ÉTICA Y VALORES

EN LA ACTIVIDAD VALUATORIA

AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

ÉTICA
VALORES
PROFESIÓN

“Un avalúo tiene un valor económico;
la conducta del avaluador tiene un valor profesional.”

CONVERSATORIO · REGIONAL NORTE DE SANTANDER



Emelina Arenas Rueda

¿Cuánto vale la ética de un avaluador?

Si dos avaluadores tienen exactamente la misma formación técnica,

¿qué hace que confiemos más en el dictamen de uno que en el otro? 

CONFIANZA

no depende solo de saber valuar

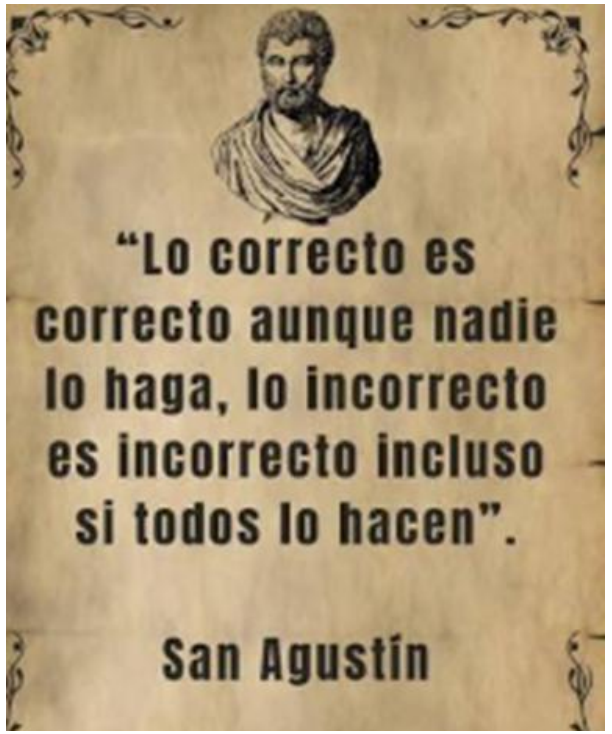
También depende de cómo ejercemos la profesión.

¿Qué es la ética?

ÉTICA

Proviene del griego êthos. ¿Como debemos actuar?

- carácter
- manera de ser
- Conducta
- forma habitual de actuar



La ética nació antes que la ley escrita

ÉTICA

“¿Qué debería hacer yo, como profesional, frente a esta situación?”

Reflexiona sobre lo correcto, incluso antes de que exista una norma escrita.

LEY

“Esto está permitido y esto está prohibido.”

La ley convierte determinadas reglas de convivencia y conducta en obligaciones jurídicas.

Los valores

Son criterios o convicciones que orientan nuestras decisiones y nos permiten reconocer aquello que consideramos importante para actuar.

HONESTIDAD	RESPONSABILIDAD	JUSTICIA	RESPETO
TRANSPARENCIA	PRUDENCIA	INTEGRIDAD	IMPARCIALIDAD

VALOR

Lo que considero importante.

ÉTICA

Cómo ese valor orienta mi conducta.

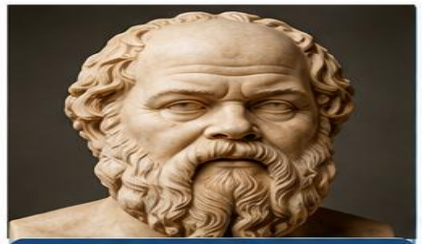
CONDUCTA PROFESIONAL

Cómo lo aplico en una situación concreta.

De la reflexión moral al ejercicio profesional

De la filosofía a las profesiones

Una misma pregunta, a lo largo del tiempo: *¿cómo debemos actuar?*

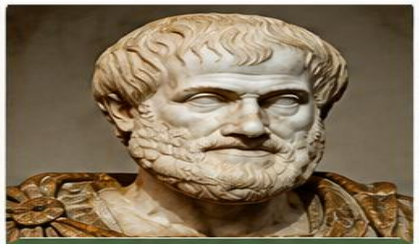


SÓCRATES
(470 – 399 a.C.)

"La virtud no se enseña, se practica. Conócete a ti mismo y examina tu vida para hacer el bien."

La ética comienza con la reflexión sobre uno mismo y sobre la vida buena.

Reflexión moral y autoconocimiento

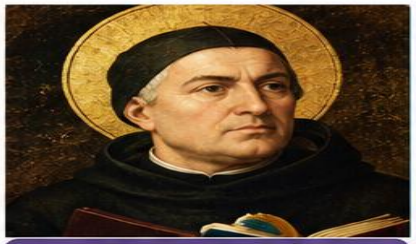


ARISTÓTELES
(384 – 322 a.C.)

"La virtud es un hábito que se adquiere mediante la práctica, y nos permite elegir lo que es bueno."

La ética se construye con hábitos y formación del carácter, para lograr una vida en equilibrio.

Virtud y formación del carácter



SANTO TOMÁS DE AQUINO
(1225 – 1274)

"La ley humana debe estar en armonía con la ley natural, que nace de la razón y de la naturaleza humana."

La ética debe orientarse al bien común y a la justicia, y encuentra su fundamento en la razón y la naturaleza.

Bien común y justicia



IMMANUEL KANT
(1724 – 1804)

"Obra solo según una máxima tal que puedas querer al mismo tiempo que se convierta en ley universal."

La ética se basa en el deber y en la razón. La acción correcta es la que puede ser universal para todos.

Deber y universalidad



ÉTICA PROFESIONAL
(Aplicación actual)

"La ética profesional no apareció para llenar documentos. Surgió de una pregunta humana mucho más antigua: *¿cómo debemos actuar?*"

La ética se convierte en códigos, normas y responsabilidades que guían el ejercicio de la profesión.

Responsabilidad y autorregulación

Reflexión humana → Virtud y carácter → Bien común y justicia → Deber y universalidad → Códigos y profesionalismo

"La ética es la raíz; la ley es la estructura; la profesión es el fruto."

PUENTE

De la reflexión moral al ejercicio profesional

La reflexión ética evoluciona hacia principios, deberes y criterios que también orientan el ejercicio de las profesiones.

La pregunta permanece:

¿CÓMO DEBEMOS ACTUAR?

REFLEXIÓN

La técnica determina cómo hacemos un avalúo; la ética determina cómo decidimos hacerlo.

Por ejemplo, **el valor**: la honestidad, **Ética:** no manipular información, **Conducta:** reportar todos los comparables relevantes, incluso aquellos que no favorecen el resultado esperado.

¿Puede existir un avalúo técnicamente correcto, pero éticamente cuestionable?



SÍ

NO

DEPENDE

¿Por qué la ética es particularmente importante en la valuación?

La Ley 1673 reconoce que la actividad valuatoria puede generar riesgos sociales relacionados con inequidad, injusticia, ineficiencia, falta de transparencia y posible engaño, y señala que una valuación debidamente realizada fomenta transparencia y equidad.

Compraventa · crédito · sucesión · divorcio · liquidación · expropiación · obras públicas · indemnización · proceso judicial · decisiones empresariales · decisiones del Estado

¿QUÉ PASA CUANDO UN NÚMERO CAMBIA UNA VIDA?



La valuación tiene consecuencias reales.

En la Ley 1673: la ética deja de ser solamente una decisión personal

- ✓ Regula la actividad del avaluador. (art 1)
- ✓ Establece deberes. Generales (art 14) especiales (art 15)
- ✓ Incorpora postulados éticos y sanciones. (art 8,13, 20)
- ✓ Estructura la autorregulación. (23)
- ✓ Establece responsabilidades y competencias. (art 6.)
- ✓ Establece inhabilidades e incompatibilidades. (art 17)
- ✓ Establece faltas y régimen disciplinario.(art 18, 19,9,19, 11)

“La ética profesional del avaluador no depende únicamente de su conciencia individual: también está incorporada al marco regulatorio de la actividad.”

La autorregulación: ¿por qué nos autorregulamos?



01

Normativa

02

Supervisión

03

Disciplinaria

04

RAA

ARAV explica que la autorregulación busca minimizar los riesgos sociales inherentes a la determinación del valor y promover un mercado íntegro y transparente.

¿La autorregulación existe para castigar al avaluador o para proteger la actividad valuatoria?

INTERACCIÓN

EL DILEMA DEL AVALUADOR

El cliente dice: “Necesito que el avalúo me dé aproximadamente $800 millones. Si usted logra ese valor, le contrato varios trabajos más.”

A Ajustamos la selección de comparables.

B Buscamos una metodología que permita acercarnos.

C Explicamos que el valor depende del análisis técnico.

D Rechazamos el trabajo.

E Otra opción.



Independencia e imparcialidad

¿QUIÉN PAGA?

El cliente contrata el servicio.

¿QUIÉN DETERMINA EL VALOR?

El valor debe surgir del análisis técnico y profesional.

¿Dónde termina la atención al cliente y comienza la presión indebida?

Conflicto de interés



1 “Me solicitan un avalúo de un inmueble que pertenece a un familiar cercano.”

2 “El propietario es una persona con quien tengo una relación comercial importante.”

3 “Yo hice el avalúo hace tres años y ahora me piden actualizarlo.”

¿Existe alguna diferencia? → independencia · impedimentos · incompatibilidades · conflicto de interés

TRAZABILIDAD

La información: ¿todo dato sirve?

01

DATO

¿Qué encontré?

02

FUENTE

¿De dónde salió?

03

VERIFICACIÓN

¿Puedo sostenerlo?

“Si encontramos un dato que favorece nuestro valor, pero su fuente es débil, ¿lo utilizamos?”

Esto permite hablar de: trazabilidad, fuentes, comprobación, transparencia y soporte del avalúo.

El gran dilema: “todos lo hacen”

Un colega me dice: “No se preocupe, todos los avaluadores hacemos eso”.

¿Esta frase convierte una conducta en ética? NO necesariamente.

Una práctica frecuente no se convierte automáticamente en una práctica correcta.

“La costumbre profesional no reemplaza la norma ni la conciencia.”

Del valor personal al valor profesional

VALOR PERSONAL	MANIFESTACIÓN PROFESIONAL
Honestidad	No alterar información
Responsabilidad	Verificar datos
Imparcialidad	No acomodar el resultado
Prudencia	No afirmar lo que no puedo demostrar
Respeto	Reconocer el trabajo ajeno
Confidencialidad	Proteger información
Transparencia	Explicar metodología y fuentes

Ética frente al cliente

“¿Ser leal al cliente significa darle el valor que el cliente quiere?”

Ser leal al cliente significa prestar el servicio profesional con diligencia, probidad y dentro de las reglas que gobiernan la actividad.

Ética frente al colega

1 **“Ese avalúo está mal hecho.”**

2 **“Ese avaluador no sabe nada.”**

3 **“Encontré una inconsistencia técnica y voy a documentarla.”**

¿Cuál es la diferencia entre crítica profesional y descalificación personal?

La Ley pide prudencia y diligencia al emitir conceptos sobre actuaciones de otros avaluadores y reconoce la propiedad intelectual de sus valuaciones y proyectos.

El avalúo y la verdad: EL AVALUADOR NO FABRICA EL VALOR

“Nuestro trabajo no consiste en producir el número que alguien necesita; consiste en llegar profesionalmente al valor que el análisis permite sustentar.”

- OBSERVAR
- INVESTIGAR
- ANALIZAR
- INTERPRETAR
- APLICAR METODOLOGÍA

Pero, sobre todo: ser ético y sobreponer los valores.

¿Cuándo comienza una falta ética?

VERDE	**Buena práctica**	Puedo demostrar de dónde salió.
AMARILLO	**Pregunta ética**	Sé que no está del todo bien, pero…
ROJO	**Riesgo disciplinario**	Sé que está prohibido, pero necesito hacerlo.

Artículo 18
Faltas contra la ética

La Ley establece que incurren en falta contra la ética los avaluadores inscritos que violen cualquiera de los deberes establecidos en la ley.

El avalúo incómodo

- Una entidad contrata un avalúo.
- El estudio técnico conduce a un valor inferior al esperado por la entidad.
- El funcionario responsable dice: “Necesitamos que revise nuevamente los comparables porque ese valor nos genera un problema.”
- “Si logramos acercarnos al valor que necesitamos, tendremos más trabajos para usted.”

PREGUNTAS

1. ¿Cuál es el dilema?
2. ¿Dónde aparece la presión?
3. ¿Qué valores están en riesgo?
4. ¿Qué deber profesional está comprometido?
5. ¿Qué debería documentar el avaluador?
6. ¿Qué decisión profesional tomaría?

CIERRE

¿QUÉ TIPO DE AVALUADOR QUIERO SER?

No: ¿Cuánto puedo cobrar?
No: ¿Cuánto quiere el cliente?
No: ¿Cómo logro que pase?

Sino:
¿Puedo sustentar técnica, profesional y éticamente lo que estoy firmando?

Antes de firmar un avalúo, debemos preguntarnos tres cosas:

01 **¿Es técnicamente sustentable?**

02 **¿Es jurídicamente procedente?**

03 **¿Es éticamente defendible?**

“Un avalúo tiene un valor económico; la conducta del avaluador tiene un valor profesional.”

AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Gracias!



Emelina Arenas Rueda