y dar certeza a todas las partes.

En el ejercicio diario de la practica valuatoria, el perito será susceptible de caer en corrupción, pues existen diversos escenarios en los que los clientes pueden solicitarle inclinarse por cierto valor que les resulte conveniente.

Y es en estas situaciones cuando el valuador debe poner en práctica todo lo que se ha mencionado hasta este momento, pues como todo ser humano cuenta con principios para la toma de decisiones, sabiendo lo que es bueno y lo que es malo, como parte de una ética personal. Aunado a eso, y ya en ámbito de la ética profesional, sabe que hay ciertas prácticas que no se deben realizar pues al tener preferencia por alguna de las partes puede haber afectaciones mas graves.

Pero no solo debemos considerar como una mala práctica la que tiene que ver con corrupción y motivos económicos, una falta de atención o interés en el trabajo solicitado, también puede tener consecuencias importantes, es indispensable que el trabajo se haga con esmero y dedicación, comprometiéndonos como profesionistas.

V. LOS CÓDIGOS DE ÉTICA EN LA VALUACIÓN

Como ya se ha expuesto en este trabajo, de la necesidad de que un gremio de profesionales este en comunicación con principios o constante actualización, surgen los grupos, colegios o asociaciones quienes marcarán los estándares del desarrollo profesional.

En México, existen diferentes colegios, asociaciones o institutos preocupados por el desempeño ético de los valuadores, como lo es el caso de la **ANUVAC**.

A la fecha la *Asociación Nacional de Unidades de Valuación* (ANUVAC) ha logrado grandes avances en cuanto a la consolidación de las Unidades en los sistemas de INFONAVIT o FOVISSSTE, así como las relaciones de trabajo y entendimiento con las autoridades. Entre sus principales funciones esta la revisión de procesos valuatorios, el desarrollo de un manual de valuación, apoyo en el desarrollo de encuestas de satisfacción, definición de malas prácticas o posibles sanciones por estos conceptos. También pretende que con su trabajo, se pueda dar mayor confianza a los clientes y usuarios de los avalúos dando mayor certeza en la información emitida en cualquier avalúo.

Dentro de estas funciones descritas, el 11 de abril del año 2008, se publica el Código de Ética de la ANUVAC, constituido por tres títulos, y dos secciones, cada una con diferentes artículos enfocados en las empresas dedicadas a la valuación y los peritos que para ellas laboran. A continuación un breve resumen de los principales puntos de dicho Código.

a) CÓDIGO DE ÉTICA ANUVAC

TÍTULO PRIMERO

Considerandos

1. Las empresas de valuación legalmente constituidas y siendo miembros activos de la ANUVAC tienen el compromiso de servir a la nación y a la sociedad, así como colaborar con otras agrupaciones gremiales afines, instituciones educativas, organismos y autoridades, a fin de contribuir a la superación profesional.
2. Existe la obligación de servir a los clientes con ética y profesionalismo dentro del marco de la ley.
3. Se deben cumplir principios éticos y morales universales, a fin de no afectar la reputación y honor de terceros.
4. En la ANUVAC, los asociados se unen para el logro de objetivos comunes.
5. La Asociación se constituye para procurar el perfeccionamiento moral y económico, logrando reconocimiento y respeto por la sociedad.
6. La asociación alcanza sus objetivos con la colaboración plena y honesta de sus asociados.

TÍTULO SEGUNDO

Declaraciones

1. El presente "Código de Ética" se emite para fortalecer la existencia y justificación de la Asociación, normando la actuación empresarial y profesional.
2. El Código define y acota el comportamiento de asociados para desarrollar la actividad valuatoria con cuidado y honradez.

3. El Código es aprobado por la Asociación, por lo tanto los asociados deben someterse a su cumplimiento, y aceptará las observaciones o sanciones correspondientes o determinadas por la “Junta de Honor”

(Se presenta la Junta de Honor vigente en el periodo de su publicación 2007 – 2009)

TÍTULO TERCERO

Definiciones

En este apartado a través de ocho puntos se definen conceptos referentes al campo de trabajo, a continuación algunos de ellos:

ETICA. Es la ciencia racional, practica y normativa que estudia la conducta humana y establece las bases mínimas para la armónica convivencia entre las personas. Su campo de acción es la vida cotidiana, orienta las decisiones y acciones libres del hombre (“libre albedrío”). Su tema es la calidad de los actos humanos.

PROFESION. Se define como la “actividad personal puesta al servicio de los demás, elegida por impulso de la propia vocación y desarrollada con la dignidad que corresponde a la persona humana”

VALUACION. Es la actividad profesional que estima, en su justa medida monetaria el valor de los bienes o activos, para fines específicos a una fecha determinada.

SECCIÓN PRIMERA DE LA ACTUACIÓN EMPRESARIAL

CAPÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

A través de dos artículos, se indican que los sujetos a las disposiciones del presente Código son los accionistas, consejeros, funcionarios y empleados de las sociedades pertenecientes a la Asociación, y podrán adicionar otras disposiciones siempre y cuando no se contrapongan con las ya contenidas.

CAPÍTULO SEGUNDO De los deberes y obligaciones

Los capítulos tercero, cuarto y quinto, hablan del deber con la Nación Mexicana, con la Sociedad y con el Estado Mexicano. Se pide respetar símbolos patrios nacionales, héroes y hombres ilustres, evitar actos que puedan producir peligro a los intereses nacionales, así como evitar opiniones que afecten el prestigio o soberanía de nuestro país.

Se debe considerar a la colectividad como una entidad superior al individuo, procurar el mejoramiento social, y se recomienda atender a sectores sociales desprotegidos o de bajos ingresos con servicios profesionales a precios accesibles.

También se estipula cumplir con leyes y normas legales y fiscales que rijan el ejercicio de la profesión.

Artículo sexto, el deber con otras agrupaciones gremiales, donde se definen los derechos y obligaciones de la ANUVAC, y de sus miembros, estipula también la comunicación y participación que se debe tener hacia otros organismos afines.

Artículo séptimo, el deber con otras instituciones educativas y docentes, se refiere al respeto y colaboración con escuelas y facultades de educación superior.

Artículo octavo, deber de las Unidades de Valuación con sus clientes. Referente a la calidad de los servicios profesionales de acuerdo a una justa retribución económica, a través de contratos que definan términos, alcances y condiciones de entrega, así como el uso adecuado de la información proporcionada por el cliente. También se pide tener el criterio para no realizar trabajos para socios, directivos o colaboradores donde pueda existir un conflicto de intereses, ni tampoco realizar trabajos donde se ponga en riesgo la operación o reputación de la Unidad, así mismo denunciar ante la Asociación o cualquier otra agrupación gremial a los clientes que no cumplan con los compromisos pactados.

CAPÍTULO TERCERO

De los funcionarios, Empleados y consejeros

Artículo noveno, las Unidades de Valuación en su relación con clientes, funcionarios, empleados y consejeros, en donde se solicita tener un comportamiento veraz, sin ocultar información a los clientes, ni tampoco proporcionar información a personas ajenas al servicio solicitado.

Artículo décimo, en las relaciones entre Unidades de Valuación y consejeros, funcionarios o empleados se deberá colaborar con los objetivos e intereses de la empresa, así como no realizar actividades que vayan en contra de estos objetivos, ni tampoco aceptar cualquier distinción o regalo para beneficio propio o de terceros con el fin de dar preferencia a ciertos intereses.

Artículo décimo primero, consejeros, funcionarios y empleados con sus relaciones entre sí, deben comunicar cualquier información que pueda dañar el nombre o prestigio de los mismos, colaborar con los compañeros de trabajo para el buen desarrollo de las actividades, conducirse con honestidad, integridad, diligencia, imparcialidad, probidad y buena fe; generar las condiciones que propicien el trabajo armónico y eficaz; conducirse con buena educación y prestancia en el trato hacia clientes; abstenerse de realizar actos o actividades que impliquen cualquier tipo de discriminación.

Artículo décimo segundo, relaciones con la competencia de consejeros, funcionarios y empleados, quienes deberán abstenerse de difundir información o publicidad destinada a desprestigiarlos o realizar prácticas que atenten contra la sana y libre competencia; ni tampoco realizar comparaciones dolosas, ventajosas o engañosas de los servicios ofrecidos, así como inducir o generar condiciones falsas de mercado referentes a algún producto o servicio, propiciando una competencia desleal, ni tampoco ofrecer beneficios no contemplados en la normatividad o tarifas más bajas con la finalidad de atraer clientela.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ACTUACIÓN PERSONAL DE LOS VALUADORES

CAPÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

Artículo décimo tercero, son sujetos a las disposiciones de esta sección las personas físicas dedicadas a la valuación profesional, como Valuadores y Controladores pertenecientes a Unidades de Valuación integrantes de la ANUVAC.

Artículo décimo cuarto, motivo de la realización de este Código de Ética es establecer los Principios Éticos que deben regir la conducta y desempeño profesional de los Valuadores tanto externos como internos a la Unidad de Valuación, y se estipula lo siguiente:

1. La reputación del valuador se debe basar en la honradez, laboriosidad y capacidad técnica profesional, así como el debido decoro en su vida social y profesional.
2. El valuador tiene la obligación de enaltecer la profesión, actuando con buena fe, probidad y cumpliendo la normatividad.
3. El valuador no deberá aceptar trabajos que estén fuera de su capacidades técnicas o físicas, en estos casos se podrá asesorar con profesionistas especializados, señalando en el avalúo el grado de responsabilidad de cada uno.
4. El valuador debe mantener un criterio libre e imparcial en los avalúos.
5. El valuador no se aceptara influencias ajenas, presiones ni remuneraciones que induzcan o influyan en la conclusión de valor beneficiando al solicitante.
6. El valuador tiene la libertad de aceptar o rechazar la realización de avalúos que requieran indicaciones o peticiones ajenas al recto quehacer profesional.
7. El valuador nunca debe perjudicar a un colega.
8. El valuador debe guardar secreto profesional.
9. El valuador debe limitar su promoción personal, limitándola a la expresión de actividad profesional.
10. El valuador fijara sus honorarios de modo justo, racional y equitativo.

Artículo transitorio, la entrada en vigor de este Código es inmediatamente después de su aprobación por la mayoría de la Asamblea de la ANUVAC.

Por último, este código hace la siguiente declaración para las personas físicas que son sujetas a cumplir con lo establecido:

Una vez leído el presente Código de Ética en todas y cada una de sus partes, conociendo los alcances y obligaciones que conlleva, acepto y me someto a su cumplimiento pleno y estricto, por lo que en caso de no ser así, me comprometo a acatar las observaciones y sanciones que en su caso amerite y determine la “Junta de Honor”, mediante el procedimiento establecido al efecto de los Estatutos de esta misma Asociación y en el presente “Código de Ética”.

En este Código, se plantean desde lo general hasta lo particular los deberes, obligaciones y principios que debe haber en las practicas valuatorias, empezando por tener en cuenta nuestro compromiso como mexicanos, siempre procurando el bien común; posteriormente se hacen señalamientos en relación a las Unidades de Valuacion que forman parte de la ANUVAC, el compromiso con los clientes, otras unidades y el gremio en general; y por último se enlistan los principios éticos que en particular van dirigidos a los valuadores miembros de unidades y a su vez, de la Asociación.

b) CÓDIGO DE ÉTICA INFONAVIT

En el desarrollo de la actividad valuatoria en nuestro país, una institución que tiene gran importancia es el **INFONAVIT**, encargado de administrar el Fondo Nacional de la Vivienda, como un organismo de servicio social, teniendo como objetivo establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener un crédito

económico y suficiente para la adquisición de una propiedad. Debido a esta importante tarea, tienen el deber de demostrar a los trabajadores y derechohabientes una profunda vocación social, por lo que a través de un Código de Ética, establecen las conductas que los trabajadores, funcionarios y miembros de los órganos del Instituto deben conocer y practicar, impulsando también los valores institucionales como: integridad, nobleza, fortaleza, optimismo, nacionalismo cultural, aprendizaje permanente, vocación social y de servicio, innovación y transparencia. Todas las partes deben contribuir al logro de los objetivos institucionales y tener una clara vocación social, para proporcionar un servicio y atención adecuados para los derechohabientes y acreditados, así como mantener las mejores condiciones financieras del Fondo Nacional de la Vivienda.

En la parte que como valuadores, proveedores de un servicio para la institución nos compete, dicho código menciona los siguientes puntos relativos a las conductas éticas:

1. Guardar pleno respeto, recíprocas atenciones y proporcionar la colaboración que se requiera en el desempeño de sus actividades;
2. Desarrollar, con esmero y productividad, las actividades que le son propias, a fin de aumentar resultados y disminuir costos y tiempos perdidos;
3. Prestar los servicios que les corresponden con apego a los valores, institucionales, actuando siempre con imparcialidad;
4. Actuar con honradez, rectitud e integridad, cualidades de observancia obligatoria en la lucha contra la corrupción;
5. Guardar discreción y reserva sobre documentos, hechos e información a que se tenga acceso y conocimiento, en razón al ejercicio de sus funciones;
6. Procurar su continua superación personal y profesional, que le permita incrementar sus conocimientos, experiencias y solidez moral, reconociendo su valor como humano;
7. Compartir sus conocimientos y experiencias, y concurrir a la capacitación que el INFONAVIT debe impartir para la superación del Instituto;
8. Ejercer la vocación del deber y de servicio, que define al INFONAVIT y a quienes forman parte de él;
9. Actuar con cordialidad, respeto y compromiso, normas de imprescindible observancia en el trato para los derechohabientes, acreditados y la sociedad en general;
10. Promover el progreso y el bien común por encima de cualquier interés personal, su observancia enaltece la conducta;
11. Velar e impulsar porque el derecho habitacional se cumpla con veracidad, pleno respeto y con la atención que merecen los trabajadores, y
12. Acatar la Ley del INFONAVIT y sus reglamentos, preservando la autonomía y naturaleza tripartita del Instituto.

Este código de ética está dirigido a todas las partes involucradas con el Instituto, por lo que menciona o sugiere conductas que se llevarán a cabo incluso por trabajadores internos de cualquier área, por esta razón, el desarrollo de este documento menciona otros temas como: Protección de bienes (respecto al Instituto), registros e informes

financieros, Comunicaciones institucionales, sistemas de computo e información electrónica (uso de hardware y software), conducta en el centro de trabajo, conductas ante los derechohabientes, etc. El documento finaliza con la entrada en vigor:

“Este Código de Ética sustituye a los Principios de Conducta de los miembros de los Órganos de Gobierno, adoptados de manera voluntaria por dichos miembros durante la sesión ordinaria 81 de la Asamblea General, celebrada el 30 de abril de 2002, y entrará en vigor al día siguiente de sus aprobación por la Asamblea General del INFONAVIT”

Pero ya en el caso particular de los evaluadores, en el año 2011 se publica el “CÓDIGO DE ÉTICA Y CONDUCTA, VALUACIÓN DE INMUEBLES”, donde, como su nombre lo dice, menciona a través de dos apartados las conductas esperadas del evaluador y los principios éticos que deben regir su trabajo.

En el Código de Conducta, se menciona que el Proveedor de Servicio (evaluador), se debe abstener de incurrir en las siguientes conductas:

- Realizar o certificar avalúos sin contar con la constancia de autorización vigente de la Unidad a la que pertenece.
- Realizar avalúos sin haber visitado o analizado físicamente el inmueble en estudio.
- En lo relativo a las Unidades de Valuación, éstas no deberán encomendar avalúos a personas que no cuenten con autorización como Valuador Profesional, así como asumir la responsabilidad respecto a los avalúos elaborados por evaluadores o controladores de su padrón.
- Evaluadores o Controladores deberán utilizar el formato de avalúo de la Unidad, solo con el conocimiento y aprobación de la misma.
- Las personas involucradas en la elaboración y control del avalúo, se abstendrán de falsificar firmas y documentos, o asentar información que no corresponda a la realidad, y deberá hacer del conocimiento del usuario a través del avalúo, cualquier información relevante sobre las características o entorno del inmueble y que pudieran afectar el valor del mismo.
- También se deberá abstener de hacer pública la información obtenida para la elaboración del servicio a personas que no tengan interés jurídico o sin la autorización correspondiente.
- No se deberá modificar información del inmueble, entorno, mercado o valores por petición o presión del solicitante, desarrollador o cualquier otra persona interesada en el valor del inmueble.
- El Valuador y Controlador, deberán mantenerse actualizados en aspectos técnicos y normativos.

Respecto al Código de Ética, se plantean tres puntos:

1. Profesionalidad.
 - a. El Valuador deberá contar con los conocimientos técnicos, experiencia apropiada y comprobada, aplicar las reglas, normas, procedimientos y

metodologías aplicables, así como contar con los registros vigentes solicitados por las autoridades.

- b. Realizara su trabajo con entrega vocacional, responsabilidad, objetividad, honestidad intelectual y práctica.
- c. No deberá aceptar un trabajo para lo cual no está calificado.

2. Responsabilidad.

- a. Deberá conocer, actualizarse y cumplir con la normatividad.
- b. Durante la elaboración de los avalúos, deberá analizar las características físicas, económicas, sociales y políticas del objeto del avalúo, así como la investigación y análisis profundo del mercado inmobiliario.
- c. En todo momento, actuar de acuerdo a sus principios de lealtad y buena fe.

3. Independencia.

- a. El prestador de servicios deberá encontrarse libre de cualquier predisposición que lo limite en su juicio profesional, así como asegurarse que no se produzcan conflictos de interés.
- b. Declarará en el informe que no tiene interés actual o futuro en el bien objeto del avalúo, de manera que afecte el resultado de una evaluación justa e imparcial.
- c. No deberá actuar para dos o más partes de un mismo caso.
- d. Entregará un trabajo completo con resultados independientes de los deseos del cliente u otras personas.
- e. Está obligado a no modificar resultados para obtener mayores honorarios, obsequios o atenciones de clientes o proveedores.

El prestador de servicios deberá dirigir su trabajo con honor, dignidad, honradez, integridad e independencia, buscando el bien común de los clientes, promoviendo los mayores niveles de ética, habilidad técnica y buena voluntad.

Este documento menciona al igual que otros códigos, los principios o conceptos básicos en el desempeño profesional, los cuales son aplicables no solo en el área de la valuación, pero además, ya que el Instituto tiene una relación directa con los valuadores, hace énfasis puntual en prácticas a evitar, las cuales también son consideradas como faltas a la normatividad vigente, en nuestro caso, las estipuladas por la Sociedad Hipotecaria Federal.

Aun cuando se ha mencionado que en la ética no se tienen consideradas sanciones o castigos delimitados por la ley o algún reglamento, el INFONAVIT da a conocer la “Tabla de tipificación de conductas o prácticas sancionables”, la cual se encuentra publicada en



Tabla de tipificación de conductas o prácticas sancionables

Código	Conducta o práctica sancionable	Observaciones	Sanciones conductas		
			I	II	III
Grupo A					
GA01	Cualquier tipo de incumplimiento relacionado con el Código de Ética del Infonavit y/o del Código de Ética y Conducta de Valuación de Inmuebles.	1. Documento (escrito, correo electrónico, USB, memoria, casete, audio) que evidencie el incumplimiento por parte de Socios, Representante Legal o Administrador, Valuadores Profesionales, Controladores y/o Representante de Oficinas de Atención, del Código de Ética del Infonavit y/o del Código de Ética y Conducta de Valuación de Inmuebles que, como anexos, forman parte del Convenio para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria.	1. Terminación de Convenio. 2. Acciones legales, en caso de proceder.	No aplica.	No aplica.

su portal. En dicha tabla se menciona en el código GA01 que “Cualquier tipo de incumplimiento relacionado con el Código de Ética del INFONAVIT y/o el Código de Ética y Conducta de la valuación de inmuebles” será objeto de sanciones, las cuales pueden ser desde la terminación del convenio de los implicados con el Instituto, hasta llevar a cabo acciones legales.

Conducta o práctica sancionable	Observaciones	San
Cualquier tipo de incumplimiento relacionado con el Código de Ética del Infonavit y/o del Código de Ética y Conducta de Valuación de Inmuebles.	1. Documento (escrito, correo electrónico, USB, memoria, casete, audio) que evidencie el incumplimiento por parte de Socios, Representante Legal o Administrador, Valuadores Profesionales, Controladores y/o Representante de Oficinas de Atención, del Código de Ética del Infonavit y/o del Código de Ética y Conducta de Valuación de Inmuebles que, como anexos, forman parte del Convenio para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria.	1. Terminación de Convenio. 2. Acciones legales, en caso de proceder.

c) CÓDIGOS DE ÉTICA EN OTROS PAISES.

Tan importante es la Ética en la Valuación, que prácticamente cualquier institución, organismo o gremio de valuadores, hace referencia al desempeño ético, ya sea por medio de estatutos, publicaciones o los mismos códigos, y no solo en nuestro país.

En Colombia existe el **R. N. A.**, siglas que identifican al *Registro Nacional de Avaluadores*, entidad privada sin ánimo de lucro que certifica valuadores desde el año de 1985 y donde se plantean como misión promover la profesionalización de la actividad valuatoria, desarrollar normas, guías técnicas sectoriales como instrumento de autorregulación y certificar valuadores como personas integras que puedan participar en el desarrollo económico y social del país.

Entre todas estas actividades que llevan a cabo, realizaron la publicación del Código de Ética (GH/DC/01, versión 2), este documento está compuesto por un objetivo, alcance, principios y quince artículos, a continuación algunos de los puntos mas importantes.

Se propone que todo el personal que realice actividades relacionadas con el R. N. A., tenga presente los siguientes principios.

1. Imparcialidad, actuar sin influencias, prejuicios o tratos diferenciados.
2. Objetividad, al igual que el punto anterior, criterio que no implique perjuicios en el ámbito profesional.
3. Independencia, en el ámbito económico, laboral, mental y de criterio respecto a cualquier interés particular.
4. Confidencialidad, respecto a información a la que se tiene acceso.
5. Competencia y actualización profesional, el trabajo realizado debe cumplir las expectativas del cliente de manera seria, completa y objetiva.
6. Respeto entre colegas, a través de la sinceridad, buena fe y lealtad, así como una convivencia pacífica, amistosa y cordial.
7. De las relaciones con los usuarios de los servicios, se rechazarán acciones contrarias a la moral.
8. Relaciones con sus colegas, el personal involucrado debe tener presente que debe dirigirse con un comportamiento de fraternidad y colaboración.
9. Seguridad de la información, es fundamental el manejo de la información ya que no se puede permitir la divulgación de datos confidenciales.
10. Transparencia, todas las actividades del R. N. A. están encaminadas a un comportamiento honesto, transparente y legítimo.
11. Equidad, las actividades se realizarán con justicia, garantizando el acceso justo a las oportunidades y garantías de igualdad de derechos.
12. Integridad, mostrar un comportamiento honesto, sin importar el proceso al que pertenezca.

Artículo 1, Gestión de imparcialidad. Este artículo hace referencia a la política de certificación de solicitantes, candidatos y personas certificadas, la cual estará accesible al público sin solicitud previa, se garantizan procesos equitativos para tener igualdad de oportunidades, no se podrá restringir el acceso a la certificación por razones financieras, membresías, asociaciones, grupos étnicos, religión o algún otro tipo de discriminación ni tampoco habrá tratos preferenciales o privilegiados. El R. N. A. no cederá ante presiones comerciales, financieras o de otra índole.

Artículo 2, Ética. Candidatos, solicitantes y personas certificadas deben mantener un alto nivel de honestidad e integridad al desarrollar la actividad valuatoria.

Artículo 3, Integridad. No se deberá actuar de forma engañosa o fraudulenta, no emitir opiniones o análisis falsos, imprecisos o parciales, deberá actuar siempre conforme a la ley y reglamentos del país donde ejerce.

Artículo 4, Competencia. Los candidatos, solicitantes y personas certificadas deberán tener el conocimiento, habilidades y experiencia suficiente para trabajar de manera eficiente.

Artículo 5, Ayuda Externa. Cuando se requiera colaboración de algún otro profesional, se deberá tener la certeza que esté capacitado y cumpla con los principios éticos.

Artículos 6, 7, 8, 9 y 10. Se refieren al proceso de certificación de candidatos, solicitantes y personas certificadas, así como al funcionamiento del propio R. N. A. El R. N. A. garantiza los recursos necesarios para su óptimo funcionamiento en el sistema de certificación, así como la imparcialidad en las operaciones a través de una estructura documentada. Todos los involucrados mantendrán confidencialidad, la cual se garantizara por contratos jurídicos y el cumplimiento de este código.

Artículo 11, Información Pública. La información pública suministrada por el R. N. A. debe ser redactada de manera clara y transparente para evitar mal interpretaciones.

Artículo 12, Confidencialidad. Todos los involucrados se comprometen a cumplir estas reglas en temas de confidencialidad, imparcialidad o conflicto de intereses, haciendo de su conocimiento y respectivo seguimiento por medio de la firma de este documento. Cualquier información que se haga pública será por consentimiento del R. N. A. o si la Ley a través de las autoridades correspondientes así lo requiere.

Artículo 13, Seguridad. Deben existir políticas y procedimientos que garanticen la seguridad en todo el proceso de certificación.

Artículo 14, Apelaciones contra decisiones de certificación. Se debe contar con políticas y procedimientos para las posibles apelaciones o quejas, asegurándose de haber objetividad y equidad, para evitar discriminaciones.

Artículo 15, Conflicto de Intereses. Los involucrados se comprometen a declarar cualquier conflicto de intereses que pueda surgir durante sus actividades

Este código se concluye con la firma y fecha de aceptación de los involucrados que aceptan los términos que se establecen.

Me parece que este código, no hace una clara diferenciación entre el proceso de certificación de los evaluadores y el proceso de realizar las actividades valorativas, algunos puntos van enfocados a los principios que debe tener el profesional en el desarrollo de sus actividades, pero al mismo tiempo menciona el compromiso que tiene el R. N. A. durante todo el proceso de certificación, lo cual también es muy importante, pero podría haberse estipulado en otros documentos.

d) Normas Internacionales de Valuación

A nivel internacional, existen las Normas Internacionales de Valuación, y en el año 2007 a través de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA) y la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV) se hace la edición en Español, de la edición original en inglés de International Valuation Standards Committee (IVSC). Esta publicación contiene un capítulo dedicado al Código de Conducta de los valuadores, y dentro de éste, hay una sección dedicada a la Ética.

En esta sección, se pide a los valuadores mantener un alto nivel de honestidad e integridad, llevando a cabo sus actividades de manera que no sea perjudicial para clientes, colegas o asociaciones a las que pertenezca. Y se enfoca particularmente en cuatro puntos: integridad, conflicto de intereses, confidencialidad e imparcialidad.

Integridad: se pide no actuar de forma engañosa, dando a conocer opiniones o análisis falsos o imprecisos, siempre actuando conforme a la ley.

Conflicto de intereses: no prestar servicio a dos o más partes involucradas en el mismo asunto, así como tener la visión y precaución de no originar algún conflicto entre los clientes, al tener conocimiento de alguna situación de este tipo es importante notificar a los involucrados.

Confidencialidad: guardar la discreción apropiada respecto a la información a la que tiene acceso para la elaboración del servicio, así como no dar a conocer los resultados del informe a quienes no estén autorizados, a excepción de que se trate de algún caso que la ley lo requiera.

Imparcialidad: el trabajo se debe hacer de manera independiente, objetiva e imparcial, libre de intereses personales.

Al igual que otros códigos de ética, las Normas Internacionales de Valuación mencionan que están planteadas para situaciones genéricas, y no pueden ser puntuales para cada caso en particular, sin embargo cuando surja cualquier situación fuera de lo indicado, se deberá actuar de forma razonable y apegados a principios éticos.

VI. ANÁLISIS PARTICULAR

Hasta ahora se han expuesto los criterios de diferentes instituciones en relación a la valuación, pero ya en el desarrollo de la actividad día a día, ¿qué tan conocidos son dichos códigos?, ¿cuántos de los valuadores realmente toman en cuenta estas referencias?, ¿realmente son un instrumento de ayuda en el quehacer profesional?

Después de algunos años de estar involucrado en el proceso de los avalúos inmobiliarios, puedo percibir que no se tiene plena conciencia de estos documentos como guía, por lo que me parece importante que las instituciones que los elaboran procuren una mayor difusión de ellos, complementándose también con el compromiso que cada uno de nosotros tenemos para estar en constante actualización.

Aun cuando no tengamos presentes estos lineamientos, todos contamos con una ética personal, la cual como se ha venido mencionando, tiene que ver con lo que esta “bien” y lo que esta “mal”, decisiones que no son tan difíciles de tomar, pues en muchas ocasiones solo hay que tener sentido común, en pocas palabras, y retomando el imperativo de Kant: “no hagas a otros, lo que no quieras para ti”.

Y precisamente con las teorías de Kant, aplicándolas a la valuación, tendríamos tres tipos de acciones:

- a. Acciones conforme al deber, donde el sujeto adecua sus acciones hacia una norma, se actúa por temor o inclinación a una ley, pero no por el respeto al deber. En un caso práctico, equivaldría a realizar un avalúo apeándonos a la normatividad solo para evitar una sanción.
- b. Acciones conforme al deber y por deber, son las que se realizan simplemente por buena voluntad, en el mismo caso del avalúo, implicaría realizarlo de buena manera, por propia voluntad y no por temor a represalias.
- c. Acciones contrarias al deber, se actúa en contra del deber, y podría considerarse como realizar una mala práctica en un avalúo, sin esperar una sanción.

Es evidente que después de estas definiciones, la conducta que se espera de un valuador, y de cualquier profesionista es en base a acciones conforme al deber y por deber, ya que nuestro trabajo no debe estar limitado o justificado por leyes; como bien sabemos las leyes y normas no pueden abarcar todos los puntos, e incluso pueden no ser muy claras, pero si siempre tenemos como principio actuar por buena voluntad, podremos garantizar un trabajo bien hecho y de utilidad para todas las partes involucradas.

Somos profesionistas libres, que desempeñamos la actividad que hemos decidido sin presiones, más que el compromiso y responsabilidad con la sociedad, donde nuestras actitudes siempre deben buscar y fomentar el bien común. Apegados a este tipo de acciones por buena voluntad generamos confianza entre nuestros compañeros de trabajo, colegas, clientes e instituciones, lo que en fines prácticos puede representar mejores oportunidades de trabajo y crecimiento profesional.

A manera de resumen de todo lo expuesto hasta este momento y como propuesta en base a lo que desde hace algunos años he definido como principios básicos en el desarrollo de la valuación inmobiliaria, puedo identificar los siguientes cinco puntos:

1. Bajo ninguna circunstancia se debe indicar información falsa o sin la certeza de haberlo comprobado, se debe asumir la responsabilidad de lo que se firma.
2. No se debe aceptar ningún tipo de influencias para beneficio de alguna de las partes involucradas, ya sea en valores o cualquier otro tipo de información contenida en el avalúo.
3. Debe haber compromiso por el trabajo aceptado de manera voluntaria y sin presiones, no limitándose tan solo a cumplir con los alcances solicitados, cualquier aportación como profesionales y expertos en la materia debe ser muy válida para los clientes.
4. Trabajar con una actitud de compañerismo, siempre habrá más personas involucradas en el proceso, teniendo una actitud proactiva y con una perspectiva positiva que proponga y solucione, y no una negativa que obstaculice el trabajo.
5. Sentirse como una parte importante de la empresa para la que se preste el servicio o simplemente del gremio, eso nos permitirá encaminar esfuerzos hacia la misma dirección.

VII. CONCLUSIONES

Después del estudio de algunos códigos de ética, se pueden observar conceptos básicos e indispensables que se repiten como lo son honestidad, honradez, lealtad e imparcialidad, los cuales deben ser la base para cualquier profesión, teniendo en cuenta estos principios apegados a nuestro trabajo, ni siquiera sería necesaria la creación de dichos códigos, incluso no tendría que ser necesario enumerar las actividades que no están permitidas como valuator.

También es cierto que para quienes empezamos a desenvolvemos en el quehacer profesional de la valuación inmobiliaria, existen hechos con los que no estamos familiarizados, y que aprovechando la experiencia de otras generaciones que se han conformado en colegios debemos acercarnos y conocer las publicaciones que se han hecho sobre el tema.

Aun cuando la ética ha formado parte de los planes de estudio en el bachillerato, es una materia que en su momento se estudia con principios muy generales enfocándose más hacia una ética personal, por lo que me parecería importante, y a la vez lo menciono como propuesta, las escuelas que imparten estudios de valuación inmobiliaria deberían incluir alguna materia de ética profesional, ya enfocada particularmente en el trabajo de los valuadores, lo cual sería de mucho provecho para unificar criterios con todo el gremio, y hacer un último acercamiento de estos conceptos desde las aulas, antes de salir al campo laboral.

Como valuadores nunca debemos perder de vista, que en nuestras manos está la toma de decisiones de carácter económico, lo que implica años de trabajo de algunas personas o el prestigio y reconocimiento de muchas instituciones, por lo que de ninguna manera será aceptable realizar un estudio influenciados por obtener algún beneficio.

La importancia del desempeño ético tiene gran relevancia hasta en los mas pequeños detalles por insignificantes que puedan parecer, en nuestro campo profesional, la realización de actividades apegadas a un sentido ético, está muy ligada a la normatividad, es decir, ya sabemos lo que es bueno y lo que es malo, pero además, estas conductas están delimitadas por reglamentos y normas, los cuales pueden mencionar obligaciones y prohibiciones, pero finalmente seremos nosotros con nuestro libre albedrio quienes tomemos la última decisión asumiendo las consecuencias correspondientes.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

Hernández Baqueiro, Alberto (Coordinador), *Ética actual y profesional, Lecturas para la convivencia global en el siglo XXI*, México, Edit. Cengage Learning, 2006.

Escobar Valenzuela, Gustavo, *Ética, cuarta edición*, México, Edit. Mc Graw Hill, 2000.

Normas Internacionales de Valuación, octava edición, España, ATASA, 2007.

Páginas de internet:

www.anuvac.org.mx

www.infonavit.org.mx

www.rna.org.co

www.shf.gob.mx

www.forbes.com.mx

<http://www.forbes.com.mx/etica-empresarial-un-activo-intangible/>

Sara Barajas Cortés, *Ética empresarial: un activo intangible*, 23 de Agosto 2013