

PROTOCOLO DE INSPECCIONES VIRTUALES

Los avalúos representan un eslabón importante en la dinámica del mercado inmobiliario y financiero. Ante los retos que nos impone la reactivación de nuestras actividades en medio de la crisis de salud producto de la Pandemia COVID-19, y con el propósito de mantener un balance adecuado entre la seguridad sanitaria y el manejo prudente del proceso de valuación de inmuebles requerido para múltiples propósitos, entre los cuales están la valoración de garantías para préstamos hipotecarios, por este medio presentamos al público en general el protocolo que hemos desarrollado para la realización de Inspecciones Virtuales.

- **OBJETO:** Establecer un Protocolo de Inspecciones Virtuales para el desarrollo de Valuaciones de Bienes Inmuebles, como medida sanitaria para reducir, mitigar y controlar la propagación del COVID-19 en Panamá.

- **PARTES:**
 - **EL SOLICITANTE:** Persona natural o jurídica solicitante del servicio de avalúo.
 - **EL VALUADOR:** Profesional idóneo o empresa responsable de realizar un estudio o análisis minucioso sobre una propiedad determinada para emitir una opinión de valor.
 - **EL OCUPANTE:** Persona que ocupa el bien inmueble sujeto de avalúo, y que colaborará con EL VALUADOR en el recorrido de inspección virtual.

- **ALCANCE:**
 - Este protocolo es de carácter temporal, con el único propósito de contribuir a la no propagación del COVID-19, y se mantendrá vigente hasta tanto las autoridades competentes levanten del todo las medidas de distanciamiento social producto de la pandemia.

 - La modalidad de inspección virtual aplicará exclusivamente para bienes inmuebles residenciales o comerciales, que se encuentren habitados u ocupados, de tal manera, que el acceso a su interior por parte de EL VALUADOR pudiese representar riesgo de contagio del Covid-19.

Cuando se requieran avalúos de inmuebles desocupados o de terrenos vacantes, EL VALUADOR deberá realizar la inspección física completa según la práctica usual antes de Covid-19.

- La inspección virtual se limitará a las áreas interiores del inmueble y a aquellas áreas exteriores cuyo único acceso sea a través de las áreas interiores del inmueble.
- La inspección virtual deberá complementarse con una visita de inspección exterior al inmueble para levantar información complementaria sobre características de entorno, características exteriores, medidas, fotografías externas y de áreas de uso común en caso de que aplique.
- En caso de que por restricciones de movilidad temporal o un posible rebrote de COVID-19 en nuestro país, no sea posible para EL VALUADOR realizar la visita de inspección exterior al inmueble, esta solo podrá obviarse previa autorización de EL SOLICITANTE. Sin embargo, esta opción solo será aplicable cuando se trate de inmuebles de propiedad horizontal adosados verticalmente, locales comerciales en los que la superficie de construcción inscrita en Registro Público es invariable.
- Una vez se levanten del todo las medidas de distanciamiento social producto de la pandemia, y a solicitud de EL SOLICITANTE, EL VALUADOR deberá realizar una visita de inspección física al interior de la propiedad para corroborar las condiciones observadas durante la inspección virtual.

- **PROCEDIMIENTO DE INSPECCIONES VIRTUALES:**

1. EL VALUADOR deberá comunicar a EL SOLICITANTE las condiciones y limitantes para realizar el avalúo, dentro de las cuales se debe incluir las razones por las cuales no se puede efectuar una inspección física en el interior de la propiedad o del bien inmueble.
2. Para la realización de la inspección virtual, podrá utilizarse cualquier herramienta tecnológica que permita compartir video en tiempo real e interacción entre las partes, como lo son las herramientas de reuniones web: Zoom, Google Meet, Face time, WhatsApp, entre otras.

3. El VALUADOR deberá coordinar con EL OCUPANTE lo siguiente:
 - Tipo de herramienta web a utilizarse.
 - Que se cuente con señal de internet adecuada para la realización de la inspección virtual.
 - Día y hora a realizarse la inspección virtual.
4. Antes de darse la inspección virtual EL VALUADOR deberá facilitarle a EL OCUPANTE, una explicación o instructivo sencillo que explique los pasos que se deben seguir desde el inicio de la inspección virtual hasta su finalización.
5. Durante la inspección virtual, EL VALUADOR, guiará a EL OCUPANTE, de modo tal que EL VALUADOR pueda obtener de manera remota una visual completa de todas las áreas del inmueble y tomar las fotografías que se requieran.
6. EL VALUADOR deberá grabar en video el recorrido para constancia en sus archivos.
7. El VALUADOR describirá en el informe el método de inspección, la herramienta tecnológica utilizada, la fecha y hora de la inspección virtual, la fecha de la inspección exterior y el nombre y los datos EL OCUPANTE.
8. EL SOLICITANTE deberá aceptar las siguientes declaraciones antes de realizarse la inspección virtual:
 - a. Que acepta se realice una inspección virtual guiada en el interior del inmueble.
 - b. Que se compromete en guiar a EL VALUADOR, por un recorrido completo del interior del inmueble sujeto de valuación, sin omitir ningún área o detalle de este.
 - c. Que acepta se realice una inspección externa al inmueble, la cual podrá realizarse antes o después de la inspección virtual.
 - d. Que acepta el resultado del avalúo que arroje la inspección virtual.
 - e. Que acepta que, a requerimiento de EL SOLICITANTE o de otra parte interesada, permitirá posteriormente se realice una visita de inspección ocular, con el fin de

corroborar las condiciones observadas durante la inspección virtual, y que se compromete a cubrir el costo de dicha visita.

9. La aceptación de las declaraciones, a las que se refiere el punto anterior, deberán constar por escrito o por medio digital, y se adjuntarán al respectivo informe de avalúo.