

## SECRETARIA DE LA FUNCION PÚBLICA

**ACUERDO por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.**

---

### DEL CÓDIGO DE ÉTICA DEL PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

**Trigésima Tercera.** El Valuador de Bienes Nacionales deberá promover y preservar la confianza del público inherente a la práctica de la valuación mediante la observación del Código de Ética profesional, de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valuación.

El Valuador de Bienes Nacionales en los contratos de prestación de servicios valuatorios que suscriba, deberá manifestar expresamente que conoce y se obliga a cumplir el presente Código de Ética.

**Trigésima Cuarta.** Este Código de Ética se divide en cinco secciones: **Conducta, Administración, Confidencialidad, Registro de Expedientes y Competencia**, las cuales se aplican a todas las prácticas de valuación y revisión.

#### **I. Conducta:**

El Valuador de Bienes Nacionales deberá desarrollar sus actividades de valuación con imparcialidad, objetividad e independencia; y deberá abstenerse de:

- Desarrollar sus actividades de valuación cuando exista conflicto de interés de conformidad con lo establecido en la Norma Decima Segunda del presente instrumento y demás EIV;
- Defender la causa o interés de alguna parte o asunto, debiendo ser imparciales;
- Desvirtuar su rol cuando provea servicios profesionales que estén fuera de la práctica de valuación;
- Comunicar los resultados del trabajo valuatorio asignado con la intención de confundir, engañar o defraudar;
- Usar o comunicar un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio del cual el Valuador o Revisor tenga conocimiento que sirva para confundir, engañar o defraudar;
- Permitir de manera consciente que otra persona comunique un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio confuso, engañoso o fraudulento;
- Incurrir, relacionarse o participar en conductas delictivas;
- Violar intencional o conscientemente los requerimientos del archivo de expedientes;
- Usar o depender de conclusiones no soportadas relacionadas con características tales como raza, color, religión, nacionalidad, género, estado civil, estatus familiar, edad, recepción de ingresos por programas sociales o discapacidad, y
- Desarrollar una asignación de manera negligente.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá informar de inmediato al INDAABIN, así como en cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio posterior, si conoce antes de aceptar una asignación, o si se descubre durante la realización del trabajo:

- Cualquier interés que se tuviera en el sujeto de la valuación o entre las partes involucradas; y
- Cualquier servicio profesional realizado al sujeto de la valuación en cuestión, elaborado por el Valuador de Bienes Nacionales en un periodo de tres años inmediatos anteriores a la aceptación del trabajo, como Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o con cualquier otro servicio profesional.

#### **II. Administración:**

El Valuador de Bienes Nacionales deberá informar, si previo a la obtención de una asignación de un servicio valuatorio, pagó un honorario o comisión, o intercambió objetos de valor u obras de arte.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de aceptar una asignación, o firmar un contrato de prestación de servicios, si esto conlleva a:

1. Que el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de un resultado predeterminado;
2. Que favorezcan intencionalmente la causa del promovente;
3. La obtención de un resultado acordado; o
4. La ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con las opiniones del Valuador o Revisor y propósitos específicos de la asignación.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de participar o solicitar asignaciones con información falsa, confusa o exagerada.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá incluir su firma para certificar el reconocimiento y aceptación de sus responsabilidades en una asignación de valuación o revisión de valuación.

El Valuador de Bienes Nacionales se abstendrá de incluir la firma de otro Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico sin su consentimiento.

### **III. Confidencialidad:**

El Valuador de Bienes Nacionales deberá proteger la confidencialidad de la información que resulte de la relación Perito Valuador, Revisor, Personal Técnico y promovente.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá actuar en todo momento, de buena fe, con respecto a los intereses legítimos del promovente en el uso de información confidencial y en la comunicación de los resultados de la asignación.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá cumplir con todas las leyes y normas de confidencialidad y privacidad aplicable en una asignación.

El Valuador de Bienes Nacionales se abstendrá de proporcionar información confidencial, o los resultados del servicio valuatorio a persona alguna, con excepción de:

- El promovente;
- Personas específicamente autorizadas por el promovente;
- Organismos regulatorios;
- Terceras partes que pueden ser autorizadas por el debido proceso legal; o
- Partes profesionales de un comité de revisión debidamente autorizados, excepto cuando tal revelación para un comité pueda violar la ley o regulación aplicable.

Los miembros de algún comité de revisión debidamente autorizados, no deberán revelar información confidencial presentada a dicho comité.

### **IV. Registro de Expedientes**

El Valuador de Bienes Nacionales deberá mantener o conservar un archivo de trabajo por cada asignación de valuación o revisión de valuación en medio físico o electrónico, antes de la emisión de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio.

El archivo de trabajo deberá contener:

- Datos del Promovente;
- Copias auténticas de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, documentado en cualquier tipo de medios. Una copia auténtica es una réplica del Reporte Conclusivo del servicio valuatorio transmitido al Promovente. Una fotocopia o una copia electrónica de dicho Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio transmitido al Promovente satisface el requerimiento de una copia auténtica;
- Un resumen del Reporte Conclusivo del servicio valuatorio ya sea escrito o mediante testimonios, o una transcripción del testimonio, incluyendo la firma del Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico y la fecha de certificación; y
- Demás datos, información y documentación necesaria para soportar las opiniones y conclusiones del Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico y mostrar el cumplimiento con los EIV, o referencias de la ubicación de otra documentación.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá conservar su archivo de trabajo por un periodo no menor a cinco años, o por lo menos cinco años después de cualquier procedimiento judicial en el cual el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico haya participado o brindado testimonio relacionado con la asignación.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá tener en custodia su archivo de trabajo, o hacer respaldo adecuado para conservar, acceder y en su caso recuperar con la instancia que tiene bajo custodia los archivos de trabajo. Esto incluye la garantía de que un archivo de trabajo es almacenado y conservado en condiciones adecuadas y acordadas por el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico durante todo el periodo de custodia de los registros.

El Valuador de Bienes Nacionales que tenga la custodia de su archivo de trabajo, deberá permitir a otros valuadores de bienes nacionales con obligaciones en el archivo de trabajo relacionado a una asignación, el acceso y recuperación adecuada del archivo con el propósito de:

- Cumplir con el debido proceso administrativo;
- Atender alguna solicitud legal o sentencia;
- Presentar información ante profesionales debidamente autorizados o al cuerpo colegiado de avalúos; o
- Cumplir con los acuerdos de recuperación del archivo.

El Valuador de Bienes Nacionales que intencionalmente o conscientemente no cumpla con las obligaciones de este registro de expedientes comete una violación al presente código.

#### **V. Competencia**

El Valuador de Bienes Nacionales deberá:

- En todos los casos, desarrollar de manera competente toda la asignación.
- Adquirir las competencias necesarias para desarrollar una asignación;
- En caso contrario a las anteriores rechazar o retirarse de la asignación.

Ser competente significa que el Valuador de Bienes Nacionales deberá determinar, antes de aceptar una asignación, si puede desarrollar la asignación de manera oportuna, con calidad y objetividad. La competencia requiere:

1. La habilidad para identificar adecuadamente el problema a tratar;
2. El conocimiento y experiencia para completar la asignación; y el
3. Reconocimiento y cumplimiento de las leyes, regulaciones y demás disposiciones aplicables al Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o a la asignación.

Si el Valuador de Bienes Nacionales determina que no es competente antes de aceptar una asignación, el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico deberá:

1. Revelar la falta de conocimiento y/o experiencia al INDAABIN, Promovente o Contratante antes de aceptar la asignación;
2. Tomar todas las medidas necesarias para completar de manera competente la asignación, incluyendo y teniendo a un Valuador de Bienes Nacionales competente que participe en ella y conjuntamente firme el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio;
3. Describir en el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación; y
4. Cuando los factores y condiciones sean descubiertas durante el curso de una asignación, será causa suficiente para que el Valuador de Bienes Nacionales determine, en ese momento, si carece del conocimiento y experiencia requeridos para completar de manera competente la asignación, en ese caso, el mismo deberá:
  - I. Notificar al Promovente,
  - II. Tomar todas las medidas necesarias o apropiadas para completar de manera competente la asignación, y
  - III. Describir en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación.

Si la asignación no puede ser completada de manera competente, el Valuador de Bienes Nacionales deberá rechazar la asignación.