

## INSTRUCTIVO PARA LA REALIZACIÓN DE VISITAS DURANTE LAS MEDIDAS DE CONFINAMIENTO ESTABLECIDAS POR LAS AUTORIDADES DEL ORDEN NACIONAL O LOCAL, RELACIONADAS CON EL CORONAVIRUS COVID-19.

### 1. Definición de evento o circunstancia extraordinaria:<sup>1</sup>

“Evento o circunstancia extraordinaria: una circunstancia fuera del control de la organización, comúnmente conocida como ‘fuerza mayor’ o ‘acto de Dios’. Los ejemplos son guerra, huelga, disturbios, inestabilidad política, tensión geopolítica, terrorismo, crimen, pandemia, inundaciones, terremotos, piratería informática maliciosa, otros desastres naturales o provocados por el hombre”.

2. Durante el tiempo en que en el territorio nacional persista la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 declarada por el Ministerio de Salud, para realizar la visita o la verificación de existencia del bien a avaluar se tendrán en cuenta las siguientes reglas o normas:

Las normas contempladas son excepcionales y no implican derogación de la regla de autorregulación general adoptada por A.N.A., según la cual: todos los valuadores deben realizar visita física de los inmuebles y la verificación de la existencia de los bienes a avaluar, en consecuencia, son de aplicación temporal mientras duren las circunstancias de emergencia arriba señaladas.

3. Lo aquí establecido respecto de la norma de autorregulación no puede ser interpretado de manera contraria a las normas legales y reglamentarias especiales, aplicables de manera general y obligatoria a ciertos tipos de avalúos.

4. Antes de aceptar el encargo valuatorio, el valuador debe proceder de conformidad con el procedimiento aquí señalado e indicar por escrito al solicitante del avalúo las condiciones limitantes y suposiciones, para realizar el avalúo, dentro de las cuales se incluirán las razones por las cuales no se puede efectuar una inspección física al interior de la propiedad o del bien a avaluar cuando esto aplique, indicando mediante qué mecanismo realizará la verificación de las condiciones del predio y la existencia del bien a avaluar. El mecanismo

alternativo propuesto por el valuador debe ser aprobado de manera previa y por escrito por el solicitante.

5. De manera transitoria, mientras persista la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 declarada por el Ministerio de Salud, se establecen como obligatorios los siguientes lineamientos:

5.1. Cuando una ley, decreto o resolución exijan la visita in situ de un predio o la inspección física del bien a avaluar, el valuador debe entrar a analizar si el avalúo que va a realizar forma parte de la cadena de uno de los sectores que ha sido exceptuado de la medida de cuarentena, para lo cual deberá verificar los decretos que se encuentren vigentes al momento de aceptar el encargo valuatorio y al realizar la visita in situ o inspección física.

5.1.1. Si efectuado lo anterior, se establece que el valuador se encuentra en una de las excepciones del decreto, procederá a realizar la visita, previo cumplimiento de lo establecido en el protocolo del correspondiente sector o el establecido por las autoridades para ello, según aplique.

5.1.2. Cuando el valuador determine que no se encuentra dentro de las excepciones de los decretos de cuarentena, deberá proceder a revisar si en la ley, decreto o resolución que exige la visita in situ o inspección física, se encuentra consagrado un procedimiento, para que pueda realizar el avalúo sin realizar la visita in situ o inspección física. De igual manera debe verificar si existe una norma que consagre una excepción que pueda aplicar por extensión.

5.1.2.1. Si efectuado el procedimiento anterior, se encuentra que existe excepción consagrada para este efecto, el valuador procederá a realizar el avalúo de conformidad con lo señalado en dicha excepción.

5.1.2.2. Si efectuado el procedimiento anterior, no existe una excepción a la obligación de realizar la visita, el avalúo no se podrá realizar y el valuador debe rechazar el encargo valuatorio. Su rechazo por esta causal no tendrá sanción disciplinaria.

5.2. Cuando no exista una ley, decreto o resolución que exija la visita in situ de un predio o la inspección física del bien a

<sup>1</sup> Tomada de International Accreditation Forum [Foro Internacional para la Acreditación], Document No IAF ID 3:2011.- Definición contenida en el numeral 2.1. del “Documento informativo de la IAF por Gestión de eventos o circunstancias extraordinarias (...)”.

avaluar, el valuador debe cumplir con la regla de autorregulación y adelantar una visita al bien a avaluar. Para lo cual puede optar por abstenerse de realizar el avalúo o realizar una visita de manera virtual, como parte del proceso de valoración, de conformidad con las siguientes reglas:

5.2.1. Si el valuador determina que sin la inspección física del predio o del bien a avaluar, no es factible emitir la valoración, debe abstenerse de aceptar el encargo valuatorio. Su rechazo por esta causal no tendrá sanción disciplinaria.

5.2.2. Si el valuador, bajo su responsabilidad, establece que una visita virtual le permite determinar con una alta razonabilidad el estado del bien a avaluar, deberá seguir el siguiente procedimiento.

5.2.2.1. La inspección del bien objeto del avalúo, en primera instancia se realizará mediante el uso de la tecnología, estableciendo una cita para que el ocupante ó propietario del bien objeto del avalúo permita una inspección virtual mediante un enlace de video en vivo, como videollamadas, FaceTime, WhatsApp, Skype, Zoom, etc. El propietario u ocupante deberá (i) autorizar la grabación de la visita y el uso de tales datos de conformidad con las normas de protección de datos aplicable, (ii) realizar un recorrido en video por el interior de la propiedad o respecto del bien objeto del avalúo y (iii) el valuador le dirigirá la misma indicando sobre cuáles características de la propiedad o el bien debe enfocarse.

5.2.2.1.1. El valuador acordará con el ocupante o propietario la fecha y hora en que se realizará la videoconferencia, le informará qué actividades debe realizar durante la visita y la duración estimada de la misma.

5.2.2.1.2. El valuador debe encargarse de generar el usuario y contraseña que enviará al propietario u ocupante del bien para acceder a la plataforma a través de la cual se va a realizar la visita.

5.2.2.1.3. El valuador deberá presentar a la persona responsable de permitir la visita cuáles son los criterios apropiados para realizar la visita virtual (Plataforma a utilizar, etc.), determinar cuáles son las actividades a realizar en la visita virtual, revisar si tiene un conflicto de interés con la persona con la cual se va adelantar la videoconferencia e indicarle a quienes participen en la actividad tienen el deber de responder verazmente a las preguntas que se le formulen. De ser posible en la visita virtual se desarrollarán todas las actividades que se realizan en una visita in situ. De esto último se dejará registro en el informe de avalúo.

5.2.2.1.4. La videoconferencia debe terminarse con un resumen de los elementos que le pueden llegar a generar preocupación al valuador, la identificación de cada uno de los participantes, los datos de identificación del bien, así como la indicación de la fecha y la hora en que termine la visita.

5.2.2.1.5. La inspección virtual debe registrarse y guardarse para ser anexada al avalúo.

5.2.2.1.6. El valuador describirá en el informe las condiciones que han llevado a una inspección virtual en la que se confía, el método de inspección y la plataforma virtual utilizada, la fecha y hora de la inspección, y el nombre y los datos de contacto de la persona que realizó el recorrido en video del interior de la propiedad o del bien a avaluar y de las personas que hayan participado en la misma.

5.2.3. De no ser factible la anterior inspección, como consecuencia de que la propiedad está vacía sin personas

habitándola o es una construcción nueva sin personas habitándola, se permiten de manera temporal los avalúos sólo con visita al exterior o de escritorio, dejando constancia de dicha circunstancia y hasta tanto se levante la medida de cuarentena o aislamiento, para lo cual se establece:

5.2.3.1. Avalúos con visita al exterior: se permiten cuando un avalúo con inspección al interior no es viable; éstos deberán contener un plano de la calle que muestre la ubicación de la propiedad, fotos originales y descriptivas de la fachada principal de la propiedad, y cualquier otro anexo de información que funja como un adecuado soporte de la opinión del valor de mercado y la constancia de que el inmueble no se encuentra habitado.

5.2.3.2. Avalúos de escritorio: se permiten cuando un avalúo con inspección al interior o al exterior del bien a avaluar no es viable; en estos casos el avalúo deberá contener un mapa de ubicación de la propiedad con todas las ventas comparables que utilizó el valuador y fotos obtenidas de algún medio disponible.

5.2.3.3. En ambos casos será necesario validar la información consolidada en medios alternos de información, tales como, entrevistar al constructor o propietario del bien por teléfono y hacer preguntas sobre el estado del mismo, mapas de inundaciones, servicios inmobiliarios de listados múltiples, registros de evaluación de impuestos, registros públicos de tierras, imágenes satelitales, vistas de calles virtuales, servicios de datos de propiedades, encuestas, informes de ingeniería y agregaciones de datos de propiedades y cualquier otra fuente disponible para describir las características físicas de la estructura y el resto de la propiedad.

5.2.3.4. Cuando aplique, se deberá dejar constancia en el avalúo de las actuaciones realizadas por el valuador para validar que la vivienda no está habitada o el inmueble no está en uso.

5.2.4. Cuando el concepto valuatorio se rinda sin que exista inspección virtual del bien objeto del avalúo, deberá indicarse que el mismo será objeto de revisión una vez se pueda realizar la inspección física por parte del valuador. Así mismo, el avalúo deberá contener la relación de toda la información sobre las características físicas de la propiedad sobre las que se tenga duda, la declaratoria de que las fuentes de información sobre el estado de la propiedad utilizada en el informe de valuación son y, hasta qué grado, confiables y todas las suposiciones hechas sobre la condición de la propiedad y deberá incorporarse toda la información recaudada.

5.2.5. En todos los casos el valuador debe tener en cuenta que una valuación sin inspección in situ debe ser más exhaustiva y descriptiva y objeto de una ratificación posterior del concepto, cuando las circunstancias excepcionales o extraordinarias, hayan cesado y se pueda realizar la verificación física en sitio.

6. Para la aplicación de las normas aquí señaladas, el valuador solo podrá buscar apoyo de valuadores que se encuentren activos en el Registro Abierto de valuadores - RAA, no podrá delegar en terceros, y dejará constancia dentro del informe, los datos del valuador con el cual se apoya.

7. Para todos los efectos de la autorregulación, las reglas acá consagradas, perderán vigencia en el momento en que las medidas de aislamiento o cuarentena decretadas por el gobierno nacional sean levantadas, tanto para el valuador, como para la persona que puede permitir el acceso al bien a avaluar, por lo tanto, acaecido lo anterior, el valuador no las

podrá utilizar en adelante, so pena de las sanciones de autorregulación aplicables.

8. El presente instructivo vence en la fecha en la cual sea levantada las medidas de confinamiento establecidas por las autoridades del orden nacional o local.

La presente regla de autorregulación fue adoptada por el Consejo Directivo de A.N.A. el 20 de abril de 2020.

La Directora Ejecutiva de A.N.A. certifica que el presente documento fue publicado en página web [www.ana.org.co](http://www.ana.org.co), el 21 de abril de 2020.