

# LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

**OI R&T** Observatorio Internacional en  
Riesgo y Tasaciones

---

Próxima edición. LAS TASACIONES COMO HERRAMENTAS DE GESTIÓN

Suscripción anual. Confirmar al correo [oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es](mailto:oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es)  
Anotar en asunto: SUSCRIPCIÓN, indicando el nombre del destinatario y el e-mail al  
cual se enviarán los informes.

Consultas y comentarios: Escribir a [oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es](mailto:oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es) indicando en asunto: CONSULTA o  
COMENTARIO escribiendo en el texto la misma y/o a la siguiente dirección: Santiago  
Rusiñol Nº 48. 7º. 4ta. Mataro. CP. 08304. Barcelona. España.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

### Presentación

El alcance así como la repercusión que se genera a partir de las tasaciones dentro del sistema financiero y su relación con los organismos internacionales dedicados a emitir normas de prudencia y supervisión, nos conduce a tratar esta especialidad desde el punto de vista de la ciencia o tratado de los deberes.

Por el lado de la oferta, debemos considerar la existencia de diversos requisitos que rigen esta actividad que además de tener la particularidad de ser independiente, se ejerce en razón de ser un profesional colegiado o en su defecto técnico con experiencias relacionadas a los bienes sujetos a tasación.

Independencia sobre la que esta actividad se apoya en consideración que se es perito profesional en razón de estudios posteriores y experiencias, no existiendo una carrera de grado donde se formen los profesionales que la ejercen. Por tanto, en términos generales, ese libre ejercicio deviene en una excepción al no estar sometida directamente a normas estatutarias de un Colegio Profesional, por lo menos no directamente.

Por el lado de la demanda, se emiten diversas normas por parte de las entidades encargadas de la supervisión del sistema financiero en cuanto a los temas que tienen competencia.

Desde un punto de vista integral, advertimos que la actividad esta expuesta a consideraciones que se concentran en tres características que la distinguen.

La primera la constituyen unas precondiciones establecidas como la exigencia de un registro previo y una primaria calificación que deben tener los profesionales que desean ejercer como peritos para el sistema financiero.

La segunda esta formada por el resguardo de la independencia de criterio y el conflicto de intereses que aseguren la imparcialidad.



Finalmente, tenemos las advertencias relacionadas con posibles infracciones, con la finalidad de evitar el incumplimiento de las normas de prudencia.

También en este escenario, no faltan los organismos públicos que tratan de imponer complejos o muy simples reglamentos; asociaciones y grupos que intentan la representatividad y hasta quienes cuestionan la naturaleza de las normas de prudencia emitidas por los organismos supervisores.

La trascendencia de este tema nos ha impuesto el reto de emitir nuestra opinión considerando el escenario tanto de la oferta como de la demanda, así como de los senderos de ineficiencia con el objeto de presentar una propuesta de solución como aporte para mejorar los sistemas preventivos y asegurar la calidad total con esquemas que se retroalimentan automáticamente, que estamos convencidos aportarán transparencia y seguridad para los usuarios, calidad total en la supervisión preventiva y el control interno, reducción de riesgos, menores provisiones y mejores utilidades.

Un abrazo,

Luis Fernando Pérez-Vargas Silvestri.

Director

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

### ANÁLISIS

En los últimos años el desarrollo económico experimentó un crecimiento -cuestionado- de manera notable como consecuencia de la denominada globalización, nuevos planes de inversión, así como un desarrollo especulativo más intensivo que repercutieron de diversa manera en necesidades de financiación. El resultado nos ha puesto frente a la realidad que los dinámicos cambios producidos exigen modificaciones en los sistemas que se utilizaban con el objeto de adecuarlos a nuevos escenarios más racionales.

Estas modificaciones afectan la gestión de las tasaciones, planteando la necesidad de mejoras en la transparencia de los procesos, en el control preventivo y en la supervisión para garantizar resultados confiables, así como para consolidar el ejercicio de autoridad en un marco de calidad expuesto no solo a las medidas de control, si no a la opinión pública.

Es evidente el interés no solo por parte de las empresas, organismos internacionales así como de las instituciones supervisoras sobre estos temas, en especial sobre el valor que sostienen las garantías.

Sin lugar a dudas un tema clave corresponde al ámbito de la determinación del valor y los sistemas de información que registran las variables que intervienen en estos cálculos como fuente para estimular la revitalización de los procesos de evaluación, decisión, control, verificación o supervisión, que permitan reducir y eliminar los senderos de ineficiencia que afectan la transparencia y la gestión.

Un ejemplo de estos senderos lo constituyen las inequidades que subyacen en la determinación del valor del suelo (terreno) cuando se cuestionan estos al señalarse que se han utilizado estimaciones subjetivas de lo que pueden ser en un futuro incierto expresando saltos valorativos difícilmente entendibles.

No menos notorias son las discrepancias metodológicas que ocurren al tratar de explicar la construcción de los supuestos valores de realización.

Esta situación es propicia para comentar desde un punto de vista deontológico la importancia que tiene la idoneidad para las tasaciones y como éstas pueden gestionarse para que constituyan un sistema preventivo de soporte continuo, permitan identificar las desviaciones y/o situaciones de riesgo, así como sustentar decisiones.

En términos generales, podemos definir que el ejercicio de las tasaciones requiere una formación integral; sin embargo, no podemos desconocer la existencia de un escenario variado y muy disperso, que registra un proceso formativo que no se ajusta a un plan curricular y/o una recomendación de prudencia sobre la base de créditos de estudios que aseguren la idoneidad en la oferta de los servicios y como consecuencia un marco aunque no vinculante, que garantice un estándar internacional, evite las inequidades, asegure la calidad así como su posterior supervisión y verificación.



Indudablemente en la actividad desarrollada por los peritos hay distinciones de calidad, esfuerzos personales e investigaciones, no estando regulada por normas estatutarias formuladas por Colegios Profesionales.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

Lo mencionado anteriormente es el motivo por el cual las instituciones encargadas de la supervisión financiera regulan la actividad que ejercen los peritos que realizan tasaciones en cuanto a su competencia; regulaciones que en oportunidades han generando observaciones (descartadas) en cuanto a la constitucionalidad de las infracciones y sanciones que contienen.

Estas regulaciones vienen a constituir un marco de acción que se inicia con la previa calificación, las recomendaciones para el desenvolvimiento así como las normas en cuanto a la determinación de responsabilidad de los peritos en relación con las tasaciones que realizan.

### RELACIONES

En los últimos años destacan los trabajos y coordinaciones realizadas para mejorar las funciones relacionadas a la gestión y estabilidad del sistema financiero mediante el seguimiento, la asesoría, el fomento a la cooperación hasta llegar a la supervisión prudencial.

Involucrados en estos temas se encuentran a nivel macro regional -principalmente- el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial, el Sistema Europeo de Bancos Centrales, el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea y últimamente como consecuencia de la crisis el G-20 ampliado. A nivel local organismos regionales, los Bancos Centrales y las denominadas Superintendencias encargadas de la supervisión.

Todas estas actividades están orientadas al diseño de una gestión para detectar los riesgos que amenacen el sistema con la función esencial de emitir alertas, lo que se denomina como fase temprana macro prudencial.

Sin embargo la referencia a las tasaciones en estos esfuerzos es mínima a pesar que dentro de una moderna gestión soportan la toma de

decisiones, revelan inconsistencias, influyen en las calificaciones así como en la determinación de las provisiones. Propician correcciones oportunas, son preventivas y ante una eventualidad protege la recuperación del crédito.



No menos trascendente es la responsabilidad que asume el perito en cuanto a estas normas que podríamos decir son especiales.

### GESTIÓN

Con la finalidad de expandir los esfuerzos dirigidos a fortalecer la supervisión prudencial en todos los países, en septiembre del año 1997 se elaboraron principios básicos (que no han sido sustituidos) para una supervisión bancaria efectiva, los que se constituyeron en requerimientos mínimos y de referencia para las autoridades supervisoras.

Para nosotros, fue muy significativo el adjetivo de “efectiva” agregado a la supervisión, cuya calificación dentro de la doctrina de la administración y los principios que regulan las tasaciones ¡no es posible!; principalmente, porque su aceptación constituiría por contrasentido negar la esencia de la rigurosidad y disciplina que requiere la supervisión. Con este adjetivo se reconoce la existencia de una supervisión que puede no ser efectiva.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

Algunos de estos principios, se encuentran relacionados con las tasaciones en especial, cuando se señala la evaluación independiente de las políticas, prácticas y procedimientos referida a la administración de las carteras de créditos e inversiones, así como cuando se hace referencia de éstas para evaluar la calidad de los activos y si hay suficiencia de provisiones y reservas.

Tratan por tanto de la supervisión de los procesos de administración del riesgo y la importancia de verificar la existencia de controles internos que resulten adecuados.

Precisan que un sistema eficaz de supervisión bancaria debe consistir de una forma u otra, tanto en supervisión in situ como extra situ y deben disponer de los medios para recolectar, revisar y analizar informes prudenciales, datos estadísticos de las instituciones, tanto en forma individual como consolidada, para finalmente insistir que deben efectuar una validación independiente de la información de supervisión, ya sea mediante inspecciones in situ o por medio de auditores externos.

Aunque existe el supuesto que los principios son materia de dominio público, consideramos que es bueno destacar que se encuentran agrupados en siete títulos, estando expuestos a evaluaciones que son periódicas conforme a unas categorías preestablecidas mediante diagnóstico que va desde el estado en cumplimiento hasta en incumplimiento. En ninguno se menciona directamente la importancia de las tasaciones en relación con el capital por riesgo.

Este diagnóstico subsiste y los traemos a recuerdo por que constituyen una norma de prudencia sustantiva en la determinación de la calidad de la Supervisión que cada país ha diseñado, además, no menos importantes es el hecho que se reconocen como uno de los criterios que se evalúan y se tienen en cuenta para emitir opinión en cuanto al riesgo soberano de los países.

La convergencia de estándares de capital (Basilea Nº I) así como los procesos de control y riesgo de mercado establecidos en los pilares dos y tres del denominado acuerdo de Basilea Nº II, lleva implícito la incorporación de las tasaciones en cuanto a su repercusión en las decisiones, la sustentación de operaciones, así como en la calificación de cartera y la determinación de las provisiones, cuya importancia se esta haciendo más notoria a razón de las denominadas crisis y burbujas inmobiliarias cada vez más frecuentes.

En este sentido, todo diagnóstico y evaluación requiere como principio fundamental de quien lo realice, se encuentre sin conflicto de intereses, con independencia de criterio, tenga un alto grado de comportamiento ético, experiencia y la formación profesional integral en la especialidad; de manera que garantice resultados confiables en el tiempo, constituya un soporte preventivo con retroalimentación y permita tomar decisiones inmediatas.

Como una referencia, también recordamos que es el propio FMI Fondo Monetario Internacional quién incorpora en los años noventa su preocupación por la calidad de la gestión de las tasaciones llegando a exigir unas primeras recomendaciones referidas a su supervisión.

Estas experiencias no han continuado su desarrollo - al menos no son de conocimiento público y por parte de los peritos- así como tampoco las recogen los acuerdos asumidos en las reuniones del G-20 ampliado.

Como hemos sostenido en nuestros informes de octubre dedicado al sector construcción y diciembre pasado sobre las tasaciones y los organismos internacionales, consideramos que es imprescindible promover una interpretación integral sobre las tasaciones mediante recomendaciones de prudencia de usos uniformes así como de mínimos sobre los aspectos deontológicos, cuyo reto asumimos en este informe.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

Si estudiamos la importancia de las tasaciones teniendo en cuenta su repercusión y potencial acordes con las exigencias de la supervisión prudencial, no podemos dejar de pensar que realmente estamos frente a la oportunidad de reconocerla e integrarlas al sistema por sus componentes preventivos y por que los profesionales que la realizan: constituyen los ojos del sistema financiero en el campo, en contacto con el valor de mercado en uso económico, con la capacidad instalada... ¡con la realidad en el día a día!

### CONSIDERACIONES

En cualquier país y tipo de economía los profesionales que se dedican a las tasaciones intervienen en una de las más importantes actividades de toda sociedad al ser honrados por terceros para realizar estudios y pericias que expresan su opinión.

Realizan su actividad en un ejercicio con independencia de criterio, sin conflicto de intereses, metodológicamente sustentada y de acuerdo a un objeto o propósito sobre bienes, servicios y títulos que se transan, se encuentran en garantía, son ofrecidos como nuevas garantías o están sujetos a procesos que requieren de alguna tasación, como el caso de las re expresiones contables.

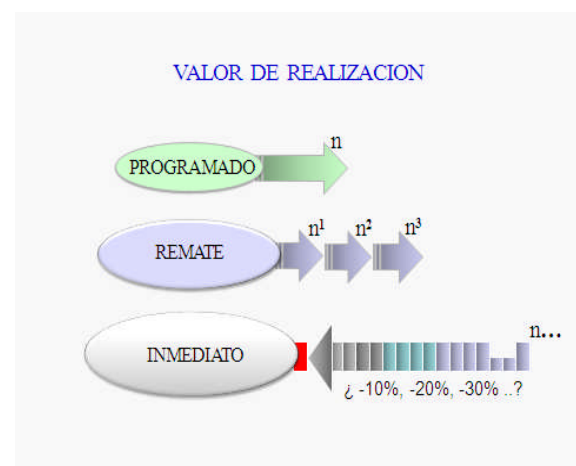
Al referirnos a las tasaciones para el sistema financiero, debemos mencionar el principio de la dependencia del valor con el objeto de la valoración, que es denominado técnicamente como la subsidiariedad del objeto. En la teoría de las tasaciones se resalta además su importancia por que estas responden a una situación concreta y momento específico; de no ser así se concluiría en resultados sin fines prácticos aunque estén realizados sobre la base de reglamentos y sus operaciones matemáticas normalmente efectuadas.

Otra característica que tienen se refiere a que cuando responden perfectamente a su objeto y se encuentran correctamente sustentadas y explicadas, permiten contrastar la verosimilitud

de sus resultados respecto al mismo bien, en un momento determinado. Nos encontramos por tanto frente a unas exigencias cuya calidad es elástica a una formación integral y a la experiencia, como única forma para asegurar un resultado confiable de un valor de mercado en uso económico, que permita su posterior inspección y/o actualización.

Sin embargo subsisten operaciones que no están correctamente sustentadas, difíciles de entender. Otras que registran expectativas al incorporar criterios especulativos de lo que podrían ser en algún momento futuro. Casos como las burbujas, las crisis del sector inmobiliario y construcción así como los referidos al valor del suelo (terreno) constituyen solo un ejemplo de esta realidad, entre otros.

Si agregamos a lo anteriormente mencionado las exigencias para determinar un valor de realización inmediato, encontramos un campo de acción donde se registra dispersión y variedad de criterios que terminan por expresar inequidades que no solo son internas, también internacionales.



Debemos mencionar que las operaciones que tienen garantías tasadas, la cartera formada por éstas y sus respectivas calificaciones también son examinadas e inspeccionadas periódicamente.



# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

Estas inspecciones se concretan durante las visitas que realizan los organismos supervisores que formen parte de un Banco Central o sean autónomos como el caso de las denominadas Superintendencias. Al respecto, además de la verificación de la documentación de respaldo del crédito, cada vez es mayor el interés sobre la calidad del contenido que sustenta la tasación practicada a los bienes que se encuentran en garantía.

### ASPECTOS TÉCNICOS

Debemos iniciar con una precisión, la tasación implica un trabajo integral que va desde el estudio de la documentación, el análisis de las características propias de cada tipo de bien, la elección del método más adecuado y el sustento del mismo, la revisión de los aspectos relacionados con el derecho real y la visita de inspección, culminando con la anotación de observaciones, discrepancias y riesgos. No existe dentro de este alcance la posibilidad de trabajos fraccionados, sin inspección o de gabinete.

En cuanto al método igualmente exige una estricta rigurosidad en su desarrollo como única manera de mantener una calidad constante y asegurar resultados confiables que puedan ser objeto a inspección, verificación y su posterior actualización.

Son diferentes los tipos de bienes para los cuales se solicitan tasaciones, tales como:



DESCRIPCIÓN CON FINES DIDÁCTICOS

Para tasar estos bienes o servicios, se requiere una formación multidisciplinaria que exige conocimientos denominados básicos, para luego realizar los propios de la especialidad ó mención.

Existen diversos métodos, siendo los más clásicos el de comparación o de mercado, el método de costos denominado por algunos como de reemplazo y reproducción, el método de capitalización o valor capital y el método de repercusión. Al respecto existen diversas propuestas que enriquecen los métodos antes mencionados. En nombre de estos esfuerzos mencionaré los tratados de Vicente Caballer y los estudios formulados por Eduardo Magnou.

Cada uno de estos métodos tiene sus propias características y exigencias relacionadas con el tipo de bien a tasar. Por esta razón se sostiene que una tasación no es la simple aplicación de un manual o reglamento.

Por ejemplo, si nos refiriéramos solamente al perfil de formación en bienes inmuebles, la capacitación post profesional estaría compuesta por créditos correspondientes a derecho, derecho registral, derecho tributario, derecho comercial, legislación urbana, apreciaciones cualitativas, estudios de mercado, investigación de mercado. También planificación y desarrollo urbano, zonificación y uso del suelo, desarrollo y arancel, catastro, fundamentos de la valorización urbana, teoría de la distribución espacial de los valores urbanos y los principios que van desde los relativos al valor y mercado hasta el de más intensivo uso, para recién estudiados estos tomar contacto con los métodos.

De seguro, con este esquema se minimizan los riesgos en la determinación del valor, se detectarían las discrepancias, se evitarían los casos de tasaciones que han incorporados áreas no autorizadas y se evitarían tasaciones fundamentadas en criterios no entendibles sobre la base de expectativas de un futuro incierto.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

Esta explicación nos lleva a preguntarnos entonces sobre ¿cual es la oferta de servicios educativos que cubren estas necesidades? Al respecto, como hemos mencionado, hay indistintas y múltiples actividades que representan un esfuerzo individualizado y a nivel de Postgrado y Maestría sólo por muy pocas universidades.

Pero si esto es por el lado de las tasaciones, es igualmente deficitario por el lado de las supervisiones, comenzando por la inexistencia de una norma de prudencia que establezca un perfil exclusivo de conocimientos específicos en tasaciones para la inspección y la supervisión.

En términos generales, desde el punto de vista de las tasaciones, postulamos un escenario ordenado, compuesto por tres campos específicos. El primero formado por los estudios profesionales con la respectiva colegiación que viene a ser el prerequisite indispensable. El segundo constituido por la oferta con especialidad en tasaciones y el tercero por la demanda.



Previamente, consideramos oportuno realizar una precisión en el sentido que para nosotros está muy claro que toda operación financiera se resuelve sobre la propia capacidad de retorno que tienen las mismas.

La precisión realizada se ve fortalecida dentro del marco de una moderna gestión por las tasaciones, por que son una herramienta de soporte para tomar precisamente estas decisiones, dan consistencia a la información, determinan la realidad del valor del mercado y su condición en uso económico; descartan discrepancias en cuanto a los aspectos del derecho real, propician criterios preventivos, la adecuada supervisión y su posterior actualización, así como activa -estimula- una retroalimentación inmediata promoviendo las correcciones oportunas y como consecuencia mejora la calidad de las calificaciones reduciendo el impacto en las provisiones que finalmente tienen su expresión en el buen resultado de las instituciones financieras.

## DESARROLLO

Reconociendo los esfuerzos e iniciativas en la emisión de recomendaciones de prudencia que se transforman en normas, sentimos que no se está comprendiendo correctamente la importancia de las tasaciones.

En este desconocimiento que señalamos es donde podemos encontrar la razón por la cual subsisten las discrepancias, la duplicidad de esfuerzos, los bienes tasados indebidamente, la asignación de valores incorrectamente sustentados, las tasaciones realizadas sobre la base de expectativas con condiciones especulativas, sobre-tasaciones y a la inversa sub tasaciones. Características que afectan el valor en uso económico a una fecha dada.

Internacionalmente estos temas no dejan de ser tratados en diversos foros siendo materia de discusión y permanente preocupación que a nuestro entender no pueden subsistir. Sin duda, consideramos que este podría ser el momento oportuno para una revitalización.

Un ejemplo de esta situación la constituye la reciente conferencia realizada por el prestigioso Dr. Eduardo Magnou, quién forma parte del selecto y destacado grupo de profesionales e investigadores en tasaciones.



# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

A respecto, nos comentaba su participación con ocasión del pasado 24º Congreso de la Unión Panamericana de Valuaciones UPAAV realizado a fines del año pasado en Lima, al describirnos que durante su **ponencia sobre el progreso teórico en tasaciones**, le fue formulada una pregunta que, aunque obvia y simple, fue la pregunta más importante, tanto en las sesiones formales cuanto en los pasillos, preguntándose a su vez ¿cuál debe ser a su juicio el perfil de un tasador?

*La importancia de dicha pregunta mereció que fuera completada mediante el estudio presentado ante el Duodécimo Congreso Argentino de Valuación (Buenos Aires, 2007), denominado **Una Actividad de Peculiares Características**, del cual hemos realizado un extracto. Los interesados en leer el texto completo lo encontrarán ingresando por internet al importante Foro Americano de Tasaciones, mensaje 5330.*

*La tasación es una de las pocas actividades de nivel universitario para la cual no hay una carrera de grado. Ello se debe a la vigencia de prejuicios. Es una profesión atendida sobre la base exclusivamente de títulos supletorios.*

*La base teórica de las tasaciones es un tema de presencia escasa o nula en congresos y demás encuentros de la temática. Casi nadie hace investigación de manera sistemática. Hay sí meritorios colegas.*

*No está generalizada la presencia de equipos de investigación con programas y proyectos debidamente financiados. Los organismos gremiales son muy débiles y su peso es casi nulo.*

*La temática de tasaciones no ha logrado ingresar a esquemas de mejoramiento o los de normalización y ello no se suple con organismos sectoriales, por prestigiosos que pretendan ser.*

*La bibliografía realmente original sobre tasaciones es escasa. La vinculación*

*internacional entre tasadores todavía es muy pobre, lo que contrasta con las posibilidades que brinda la globalización y las modernas tecnologías de comunicación.*

*La vereda para el desorden, como la llamaba Chandías, es aún muy amplia y existe en el usuario la idea que puede obtenerse cualquier tasación por cualquier honorario.*

Las exposiciones, propuestas y opiniones del Dr. Magnou son reconocidas por su rigurosidad y seriedad siendo motivo de estudio. Coincidimos en algunas y constituyen un estímulo para continuar con nuestros estudios e informes.

Diversos estudios y análisis nos permiten definir un mercado formal con demanda de tasaciones por parte del sistema financiero atendida por la oferta de estos servicios proveniente exclusivamente por parte de los profesionales que previamente han obtenido el registro ante las entidades supervisoras como tasadores. Función que a su vez esta expuesta a supervisión, control, auditorías tanto internas como externas y posteriores actualizaciones, produciéndose un ciclo dinámico.



Este ciclo de actividades tiene una demanda constante como podemos ver en el gráfico anterior, con diversas características en cada región y/o países.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

Esta estructura, no se refleja mediante requerimientos sobre la deontología en tasaciones que aseguren la **calidad total** en cada uno de los procesos mencionados, quedando expuestos a una serie de iniciativas que algunas unas veces no son compartidas y otras origen de conflictos.

Sin embargo, estamos refiriéndonos a una actividad que la demanda exige como componente básico el previo registro ante los organismos supervisores quienes con su calificación de idoneidad, distinguen la cualidad de estar capacitado previamente para realizar un trabajo con independencia de criterio, sin conflicto de interés, de acuerdo al objeto ó propósito, rigurosamente sustentado, con la indicación de las observaciones, discrepancias y riesgos (de haberlos) a una fecha dada.

Por el lado de la oferta, si dirigimos la mirada al cuadro anterior, notamos como el escenario deontológico de las tasaciones tiene una amplia diversidad de oferta educativa.

Este gran esfuerzo se encuentra polarizado sin ningún orden específico generando una serie de expectativas que van desde quienes consideran que para ser peritos y ejercer las tasaciones se requieren reglamentos oficiales (promoviéndolos), aquellos que solo piensan que para ejercer esta actividad solo es necesario seguir un cursillo de 16 horas, los que se sienten cómodos utilizando manuales para-arancelarias hasta quienes estamos convencidos de la necesidad de una sólida formación a un nivel de Maestría o Postgrado como estudio de perfeccionamiento académico integral.

Frente a esta dispersión queremos destacar a los profesionales que reconocen la importancia de la especialización dedicando esfuerzos de carácter personal para realizar los estudios de mayor calificación en tasaciones, adecuado a la disponibilidad de sus recursos y de haberlos en sus indistintas plazas.

Por lo expuesto, compartimos nuestro pensamiento sobre la necesidad de dar un mínimo orden a los cursos, cursillos, talleres, clínicas, seminarios, conferencias y maestrías-postgrados con el objeto de asegurar un marco de Calidad Total, de manera que se produzca por motivación y repercusión el necesario reordenamiento en función de objetivos claros, concretos y definidos.

Pensamos en un esquema que partiendo del título que posee cada profesional incluya una primera y única certificación, los estudios de especialización y los de mayor calificación que constituyen la Maestría y/o Postgrado.

Con un esquema como el que proponemos como norma de prudencia dentro del sistema de supervisión preventiva, se aseguraría el reconocimiento, la equivalencia y los criterios de equidad en la práctica de las tasaciones para el sistema financiero a nivel internacional, con una especialización dentro de un marco de calidad total.

En este sentido, es posible que estemos frente a la oportunidad de producir mejoras, digamos frente a un punto de inflexión para aplicar una ponderación entre la experiencia con los cursos fraccionados; motivo por el cual encuentra sentido plantear por única vez el reconocimiento y la convalidación de éstos así como el acceso a cursos que se consideren complementarios.

La convalidación tendría un carácter de certificación inicial por única vez, sin costo alguno para los peritos, así como los cursos de actualización que exija este proceso.

Con el objeto de demostrar la importancia del aspecto deontológico, presentamos un cuadro con un esquema que contiene un poco más de detalles y están realizadas sobre la base de las diversas experiencias en programas de capacitación y formación. El propósito es asegurar un conocimiento integral en tasaciones.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES



Como soporte para las decisiones en la etapa de evaluación, para la calificación de cartera que a su vez interviene en el cálculo de las provisiones, en las actualizaciones y ante la eventualidad de cambio en los riesgos como respaldo para la posible recuperación.

					Maestría postgrado	Estudios de perfeccionamiento académico integral y en investigación en tasaciones	
					330		
					17,4		
Básico (convalida)	Bienes inmuebles	Empresas	Bienes muebles	Supervisión y auditoría *			
80	80	65	75	80 horas			
4,2	4,2	3,4	3,9	4,2 créditos			
Especialización y mayor calificación							
Certificación							
Abrir un periodo por única vez para la convalidación de experiencia, estudios fraccionados y especialidad, sin costo alguno para los peritos. Finalizado este proceso, se exigirá previamente estudios en tasaciones, por especialidad y/o a nivel de postgrado o maestría.							

Reiteramos, la certificación esta pensada para un momento inicial y por única vez, sin costo alguno para los peritos, así como los cursos de actualización que exija el proceso.

En el cuadro siguiente hemos elaborado un resumen que contiene las horas y créditos educativos que aseguran una formación con calidad Total.

Desde nuestro punto de vista, las tasaciones forman parte del proceso de supervisión preventiva desde antes que se establecieran los veinticinco principios básicos, la convergencia de estándares de capital así como los denominados procesos de control y riesgo de mercado.

Para lograr la calidad total, se requiere un sistema sobre la base de un esquema dual conocimiento - responsabilidad comprendida, de manera que se subsanen los senderos de ineficiencia; siendo motivo para recordar que las tasaciones intervienen en cuatro eventos sustantivos.

Por estas razones, consideramos oportuno el reconocimiento formal de las tasaciones dentro del esquema de supervisión preventiva así como la elaboración y emisión de unas reglas de prudencia de uso uniforme que estimulen su gestión dentro de un marco de calidad total sin inequidades. ¡Constituyen una poderosa fuente de información preventiva!

## CONCLUSIONES.

El estudio de las crisis ocurridas en los últimos años, las referencias que se hacen a las sobrevaluaciones y burbujas, así como las ingentes pérdidas producidas y el impacto en las instituciones, economía y sociedad en su conjunto constituyen de por si una motivación para plantear la revitalización corporativa.

Estamos convencidos que de haber existido un esquema como el que planteamos, no hubiesen pasado desapercibidas las señales que presentaban los valores inmobiliarios involucrados en esta grave crisis internacional.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

En este sentido el esquema propuesto constituye un aporte para mejorar todo aquello que solo ha servido para revelar hechos ya consumados y señalar burbujas cuando éstas han explotado.

Merece una especial distinción el esfuerzo realizado por importantes profesionales en diversas partes del mundo, en nombre de ellos es un honor destacar a Maria dos Anjos F.M. Ramos, Teresa Balbaro, Vicente Caballer, Fernando Chávez, Germán Díaz, Diego la Rosa, Robert Laurent, Eduardo Magnou, Ismael Moya, Jorge Picasso, Julio Torres, Yezid Soler. Instituciones representativas de peritos, así como los colaboradores y miembros del Observatorio Internacional en Riesgo y Tasaciones.

También planteamos corregir y subsanar una injusta omisión, expresada por la falta de reconocimiento formal para las instituciones tanto supervisoras como financieras que han desarrollado una gestión de excelencia, haciendo extensivo este reconocimiento a su Presidencia, Dirección y al grupo humano que la conforma, por que el comportamiento humano es la parte sustantiva y ahí precisamente es donde radica la fuerza moral de un esquema para las tasaciones.

El cuadro siguiente nos presenta la importancia de un enfoque integral y como este es el marco que asegura la calidad total.



Todo esfuerzo en este sentido mejorará la relación usuario-sistema, consolidará los aportes de calidad para la toma de decisiones, supervisión, control interno e instalará criterios preventivos que se reflejarán en menores provisiones, mayor utilidad y por supuesto, el reconocimiento y aporte al plan de vida profesional de quienes se dedican a esta honorable actividad.

Luis Fernando Pérez-Vargas Silvestri.

**Distinguidos y respetables profesionales colaboradores de la publicación:** Señores, Diego la Rosa, Germán R. Díaz Carvajal, Fernando Chávez R., Julio Torres Coto, María Dos Anjos F. M. Ramos, Robert Laurent, Yezid Soler B.

Publicación dedicada exclusivamente a temas relacionados con las tasaciones / valuaciones, gestión, supervisión y control de éstas. El texto es responsabilidad de sus autores. Se autoriza la utilización del contenido haciendo referencia a la publicación, su fecha y autor, enviando una copia, referencia y fecha de su uso.

Este mensaje y cualquier fichero adjunto están exclusivamente dirigidos a sus destinatarios y pueden contener información reservada. Si usted considera que lo ha recibido por error, por favor avise respondiendo a este e-mail y elimine su contenido inmediatamente.

[oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es](mailto:oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es)

Santiago Rusiñol Nº 48. 7º. 4ta. Mataro. CP. 08304. Barcelona. España.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

## LA DEONTOLOGÍA PROFESIONAL Y LAS TASACIONES

- (1) Cartas de intención.
- (2) Supervisión y verificación de tasaciones. Junio 1997.

El presente informe se ha realizado sobre la base de la siguiente información y experiencias:

- Principales acuerdos y normas de prudencia referidas a la supervisión.
- Relación de algunas crisis.
- Comunidad Europea. Resolución del Parlamento Europeo del 8-10-2009. Propuesta Legislativa para reforzar la supervisión financiera en Europa. 23-09-2009. IP/09/1347. 23-09-2009. Memo/09/404.Memo/09/405. Resolución PE 8-10-2009.
- Notas sobre el G-20.
- Documentos publicados por el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea. Volumen I, II, III, otros.
- Fondo Monetario Internacional. Supervisión.
- Crisis internacionales tratadas en diferentes foros y publicaciones. BID. BM. Bancos Centrales.
- Conferencia sobre perfil del tasador. Dr. Eduardo Magnou. 2009
- Propuesta de norma de prudencia sobre la base de las tasaciones. 2007. Luis Fernando Pérez-Vargas Silvestri (LFPVS)
- Conferencia Riesgo y Tasaciones. Sociedad Nacional de Valuaciones. Colegio de Arquitectos. 2007. Perú.
- Valoración de Empresas. Universidad Politécnica de Valencia.
- Métodos de Valoración de Empresas. Vicente Caballer 2004
- Valoración Agraria. Vicente Caballer
- Libro: Gestión Preventiva, Las Tasaciones, Basilea y la Supervisión. Barcelona. 2005. LFPVS
- Conferencia sobre el Acuerdo de Basilea, Supervisión y Riesgo. Esade. Barcelona. 2005. LFPVS.
- Conferencia Auditoria de valuaciones. Congreso extraordinario de Administración. 2003. LFPVS.
- Supervisión e inspección de tasaciones / Valuaciones de Garantías. 2003
- Informe sobre la situación de las Valuaciones y su Supervisión. 2000
- Auditoria Interna de tasaciones. Sistema Financiero. 2000
- Observaciones a la casuística que se viene utilizando en tasaciones. 1999
- Supervisión y Evaluación de las tasaciones. 1999
- Tasación / Valuación de Garantías, Supervisión y Verificación. 1998
- Tasación / Valuación de productos en Comercio Exterior. 1997
- Tasación / Valuación de Warrants y Leasing. 1997
- Análisis de consistencia del valor de mercado en las tasaciones. 1997
- Experiencias y participación en la formación del master Universitario Internacional en Ingeniería de la tasación y Valuaciones. Universidad Politécnica de Valencia. 1997.
- Director del centro de investigación del postgrado en valuaciones.
- Experiencias y participación en la formación del primer postgrado en valuaciones. 1996.
- Propuesta de modificación de Resolución sobre la re-expresión contable y la NIC's. 1996
- Las Valorizaciones adicionales o voluntarias de los activos fijos. 1996
- Tasación / Valuación de productos con cotización en mercados de futuro. 1996