

EL PAPEL DEL AVALÚO EN EL OTORGAMIENTO Y LA RECUPERACIÓN DE CRÉDITO

00147
1
29

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

TESINA DE ESPECIALIZACIÓN

TEMA.

**EL PAPEL DEL AVALÚO EN EL OTORGAMIENTO
Y LA RECUPERACIÓN DE CRÉDITO.**

26 7226

TESINA PARA OBTENER EL
DIPLOMA ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ARQ. MARIELA G. GONZÁLEZ FLORES
CIUDAD UNIVERSITARIA 1998.

1998



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

JURADO

DIRECTOR DE TESINA. ARQ. DANIEL SILVA TROOP.

SINODALES. ING. EDUARDO RAMÍREZ FAVELA.
ARQ. ERASMO ARCETA MORALES.

SINODALES SUPLENTES. M. EN URB. ESTHER MAYA PÉREZ.
DR. ALFONSO TORRES ROQUEÑÍ.

C O N T E N I D O

INTRODUCCIÓN.

	Pág.
1. La cartera de crédito en las instituciones bancarias.	6
2. La legislación bancaria en materia de avalúos.	14
3. Tipos de crédito en donde participan los avalúos y su importancia.	16
4. El concepto de valor buscado en los avalúos requeridos por las instituciones bancarias.	24
5. Instrumento de control para vigilar el valor de las garantías durante la vida útil del crédito.	31
6. Planteamiento de un caso.	38
7. Conclusiones.	42

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCION

En el presente trabajo se pretende exponer la importancia que tiene la práctica de los avalúos cuyos fines son principalmente el otorgamiento y la recuperación de crédito, avalúos generalmente requeridos por las instituciones bancarias.

El entorno económico en el que actualmente vivimos, exige a los profesionistas dedicados a la valuación inmobiliaria, mayor conocimiento sobre las actividades relacionadas con el crédito y las que de éste se derivan.

El creciente interés observado en la elaboración de los avalúos para dichas instituciones se ha visto incrementado, por lo que su demanda exige, mayor sustento y justificación en los procedimientos y sus conclusiones.

El desarrollo del trabajo está planteado a partir de un marco que refleja la situación de la cartera de crédito, donde se observa: el incremento substancial en la cartera vencida en los últimos años, la legislación actual en materia de avalúos, su participación y trascendencia en el proceso de crédito.

Por otro lado, se mencionan los diferentes criterios de valor utilizados en los avalúos y sus niveles de riesgo.

Finalmente, propongo a consideración la creación de un Banco de Garantías como medida preventiva de la cartera vencida.

I. LA CARTERA DE CREDITO EN LAS INSTITUCIONES BANCARIAS.

La cartera vigente conocida también con el nombre de cartera de crédito, cartera de riesgos, o de responsabilidades, representa el conjunto de operaciones más importantes de las Instituciones Bancarias, su función es estudiar, administrar y recuperar los recursos que de manera oportuna y rentable debe manejar la banca por cuenta de sus acreedores principalmente ahorradores y depositantes de fondos.

Los recursos con que cuenta, están destinados a cubrir necesidades de las principales actividades que tienen que ver con la producción, distribución y consumo de los bienes y servicios que se desarrollan en nuestra economía.

La cartera vencida es la parte del activo constituida por los documentos cobrables y en general por todos los créditos que no han sido pagados a la fecha de su vencimiento.

Las operaciones de crédito en la banca son imprescindibles, existiendo una vigilancia estrecha, ya que por su propia naturaleza implican un riesgo para la institución que los otorga.

Existen factores externos a la banca que, atrapan a empresas y consumidores en una situación de falta de liquidez, situación que trae como consecuencia el incumplimiento con sus obligaciones financieras y retraso en sus actividades productivas.

Entre las causas internas de la cartera vencida, se pueden mencionar la deficiente política y análisis de crédito a las que deben sujetarse los funcionarios que intervienen en su manejo.

También existen causas de cartera vencida atribuibles a los clientes, si al otorgarse un crédito al que fue requisitado e investigado correctamente, el cliente no paga, la causa es atribuible al deudor, ya sea por negligencia a por causas ajenas.

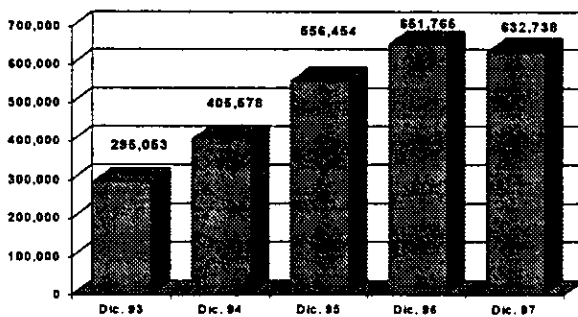
Cuando la investigación del sujeto de crédito estuvo bien hecha, la falta de capacidad de pago tuvo que haberse producido por causas imprevisibles, ya sea por algún descuido involuntario o un mal negocio del sujeto de crédito, por haber sufrido algún accidente, siniestro en su negocio, por enfermedad o inclusive fallecimiento.

La cartera vencida puede ser "no recuperable", ya sea por insuficiencia de garantías o bienes embargables, por la muerte del deudor sin que haya dejado bienes, por su insolvencia, porque haya abandonado su domicilio desconociendo su paradero o causas semejantes.

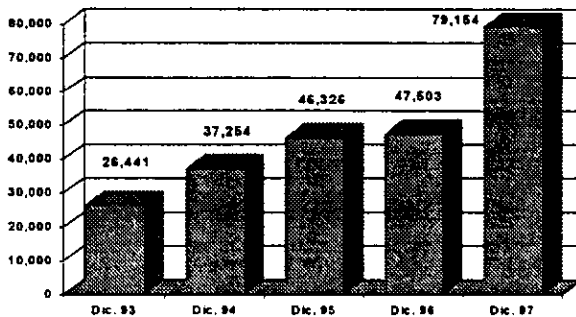
En los adeudos vencidos que por alguna de las causas antes mencionadas se hubiere determinado que no hay ninguna posibilidad de recuperación, una vez que se hayan agotado todas las posibilidades y gestiones de cobro ya sea por la vía ordinaria o legal, deben de castigarse, es decir, crear la correspondiente reserva de castigo en la contabilidad de las instituciones de crédito, conforme a las normas fijadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, solicitando previamente la autorización correspondiente.

El propósito del presente trabajo es destacar la trascendencia que tienen los avalúos en las diversas actividades que se realizan en la banca mexicana. Para ello es importante plasmar un marco de referencia del comportamiento de la cartera vigente y vencida entre los años de 1993 y 1997.

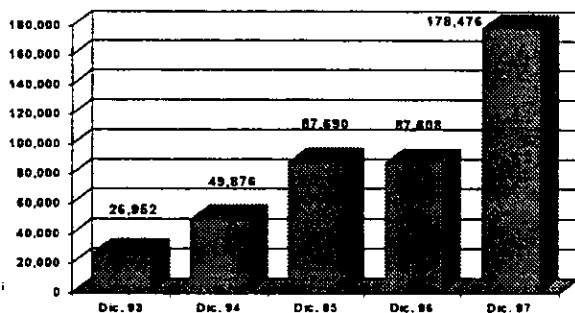
CARTERA DE CRÉDITOS
CARTERA VIGENTE
(MILLONES DE PESOS)



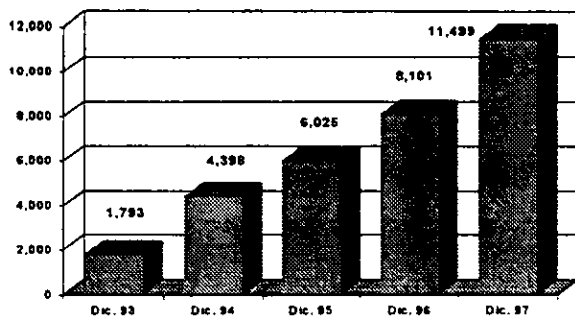
CARTERA DE CRÉDITOS
CARTERA VENCIDA
(MILLONES DE PESOS)



CARTERA DE CRÉDITOS
CARTERA VIGENTE
EN MONEDA EXTRANJERA



CARTERA DE CRÉDITOS
CARTERA VENCIDA
(EN MONEDA EXTRANJERA)



Como se aprecia la evolución de la cartera en los últimos años, refleja un incremento año con año. Se establecieron diversos mecanismos de apoyo a deudores y a la propia banca que tuvieron lugar a partir del año de 1995.

El 23 de agosto de 1995, se anunció el Acuerdo de Apoyo Inmediato a Deudores de la Banca (ADE), el cual fue un programa de aplicación a todos los deudores de la banca.

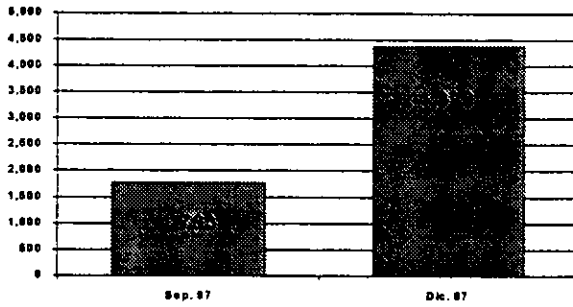
Fue a partir del 11 de septiembre del mismo año, cuando los deudores se acercaron a suscribir la carta de intención a fin de adherirse a dicho programa.

Durante 1996, se dieron programas de apoyo a deudores y a instituciones financieras tales como el Beneficio Adicional a Deudores de Créditos para la vivienda, el Programa de Apoyo al Sector Agropecuario y Pesquero FYNAPPE y el Programa de Apoyo para la Pequeña y Mediana Empresa FOPYME, continuando el programa de UDIS.

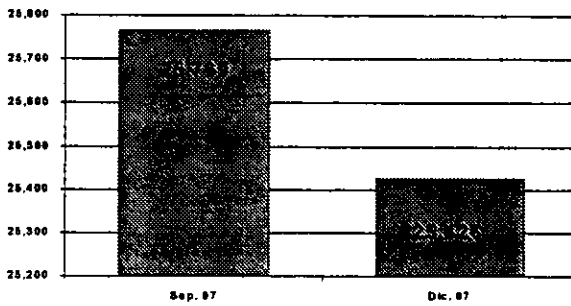
El esquema de las UDIS inició a partir del 1 de abril de 1995, se establecieron para evitar la incertidumbre producto de la inflación, que afecta a los inversionistas y usuarios de crédito, permitiendo a la banca reestructurar su cartera, asegurar rendimientos reales a los inversionistas y generar fondeo para nuevos créditos.

Las UDIS se pueden definir como unidades de inversión cuya paridad se ajusta con base al Índice Nacional de Precios al Consumidor INPC, no representan una unidad monetaria a pesar de que tienen una equivalencia con el peso.

UDIS
CARTERA VIGENTE
(EN MILLONES DE PESOS)



UDIS
CARTERA VENCIDA
(EN MILLONES DE PESOS)



una política restrictiva, se refleja en una menor colocación de crédito y en altas tasas de interés.

El riesgo de insolvencia de las empresas y personas físicas tiene un severo impacto sobre los bancos, colocando en serios problemas a los promotores inmobiliarios.

Ante las elevadas tasas de interés, uno de los principales termómetros de la economía, como lo representa la construcción, se ha visto seriamente afectada. Ello repercute en disminución de la demanda del crédito y en consecuencia una baja demanda por adquirir inmuebles con esquemas de crédito, situación que trae como consecuencia, que los valores de los inmuebles mantengan o disminuyan su valor. De esta manera se reducen las posibilidades de adquirir inmuebles a un solo sector, que es el que cuenta con liquidez.

Adicionalmente, el alto nivel de endeudamiento que prevalece en la economía, dadas las expectativas de crecimiento que se tenían, se elevó significativamente por las altas tasas de interés, lo que aumentó la cartera vencida en la banca comercial y disminuyó el valor de los activos inmobiliarios en garantía.

Los valores inmobiliarios se regulan por el juego de las fuerzas oferta y demanda, los cuales a su vez dependen del empleo y de los ingresos, así como también del costo del dinero.

Ante dichas circunstancias de mercado, sería difícil establecer alguna relación o proporción entre las tasas de interés y los valores inmobiliarios, o alguna otra que pudiera ser un indicador confiable, a fin de prospectar los valores inmobiliarios cuando las tasas de interés sean elevadas o viceversa, aspecto que podría resultar muy interesante incursionar en algún momento.

una política restrictiva, se refleja en una menor colocación de crédito y en altas tasas de interés.

El riesgo de insolvencia de las empresas y personas físicas tiene un severo impacto sobre los bancos, colocando en serios problemas a los promotores inmobiliarios.

Ante las elevadas tasas de interés, uno de los principales termómetros de la economía, como lo representa la construcción, se ha visto seriamente afectada. Ello repercute en disminución de la demanda del crédito y en consecuencia una baja demanda por adquirir inmuebles con esquemas de crédito, situación que trae como consecuencia, que los valores de los inmuebles mantengan o disminuyan su valor. De esta manera se reducen las posibilidades de adquirir inmuebles a un solo sector, que es el que cuenta con liquidez.

Adicionalmente, el alto nivel de endeudamiento que prevalece en la economía, dadas las expectativas de crecimiento que se tenían, se elevó significativamente por las altas tasas de interés, lo que aumentó la cartera vencida en la banca comercial y disminuyó el valor de los activos inmobiliarios en garantía.

Los valores inmobiliarios se regulan por el juego de las fuerzas oferta y demanda, los cuales a su vez dependen del empleo y de los ingresos, así como también del costo del dinero.

Ante dichas circunstancias de mercado, sería difícil establecer alguna relación o proporción entre las tasas de interés y los valores inmobiliarios, o alguna otra que pudiera ser un indicador confiable, a fin de prospectar los valores inmobiliarios cuando las tasas de interés sean elevadas o viceversa, aspecto que podría resultar muy interesante incursionar en algún momento.

una política restrictiva, se refleja en una menor colocación de crédito y en altas tasas de interés.

El riesgo de insolvencia de las empresas y personas físicas tiene un severo impacto sobre los bancos, colocando en serios problemas a los promotores inmobiliarios.

Ante las elevadas tasas de interés, uno de los principales termómetros de la economía, como lo representa la construcción, se ha visto seriamente afectada. Ello repercute en disminución de la demanda del crédito y en consecuencia una baja demanda por adquirir inmuebles con esquemas de crédito, situación que trae como consecuencia, que los valores de los inmuebles mantengan o disminuyan su valor. De esta manera se reducen las posibilidades de adquirir inmuebles a un solo sector, que es el que cuenta con liquidez.

Adicionalmente, el alto nivel de endeudamiento que prevalece en la economía, dadas las expectativas de crecimiento que se tenían, se elevó significativamente por las altas tasas de interés, lo que aumentó la cartera vencida en la banca comercial y disminuyó el valor de los activos inmobiliarios en garantía.

Los valores inmobiliarios se regulan por el juego de las fuerzas oferta y demanda, los cuales a su vez dependen del empleo y de los ingresos, así como también del costo del dinero.

Ante dichas circunstancias de mercado, sería difícil establecer alguna relación o proporción entre las tasas de interés y los valores inmobiliarios, o alguna otra que pudiera ser un indicador confiable, a fin de prospectar los valores inmobiliarios cuando las tasas de interés sean elevadas o viceversa, aspecto que podría resultar muy interesante incursionar en algún momento.

una política restrictiva, se refleja en una menor colocación de crédito y en altas tasas de interés.

El riesgo de insolvencia de las empresas y personas físicas tiene un severo impacto sobre los bancos, colocando en serios problemas a los promotores inmobiliarios.

Ante las elevadas tasas de interés, uno de los principales termómetros de la economía, como lo representa la construcción, se ha visto seriamente afectada. Ello repercute en disminución de la demanda del crédito y en consecuencia una baja demanda por adquirir inmuebles con esquemas de crédito, situación que trae como consecuencia, que los valores de los inmuebles mantengan o disminuyan su valor. De esta manera se reducen las posibilidades de adquirir inmuebles a un solo sector, que es el que cuenta con liquidez.

Adicionalmente, el alto nivel de endeudamiento que prevalece en la economía, dadas las expectativas de crecimiento que se tenían, se elevó significativamente por las altas tasas de interés, lo que aumentó la cartera vencida en la banca comercial y disminuyó el valor de los activos inmobiliarios en garantía.

Los valores inmobiliarios se regulan por el juego de las fuerzas oferta y demanda, los cuales a su vez dependen del empleo y de los ingresos, así como también del costo del dinero.

Ante dichas circunstancias de mercado, sería difícil establecer alguna relación o proporción entre las tasas de interés y los valores inmobiliarios, o alguna otra que pudiera ser un indicador confiable, a fin de prospectar los valores inmobiliarios cuando las tasas de interés sean elevadas o viceversa, aspecto que podría resultar muy interesante incursionar en algún momento.

2. LA LEGISLACIÓN BANCARIA EN MATERIA DE AVALÚOS.

A continuación se mencionan algunos artículos que hacen referencia a la legislación bancaria que existe en nuestro país, que tiene que ver con la práctica de los avalúos:

a) La Ley de Instituciones de Crédito dice:¹

Art. 46 " Las instituciones de crédito sólo podrán realizar las operaciones siguientes:

XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito".

Art. 112 "Serán sancionados con prisión de tres meses a tres años y multa de quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto de la operación o quebranto según corresponda, no exceda del equivalente a quinientas veces el referido salario; cuando exceda dicho monto, serán sancionados con prisión de dos a diez años y multas de quinientas a cincuenta mil veces el salario mínimo señalado:

III. Las personas que para obtener créditos de una Institución de Crédito que, conociendo la falsedad sobre el monto de los activos o pasivos, de una entidad o persona física moral, si como consecuencia de ello resulta quebranto patrimonial para la Institución;"

Art. 113 "Serán sancionados con prisión de dos a diez años y multas de quinientas a cincuenta mil veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, a los empleados y funcionarios de las Instituciones de Crédito:

II. Que a sabiendas, presenten a la Comisión Nacional Bancaria datos falsos sobre la solvencia del deudor o sobre el valor de las garantías

¹ Leyes y Códigos de México. Legislación Bancaria. Ley de Instituciones de Crédito Colección Porrúa. Cuadragésimoprimer edición actualizada. Editorial Porrúa, S.A. México, 1994.

que protegen a los créditos, imposibilitándola a adoptar las medidas necesarias para que se realicen los ajustes correspondientes en los registros de la institución respectiva.

b) La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito dice:²

Art. 98 "Se impondrá pena de prisión de dos a cinco años y multa con importe de 500 a 5 000 días de salario a:

III. Las personas que para obtener préstamos o créditos de una organización auxiliar del crédito, o con el fin de celebrar contratos de arrendamiento financiero o de factoraje financiero, presenten avalúos que no corresponden a la realidad, de manera que el valor real de los bienes que se ofrecen en garantía sea inferior al importe del crédito o préstamo, bienes en arrendamiento o derechos de crédito, resultando quebranto patrimonial para la organización;"

c) La Ley de títulos y Operaciones de Crédito dice:

Art. 298.* La apertura de crédito simple o en cuenta corriente puede ser pactada con garantía personal o real. La garantía se entenderá extendida, salvo pacto en contrario, a las cantidades de que el acreditado haga uso dentro de los límites del crédito.

Art. 301 * El crédito se extinguirá cesando en consecuencia el derecho del acreditado a hacer uso de él en lo futuro:

IV. Por falta o disminución de las garantías pactadas a cargo del acreditado ocurridas con posterioridad al contrato, a menos que el acreditado suplemente o sustituya debidamente la garantía en el término convenido al efecto;

V. Por hallarse cualquiera de las partes en estado de suspensión de pagos, de liquidación judicial o de quiebra;

² Leyes y Códigos de México. Legislación Bancaria. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Colección Porrúa. Cuadragésimoprimer edición actualizada. Editorial Porrúa, S.A. México, S.A.

El organismo encargado de la normatividad, supervisión y vigilancia de la actividad que desempeñan los peritos valuadores, corresponde a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, quién para el efecto emite las circulares 1201 y 1202 dirigidas a los peritos valuadores y a las instituciones bancarias respectivamente.³

3. TIPOS DE CRÉDITO EN DONDE PARTICIPAN LOS AVALÚOS Y SU IMPORTANCIA.

Los avalúos frecuentemente practicados en el sector financiero, resultan ser determinantes en los diferentes tipos de transacciones que más adelante se mencionan, por su implicación, riesgo y trascendencia en la toma de decisiones de crédito.

La práctica del avalúo la podemos encontrar tanto en la cartera vigente (clientes que están al corriente en sus pagos), como en la cartera vencida (clientes que incurrieron en falta de pago).

Dentro de las diferentes operaciones de crédito se mencionan y explican algunas en donde los avalúos juegan una participación importante.

• PRÉSTAMOS CON COLATERAL.-

Prestamos quirografarios con una garantía adicional que es la constitución de una prenda sobre bienes determinados es un derecho real que el acreedor obtiene como garantía sobre determinado bien inmueble ajeno por ejemplo; al adquirirse un inmueble se constituye prenda sobre dicho inmueble, que queda en poder del deudor y el monto del crédito es de acuerdo a las políticas que fije el banco.

³ Circulares 1201 y 1202 emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores SHCP

- **PRÉSTAMOS CON GARANTÍA DE UNIDADES INDUSTRIALES**

Aquellos en los que la garantía es la nave industrial en la que se encuentra la empresa que otorga el crédito. La garantía comprende todos los bienes y servicios que se encuentren en la propia unidad industrial. Este tipo de préstamo apoya principalmente para capital de trabajo.

- **PRÉSTAMOS DE HABILITACIÓN O AVÍO**

El acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito precisamente en la adquisición de materia primas y materiales, en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa.

Los créditos de Habilitación o Avío están garantizados con las materias primas y materiales adquiridos y con los frutos y/o artefactos que se obtengan del crédito, aunque éstos sean futuros o pendientes.

La Ley Bancaria indica que los créditos de Habilitación o Avío, podrán quedar garantizados con hipoteca, sin perjuicio de las demás garantías que se establezcan; este tipo de crédito podrá ser otorgado en forma de apertura de créditos.

Préstamo destinado a ser invertido en todo lo necesario para llevar a cabo un ciclo de producción para ser pagados al finalizar, con el producto de la venta de los artículos cosechados.

- **PRÉSTAMOS REFACCIONARIOS**

El contrato de Crédito Refaccionario, el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito en la adquisición, de instrumentos útiles de labranza, abonos, ganado o animales de cría; en la realización de la plantación de cultivos cíclicos o permanentes; en la apertura de tierras para el cultivo, en la compra o instalación de maquinarias para el fomento

de la empresa del acreditado, en donde la inversión queda inmovilizada por un periodo más o menos largo.

También podrá pactarse que parte del importe del crédito se destine a cubrir responsabilidades fiscales que pesen sobre la empresa del acreditado sobre los bienes que éste use con motivo de la misma, al tiempo de celebrarse el contrato, que parte de ese importe se aplique a pagar los adeudos en que hubiere incurrido el acreditado por gastos de explotación, por la compra de bienes, muebles o inmuebles o de la ejecución de esas obras, siempre que los actos u operaciones que procedan de tales adeudos hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato.

En cuanto a la garantía de estos créditos deberá estar constituida por terrenos, construcciones, edificios, maquinarias, instrumentos muebles y útiles y con los frutos y productos pendientes o ya obtenidos de la empresa a cuyo fomento se haya destinado el préstamo.

- **PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS A EMPRESAS DE PRODUCTOS BIENES O SERVICIOS.**

Constituye la garantía una hipoteca la cual deberá estar en primer lugar en favor del acreedor, en tanto que el deudor queda obligado a cumplir con sus obligaciones de pago.

- **PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA**

Créditos para apoyar la adquisición de una vivienda, constituyendo esta la garantía del préstamo.

- **OTROS CRÉDITOS CON GARANTÍA INMOBILIARIA**
- **CRÉDITOS VENIDOS A MENOS ASEGURADOS CON GARANTÍAS ADICIONALES.**

- **CARTERA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**
- **REDESCUENTO**

El porcentaje en monto de participación de los avalúos en las operaciones anteriores, representó el 37% con relación a toda la cartera de diciembre de 1996.⁴

Con lo anterior, se puede afirmar que los avalúos intervienen en casi el 40% de las operaciones que se realizan en la banca.

Las principales Fuentes de Pago en un crédito son:

En el proceso de crédito se consideran principalmente dos fuentes de pago:

La primera fuente de pago consiste en el pago del crédito con el **flujo de efectivo** que genere el usuario del crédito en este caso el deudor.

Dichos flujos de efectivo son altamente vulnerables en situaciones económicas no estables, y en ocasiones no alcanzan para cubrir los adeudos con las instituciones bancarias.

La segunda fuente de pago la constituyen las garantías, que son las que respaldan al crédito en la proporción que a juicio de la institución bancaria considera, para cubrir el monto del crédito solicitado por el deudor o prestado por el acreedor, en este caso la institución bancaria.

⁴ Boletín Estadístico de Banca Múltiple Comisión Nacional Bancaria 1996

Dichas garantías pueden ser garantías reales como es el caso de los inmuebles, los avales, activos improductivos o la obtención de algún otro tipo de financiamiento.

Las soluciones más frecuentes adoptadas por las instituciones de crédito ante la falta de pago son:

- **Dación en pago.**- Cuando tanto el deudor y el acreedor están de acuerdo en dar y recibir un bien respectivamente como pago a los adeudos que se tienen pendientes de activos bienes muebles e inmuebles y algún otro tipo de garantías: acciones, derechos, etc., mediante el avalúo del bien que se trata.

- **Reestructuración de adeudos.**- Es el convenio entre el deudor y el acreedor de un esquema que genera un beneficio mutuo y que permite al deudor liquidar su pasivo de forma más cómoda, generalmente mediante la ampliación del plazo de pago y al acreedor recuperar su capital y los beneficios generados por éste sin lesionar los intereses entre el deudor y el acreedor. Su objetivo está encaminado a cubrir alguno de los siguientes aspectos:

- Disminuir el costo del servicio de la deuda.
- Reducir el apalancamiento financiero.
- Incrementar la productividad financiera.
- Mejorar el equilibrio entre recursos internos y externos.
- Liberar flujos de efectivo
- Crear condiciones adecuadas para recibir dinero fresco de socios y acreedores.

El problema de la reestructuración es particular y específico para cada tipo de empresa, lo cual hace que su planeación sea conforme a las

circunstancias de cada caso. Muchas veces la reestructuración se presenta como un acto de supervivencia ante la vulnerabilidad de la situación económica. También es cierto, que ante una perspectiva de expansión y auge de la economía en tiempos futuros, ésta crearía condiciones elementales para hacer más competitivas nuestras empresas en una economía de mercado y con ello permitir el pago del crédito, superada la etapa crítica de la economía.

Es decir, al buscar disminuir los costos financieros, no solamente se busca minimizar el flujo de efectivo que la empresa desembolsa y que origina una desaceleración de la actividad productiva como consecuencia del pago de intereses excesivos, sino que además, puede ocasionar el cierre de empresas o estancamiento de la actividad productiva en caso de absorber dichos costos financieros la mayor parte de ingresos que obtienen los negocios.

Otro aspecto que se presenta es la disminución en las utilidades de las empresas, y que va originando con el paso del tiempo, la descapitalización o incluso la ya no-acumulación de capital, que es fuente natural para la creación o expansión de empresas.

En ambas alternativas si la garantía se trata de bienes muebles e inmuebles, se sugiere la práctica de los avalúos a fin de conocer el valor comercial actual de dichos bienes y tomar la decisión más conveniente tanto para el deudor como para el acreedor. Dicha sugerencia se puede observar en las Disposiciones de Carácter Prudencial en Materia de Crédito emitidas recientemente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 12 de febrero de 1998, que dice en su Fracción Novena Inciso VI:

"En el caso de créditos con garantías reales, se revisará el estado físico, la situación jurídica y los seguros del bien que se trate, así como las circunstancias de mercado, considerando adicionalmente un avalúo

4. EL CONCEPTO DE VALOR BUSCADO EN LOS AVALÚOS REQUERIDOS POR LA BANCA.

Uno de los aspectos que ha despertado inquietud en la determinación de valores de avalúo, es la aplicación de diferentes criterios asumidos por los diferentes valuadores, siendo que, para el caso que nos ocupa, los avalúos bancarios, la recomendación es encontrar el valor comercial de los bienes que se trate.

Existen diferentes conceptos de valor los cuales se mencionan sólo con un propósito ilustrativo:

ESTIMADO DE VALOR.

Valor determinado por un valuador.

VALOR FISCAL.

Valor determinado para efectos impositivos basados en el Valor Justo de Mercado.

VALOR EN LIBROS O VALOR CONTABLE.

Igual al costo de adquisición más mejoras, menos depreciación.

VALOR DEL CAPITAL.

Valor de los activos usado en los negocios.

VALOR DE CONTADO.

Valor asociado con una operación al contado.

VALOR DEPRECIADO.

Valor remanente resultante de deducir la depreciación al valor original de adquisición.

VALOR ÚTIL.

Asociado con un bien escaso, capaz de ser medido.

VALOR DE CAMBIO.

Expresado en términos de dinero ofrecido en una Compra-Venta.

VALOR EXTRÍNSECO.

Determinado por personas, que desean adquirir una propiedad. Valor externo al bien.

VALOR BASE DE GARANTÍA.

Para préstamos, acciones o hipotecas.

VALOR JUSTO DE MERCADO.

Valor comercial aceptado por las partes de una Compra- Venta.

VALOR MEJORADO.

Valor de una propiedad después de terminada alguna mejora a la construcción.

VALOR ASEGURABLE.

Determinado a partir de las mejoras sujetas a daños por fuego, siniestros, etc., excluyendo el terreno, cimentación y drenajes en el subsuelo.

VALOR INTRÍNSECO.

Inherente a un bien en sí mismo, como el de los metales preciosos.

VALOR DE INVERSIÓN.

Establecido por un inversionista basado en su criterio personal que puede diferir del mercado en general.

VALOR PARA EL ARRENDATARIO.

Valor de una propiedad como resultado de los términos del contrato de arrendamiento generalmente, capitalizar la renta pactada.

VALOR DE LIQUIDACIÓN.

Valor mínimo recibido por el propietario sin los beneficios del mercado abierto, denominado Valor Forzado de Liquidación.

VALOR DE HIPOTECA.

Basado en un porcentaje del valor de mercado o de políticas de garantía.

VALOR DESPRESTIGIADO.

Precio pagado por un bien en condiciones objetables por la presencia de una propiedad contigua que la perjudica.

VALOR ALTERADO.

Precio pagado por un bien en condiciones que su valor se modifica por la presencia de una propiedad contigua que la beneficia.

VALOR POTENCIAL.

Basado en la eventualidad de situaciones a realizar, como los proyectos de un desarrollo futuro.

VALOR REAL

En contraste con el valor potencial, excluye los incrementos debidos a eventos especulativos futuros. Esta definición no corresponde a la

definición de valor real manejada por las aseguradoras.

VALOR DE RENTA.

Valor determinado en función de la renta que produce una propiedad.

VALOR DE REEMPLAZO O VALOR DE REPOSICIÓN.

Suma de dinero necesaria para reconstruir un bien si fuera destruido por fuego o terremoto.

VALOR DE VENTA.

Basado en el precio de una propiedad vendida.

VALOR DE RESCATE.

Lo que se recupera al final de la vida útil de un activo.

VALOR ESPECULATIVO.

Precio esperado basado en la eventualidad de un uso de suelo diferente, o del crecimiento económico poblacional.

VALOR ESTABLE.

Supone que no hay cambios en las condiciones de la propiedad o del mercado.

VALOR EN USO

Basado en el Valor Presente de los beneficios futuros que produce una propiedad.

VALOR DE GARANTÍA.

Equivalente al Valor de Mercado pero rara vez utilizado.

Como se puede apreciar existen tantas definiciones de valor, como tantos propósitos u objetos de los avalúos se pretendan encontrar.

De acuerdo a la normatividad establecida por la Comisión Nacional Bancaria hoy Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en lo referente al valor señalado en los avalúos, en Circular Núm. 1201, de fecha 14 de Marzo de 1994 Cláusula Cuarta, dice:

“El valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiere el avalúo, observando a tal efecto las disposiciones legales y administrativas previstas en esta Circular, así como a las demás emitidas por otras autoridades en materia de avalúos que en su caso sean aplicables”.

“Todos los avalúos deberán contener el valor físico y de capitalización, los cuales deberán fundamentarse con un estudio de mercado en la zona en el que se considerarán aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir en variaciones significativas de los valores, razonando en todo caso los resultados de la valuación”.

“Cuando el inmueble tenga obras en proceso no deberán incluirse en el avalúo, salvo que las erogaciones relativas modifiquen significativamente el monto de la inversión”.

Es importante mencionar que las Circulares de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se refieren a que **el valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiere el avalúo**, norma a la que quedan sujetos los avalúos bancarios.

Una de las definiciones de valor generalmente aceptada dentro del ámbito de la valuación inmobiliaria, es la siguiente:

VALOR DE MERCADO.

“ ES EL MÁS ALTO PRECIO ESTIMADO EN TÉRMINOS DE MONEDA EN EL CUAL UNA PROPIEDAD QUE HA SIDO EXPUESTA EN UN MERCADO ABIERTO, DURANTE UN TIEMPO RAZONABLE, ENCUENTRA COMPRADOR QUE LIBRE DE TODA COACCIÓN Y POR SU PROPIA VOLUNTAD, ADQUIERE EL CONOCIMIENTO DE TODOS LOS ÓRDENES A QUE SE PUEDA ADAPTAR EL PRODUCTO Y PARA LOS QUE TIENE CAPACIDAD DE SER USADO.

En esta definición está implícito:

- a) El más alto precio que se pueda obtener y pagar.
- b) Comprador y vendedor verídica y ampliamente informados, bajo condiciones normales.
- c) Situación estable y desarrollo natural. ^{7a}

En la actualidad existen diversos puntos de vista para determinar un valor, algunas opiniones coinciden en que el valor comercial, sea el mismo que el valor físico, en el caso de otorgar o reestructurar un crédito. A este respecto, considero importante definir un criterio de valor comercial o de mercado para otorgar, reestructurar o recuperar el crédito.

Las instituciones de crédito tienen el riesgo de que el valor de la garantía arrojado en el avalúo, pueda resultar superior del que en la realidad presenta y con esa base errónea otorgar o reestructurar algún tipo de crédito.

⁷ Apuntes de la Especialidad de Valuación Inmobiliaria UNAM. Valuación I 1997. Arq. Daniel Silva Troop

Dicha situación deriva en que algunos de los bienes que soportaron la garantía presentaron un valor por arriba de su valor comercial al contratar el crédito, en comparación con el valor que presentan las garantías al momento en que el deudor ofrece en pago sus garantías, cuando ya no le es posible hacer frente a sus pasivos.

En el caso contrario, de que el valor de la garantía resulta inferior al que en la realidad presenta, causa bases erróneas tanto para el deudor como para el acreedor, dando por resultado en algunos casos la insuficiencia de garantías.

En ocasiones se observan diferencias de criterios de valuación, es decir, uno al momento en el que se pacta el contrato de crédito, y otro al momento de ofrecer en pago la garantía, aunado a lo anterior los constantes cambios en el contexto económico de nuestro país originan que dichas diferencias puedan ser aún más contrastantes.

Lo anterior puede traer consecuencias tanto para el acreedor como para el deudor:

Acreedor

Ante una constante situación de crisis económica como la que a diario vivimos, el manejo de dos criterios o propósitos de valuación distintos, uno al momento de otorgar un crédito, y otro criterio al momento de recuperar un crédito, encontrando un diferencial cada vez mayor entre el monto de dinero otorgado y el monto de dinero recuperado, lo que se reduce en quitas, condonaciones y quebrantos causando pérdidas a las instituciones y gastos que pudiesen ser evitados dando por resultado el incremento de la cartera vencida.

Deudor

Recibe un crédito mayor del que puede pagar, lo que puede incurrir a una falta de pago, por otro lado, comparan la cifra del avalúo en el momento de la contratación de un crédito, con la cifra que arroja el avalúo en el momento en que la institución recupera el crédito mediante dación en pago, causando desorientación.

5. INSTRUMENTO DE CONTROL PARA VIGILAR EL VALOR DE LAS GARANTÍAS, DURANTE LA VIDA ÚTIL DEL CRÉDITO.

Cuando una persona física o persona moral solicita un crédito, las instituciones de crédito realizan un análisis para conocer la factibilidad de la operación, esto es conocer en términos financieros si la persona es sujeto de crédito, a fin de determinar los plazos, términos y condiciones del crédito.

Una vez efectuado el análisis se determina la proporción entre el monto que se va a otorgar y el valor de las garantías que presenta el sujeto de crédito, proporción conforme a las políticas de crédito de cada institución.

A continuación se presentan dos escenarios. Un primer escenario en condiciones económicas estables y segundo escenario en condiciones inestables sobre el comportamiento común que puede presentar la vida de un crédito, en una economía estable y en una economía inestable, ello con la intención de observar que puede suceder con la proporción que guarda el monto otorgado de crédito con el valor de las garantías al momento de contratar un crédito.

Cabe señalar que el ejemplo que se presenta es con el fin de comprender la proporción con la que se contrató originalmente el crédito y percibir un punto de equilibrio, entre el valor de las garantías y el monto de crédito a

fin de tomar una decisión oportuna, la cual puede ser definitiva durante la vida útil del crédito.

Esto es, tomar una decisión tanto el acreedor como el deudor observando alternativas viables como:

- reestructurar el crédito
- elaborar un convenio modificatorio
- plantear una sustitución o complementación de garantías
- sugerir una dación de pago
- proponer una adjudicación
- Otros.

Para la comprensión del ejemplo se considera la siguiente información:

Monto de crédito: \$1,000,000

Valor de la garantía \$2,000,000

Tiempo: 20 años

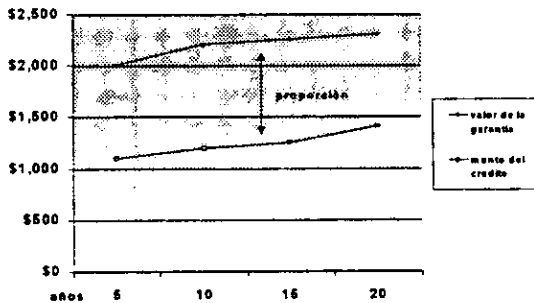
La proporción entre el monto de crédito y el valor de la garantía es de 2:1 lo que significa que el monto de crédito otorgado queda soportado 2 veces.

El valor de la garantía representa el valor comercial al momento de otorgar el crédito, mediante la práctica de un avalúo bancario.

En condiciones económicas ESTABLES (gráfica No.1), el deudor logra efectuar sus pagos conforme a lo estipulado en el contrato de apertura de crédito. La proporción señalada anteriormente se mantiene entre el valor de la garantía y el monto otorgado. El valor del inmueble puede subir con el tiempo (cambios observados a través de la historia como pueden ser la plusvalía que adquiere el inmueble, la inflación, las condiciones externas, entre otros).

El Monto del crédito permanece, aumenta ó disminuye, de acuerdo a las

CONDICIONES ECONOMICAS ESTABLES
GRAFICO NO. 1



condiciones establecidas en el contrato de apertura y a las condiciones económicas que imperen en el momento como es la fluctuación de las tasas de interés pactadas.

Respecto a la proporción entre el monto de crédito y el valor de la garantía, para el ejemplo que se señala se mantiene, por considerarse en un marco socioeconómico estable.

El riesgo tiende a mantenerse o a reducirse tanto para el deudor como para el acreedor. Conforme pasa el tiempo la proporción pactada originalmente se incrementa, condición favorable para el acreedor ya que disminuye el riesgo del capital prestado.

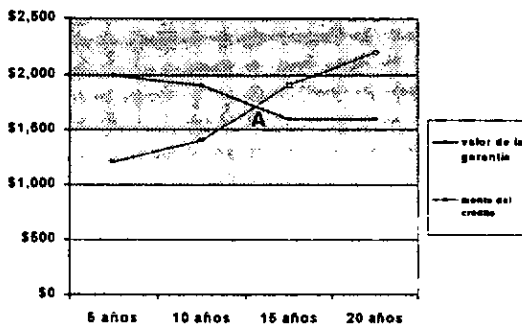
En una situación socioeconómica INESTABLE (gráfica No.2), cuando el monto de crédito otorgado supera al valor de la garantía y la proporción original no se mantiene.

Las tasas de interés son elevadas, presentando un escenario económico diferente al que prevaleció cuando se contrato el préstamo, con ello el deudor puede incurrir en falta de pago y la garantía con el paso del tiempo puede resultar insuficiente. El costo del crédito incrementa el adeudo, superando el valor de las garantías.

La obtención de crédito es más cara por las altas tasas de interés, y la colocación del crédito se presenta difícil, las alternativas pueden ser mediante otros esquemas de colocación de crédito (UDIS).

El punto A, es el punto que representa un equilibrio entre el monto que se adeuda y el valor de la garantía, consiste en un punto crítico que debe ser detectado previamente a través del monitoreo de la relación que exista entre el monto de crédito y el valor de las garantías.

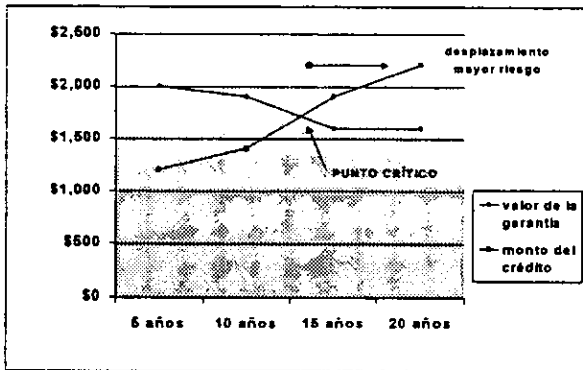
CONDICIONES ECONOMICAS INESTABLES
GRAFICO NO. 2



Como se aprecia en la gráfica No. 3 el desplazamiento de la línea a la derecha del punto crítico traería probables consecuencias en el incremento de la cartera vencida, el riesgo aumentaría en forma proporcional cuánto mayor sea su desplazamiento.

En caso contrario, el riesgo de la cartera vencida se vería disminuido, si la línea permaneciera del lado izquierdo del punto crítico, entre más a la izquierda estuviera el riesgo de cartera vencida disminuiría en la misma forma.

CONDICIONES DE RIESGO
GRAFICO NO. 3



La propuesta de un Sistema de Monitoreo para las garantías inmobiliarias es con el fin de implementar el control y vigilancia de los inmuebles que se tienen como garantía.

Una vez analizada la situación del sujeto de crédito, y aprobada su autorización, las garantías que constituyen dicha autorización pasa a

formar parte de lo que aquí denominaremos el BANCO DE GARANTIAS en forma automática al momento de su autorización.

Las principales funciones del banco de garantías son las siguientes:

- Mantener un control y vigilancia de las garantías que respaldan a los créditos otorgados.

- Monitorear en forma continua a las áreas responsables de crédito sobre las condiciones económicas externas respecto del comportamiento de las siguientes ramas del sector inmobiliario.
 - Terrenos urbanos.
 - Terrenos rústicos.
 - Tiendas Departamentales
 - Edificios de Productos.
 - Naves Industriales
 - Centros Comerciales
 - Bodegas
 - Oficinas.
 - Locales Comerciales.
 - Otros

- Vigilar la legalidad de la propiedad, verificar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

- Emitir opiniones que tengan que ver con propuestas de sustitución ó ampliación de garantías.

La propuesta tiene como finalidad dar un seguimiento estrecho y oportuno estableciendo mecanismos que permitan detectar de manera anticipada el riesgo en las carteras de crédito determinando estrategias probables para la recuperación.

La instrumentación de un sistema de monitoreo diseñado para medir los niveles de riesgo, a través de la proporción entre el monto de crédito otorgado y el valor de las garantías podrá ser regulada por el Banco de Garantías, coadyuvando a determinar acciones preventivas y correctivas en los procesos de crédito.

La anterior propuesta no es limitativa solo aquellos créditos que presenten garantías inmobiliarias, si no que también puede ser extensiva a todos aquellos créditos con otra clasificación de garantías como son las prendarias; acciones, derechos, entre otros.

Las proporciones entre el monto de crédito otorgado y el valor comercial de las garantías podrá variar dependiendo de las políticas de crédito de cada institución y de la situación económica prevaleciente en el tiempo.

La información legal básica de un expediente de crédito es integrada por documentos base como lo son los pagarés, letras de cambio originales, contratos originales, facturas originales, y demás documentos originales.

Finalmente es importante añadir que además de la documentación adicional básica que conforma dicho expediente de crédito, esté integrado por los avalúos originales de los bienes inmuebles en garantía, ello proporciona sustento y legalidad a la decisión de crédito.

6. PLANTEAMIENTO DE UN CASO.

La información que se presenta en el análisis del caso esta diseñada para reflejar una situación que con frecuencia se observa en las instituciones bancarias, y su finalidad es ejemplificar la trascendencia de los avalúos como una herramienta en el proceso del crédito.

CASO:

IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES PÉREZ, S.A. DE C.V.

El Ingeniero Pérez tenía una empresa que se dedica a la reparación, venta y comercialización de equipos de cómputo.

Una de sus principales actividades era la importación de partes de equipos de cómputo para ser ensambladas en su taller y posteriormente vender los equipos con marca propia. Otras actividades en menor escala consistían en reparar equipos diversos, así como también actualizar equipos de cómputo, lo que le resultó buen negocio ya que la industria de la computación es un sector que en un promedio de seis meses requiere de actualización.

Sus principales clientes eran distribuidores importantes dentro del medio, algunos de ellos distribuían equipos de marcas prestigiadas pero también tenían requerimientos del equipo que la empresa ensamblaba, ello comentaba el usuario de crédito era debido a que el precio de los equipos que su empresa ensamblaba, tenían un costo inferior a los que se podían obtener en el mercado con marca reconocida.

Sus oficinas estaban en la Ciudad de México, en una casa habitación que fue adaptada como oficinas y taller. Conforme el negocio fue creciendo rentó la propiedad vecina a fin de contar con un taller de reparaciones de mayores dimensiones y un área de almacén.

Durante ese tiempo constantemente solicitaba préstamos a los bancos a fin de poder importar las partes que requerían sus equipos, con las cuales a precios de mayoreo obtenía descuentos y por lo tanto la empresa contaba con flujo de efectivo que le permitía hacer frente a sus pasivos y abrir nuevos mercados para su empresa.

La plantilla del personal de su empresa en 1991 era de 100 trabajadores y en 1993 fue el mayor auge que tuvo su empresa, al tener una plantilla de 150 trabajadores.

Contó con importantes créditos en diferentes instituciones bancarias, entre ellos el mayor de los que tenía era de 5,000,000 de dólares, que en aquel momento al tipo de cambio prevaleciente representaban \$16,000,000 pesos.

El crédito solicitado al banco consistió en un préstamo de tipo refaccionario para la compra del equipo que importaría para ensamblar computadoras, pero en realidad recibió el dinero y sólo el 60% destinó para ese fin, el resto fue utilizado para otros fines así como la construcción de su casa, viajes, entre otros.

La institución bancaria que otorgó el crédito observó que los activos que la empresa manejaba tenían el riesgo de obsolecer de manera rápida por su naturaleza, por lo que solicitó al sujeto de crédito una garantía más sólida, ofreciéndole éste finalmente un edificio de oficinas con un valor en aquel entonces de \$20,000,000 de pesos. cifra que arrojó un avalúo que el cliente presentó al banco, mismo que por la confianza que la institución bancaria tenía con el cliente le aceptó como garantía inmobiliaria sin mayor problema.

El crédito fue autorizado y dando cumplimiento con las normas y políticas de crédito, el expediente quedó integrado y archivado.

A finales del año de 1994, se presenta la devaluación del peso frente al dólar, quedando en 5.2 pesos por dólar por lo que el adeudo del usuario

ESTA TESIS NO ESTE
VALOR DE LA BIBLIOTECA

de crédito ascendió a \$26,000,000, motivo que marcó el comienzo de una problemática nunca antes vista para su negocio.

El 60% del préstamo ya estaba en manos de sus proveedores, formando parte del inventario inicial y parte con pedidos solicitados pendientes de recibir, con respecto al resto del préstamo su destino no se conoció.

La situación económica comenzó a verse reflejada, sus ventas se vieron considerablemente afectadas ya que los precios de sus productos tenían que ser al tipo de cambio que prevalecía en el momento, de tal forma que su empresa disminuyó sus ventas.

Los términos y condiciones en que se otorgó el crédito obedecieron a otro tipo de circunstancias de tipo económico, por lo que las condiciones a partir de la devaluación ya eran diferentes.

Con el paso del tiempo las condiciones fueron más difíciles para la empresa del usuario de crédito, quién redujo de manera considerable los costos, y la producción disminuyó al igual que su personal.

La situación más difícil que enfrentó dadas las circunstancias anteriores, fue que la empresa no produjo el suficiente flujo de efectivo para hacer frente a sus obligaciones contractuales que tenía con el banco, el problema en ese entonces no fue el elevado costo del dinero sino la devaluación del peso frente al dólar.

En el momento de incurrir en la falta de pago, el crédito pasó de cartera vigente a cartera vencida, circunstancia que motivó al banco a revisar los documentos que integraron el expediente a fin de encontrar alguna alternativa viable para ambos deudor y acreedor.

Los documentos que integraron el expediente eran los correctos, con excepción del avalúo del inmueble que constituyó la garantía.

Por lo tanto se procedió a la revisión del avalúo encontrando lo siguiente:

- En el rubro propósito o destino del avalúo se mencionaba que su finalidad era la obtención de un crédito.
- En la descripción del inmueble se afirmó que era un edificio de 19 niveles completamente terminado con todos sus acabados, listo para ser rentado.
- Un detallado análisis del método de Capitalización de Rentas de nivel por nivel y,
- Finalmente los valores asentados eran superiores a los valores comerciales que prevalecieron a la fecha en que fue solicitado el crédito.

De acuerdo a las políticas de crédito y normatividad se procedió a verificar la información citada en el documento y practicar un nuevo avalúo a fin de actualizar su valor comercial.

Durante la visita al inmueble, se tuvieron dudas en su identificación ya que en realidad se trataba de un edificio de 7 niveles, en obra negra, sin ningún tipo de acabado, reflejando una situación de abandono por varios años.

En ese momento la institución bancaria observó que se trataba de un inmueble con características diferentes a las que se señalaba en el avalúo que sirvió de base para el otorgamiento del crédito, razón por la cual se practicó un nuevo avalúo para conocer el valor comercial del único bien que se tenía en garantía.

Asimismo, dicha institución estudió diversas alternativas a fin de encontrar alguna posible recuperación y apoyo a su cliente. Entre las alternativas estudiadas destacan:

- A) Posible recuperación via venta de los activos importados con el crédito otorgado.

Los activos que importó la empresa consistían en partes para ensamblar equipos de cómputo, los cuales a su valor actual ya estaban obsoletos y su valor comercial era casi nulo, se incurría en mayor gasto el costo de tenerlos almacenados.

Por otro lado, el negocio ya estaba fuera de operación, es decir sin utilidades, en la empresa sólo permanecía el personal de vigilancia.

B) Recuperación vía la segunda fuente alternativa de pago, tal como lo es el edificio de oficinas ofrecido en garantía.

El valor comercial arrojado por el avalúo practicado por el banco arrojó la cantidad de \$8,000,000 de pesos, mismo que representaba una recuperación del 30% del saldo vigente total.

Otra alternativa presentada por el cliente fue añadir a la dación en pago anterior, el inmueble en donde se encontraba la empresa, al momento de llevar a cabo las verificaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad, se encontró que dicho inmueble presentaba un gravamen por otra institución bancaria del 30% de su valor comercial.

7. CONCLUSIONES

Uno de los aspectos que pretendo destacar en el desarrollo del trabajo, para quienes estamos inmersos en el complejo mundo de la valuación inmobiliaria, es comprender la trascendencia que tienen los avalúos que practicamos y no limitarnos a un reporte conforme a un formato.

Considero que el conocimiento de la valuación debe de ir más allá de lo que las instituciones bancarias nos requieran. En la mayoría de las

decisiones que toma el banco, para otorgar o recuperar crédito se apoyan en el documento que nosotros elaboramos.

Se observa en forma cotidiana, la necesidad de practicar avalúos lo que en muchos casos hace que el avalúo se convierta en una herramienta cada vez más importante para las actividades relacionadas con el crédito, situación que conlleva a la necesidad de actualizar su legislación y normatividad, e inclusión de todas aquellas modificaciones que coadyuven a mejorar la calidad de los mismos.

En la actualidad los retos a los que nos enfrentamos día con día son mayores, se requieren avalúos más precisos e inclusive, por qué no hacer intervenir algún tipo de valuación que proporcione mayores elementos de sustento, credibilidad y confianza a las instituciones bancarias, como puede ser la participación de factores que permitan conocer los valores durante la vida útil del crédito.

Otro aspecto a destacar es la influencia para formular un dictamen valuatorio, con frecuencia quién solicita el avalúo hace la petición de manejar un criterio de valuación orientado a fines específicos para los cuales se requiere tal dictamen. A este respecto la normatividad es muy clara al señalar que los avalúos deben de realizarse independientemente a los fines para los cuales se requieren.

Dentro de las recomendaciones quizá de las más importantes es la congruencia de los criterios de valuación empleados en los avalúos. es decir, el criterio que se utiliza al momento de otorgar y recuperar crédito. Lo anterior se traduce en los niveles de riesgo que pueden asumir las

instituciones de crédito. En la medida que dichos criterios difieran, el riesgo puede ser mayor.

Con la finalidad de adoptar alguna medida preventiva ante la cartera vencida y tener un control de las garantías inmobiliarias se sugiere que, independientemente de una supervisión y seguimiento de los créditos otorgados, las instituciones bancarias cuenten con un BANCO DE GARANTÍAS cuya función sea, monitorear la proporción que guarda el monto de crédito otorgado en relación con el valor de los activos que lo garantizan, durante la vida del crédito.

Dicho monitoreo alertará a las instituciones bancarias a tomar decisiones oportunas, ante la problemática de la cartera vencida.

BIBLIOGRAFÍA

- **LEYES Y CÓDIGOS DE MÉXICO.** Legislación Bancaria. Ley de Instituciones de Crédito Colección Porrúa. Cuadragésimoprimer edición actualizada. Editorial Porrúa, S.A. México, 1994.
- **LEYES Y CÓDIGOS DE MÉXICO.** Legislación Bancaria. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Colección Porrúa. Cuadragésimoprimer edición actualizada. Editorial Porrúa, S.A. México, S.A.
- **CIRCULARES 1201 Y 1202** emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores SHCP
- **BOLETÍN ESTADÍSTICO DE BANCA MÚLTIPLE.** Comisión Nacional Bancaria 1996.
- **FUNDAMENTOS DE ECONOMÍA.** José Silvestre Méndez Pág. 265
- **APUNTES DE LA ESPECIALIDAD DE VALUACIÓN INMOBILIARIA.** UNAM. Valuación I. 1997. Arq. Daniel Silva Troop.
- **PROBLEMAS DE MÉXICO UNAM** 1975. López Rosado Diego Pág.369
- **THE VALUATION OF REAL STATE.** Boykin.
- **CARPETA DE APUNTES. CURSO RP 201.** American Society Appraiser.
- **PONENCIAS.**
DIAGNÓSTICO DE LA VALUACIÓN ANTES DE LA CRISIS DE LA CARTERA VENCIDA (La experiencia de México).
PANORÁMICA DE LA VALUACIÓN BANCARIA EN MÉXICO.
Santa Fe Bogotá . Agosto 1997. Ing. Eduardo Ramírez Favela