



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

Especialidad en Valuación Inmobiliaria

**LA NORMATIVIDAD DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA EN EL
ÁMBITO DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS (BANCOS Y
SOFOLÉS)**

Tesina que para obtener el título de:

Especialista en Valuación Inmobiliaria

Presenta:

Ing. Inocencio Fernando Rico Moreno



Agosto 2007





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.

A mis hijos
Saúl y Ulises

El hombre racional se adapta al mundo,
y el que no lo es, insiste en que el mundo se adapte a él,
por lo tanto, todo el progreso depende del hombre irracional.
Bernard Shaw

Agradecimientos y desprecios

Agradecimiento a los valuadores mexicanos y extranjeros
dedicados a mejorar la práctica valuatoria.

Vaya también mi más fundada condena a los seudo valuadores
que fomentan la competencia desleal y el desprestigio de la profesión.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

Especialidad en Valuación Inmobiliaria

Director de Tesina:

Ing. Eduardo Mauricio Ramírez Favela

Sinodales Propietarios:

Arq. Daniel Jorge Silva Troop

Ing. Manuel García Córdova

Sinodales Suplentes:

Ing. Luís Fermín Cuellar Ulloa

Lic. Leonardo Riveros Fragoso



Agosto 2007



INDICE

CONTENIDO	Página
1.- INTRODUCCIÓN	4
2.- ENTORNO DE LA ACTIVIDAD	
Marco Jurídico	7
1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
2.- Ley de Instituciones de Crédito	
2.1.- Banco de México	
2.2.- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)	
3.- Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado a la Vivienda	
3.1.- Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Banca de Desarrollo (SHF)	
3.2.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público	
4.- Código Financiero	
4.1.- Tesorería del Distrito Federal.	
5.- Ley de Profesiones	
5.1.- Colegio de Profesionistas	
5.2.- Secretaria de Educación Pública	
5.3.- Universidades con estudios de posgrado a nivel especialización, maestría o doctorado.	
6.- Ley Federal de Correduría Pública	
6.1.- Secretaria de Economía (SE)	
7.- Ley Federal sobre Metrología y Normalización	
7.1.- Norma sobre servicios de valuación	
Condiciones Sociales	12
1.- Axiología	
2.- Escala de Valores	
3.- Sociología y Psicología del Mexicano	
4.- Los mercados objetivos de la valuación	
Condiciones Económicas	18
1.- Entorno Económico	
2.- Motores de Expansión.	
3.- Comportamiento de la industria de la construcción	
Condiciones Políticas	23
1.- Reformas en el sector vivienda.	
2.- Escenarios Electorales México 2006	
Condiciones Técnicas	24
1.- Conceptos.	
Cosa, Bien, Bienes inmuebles	
Valor, Valor Comercial	
Tipos de restricciones que afectan el uso y valor de un bien inmueble.	
Propiedad, Régimen de propiedad en México	
Modelos sobre Traza Urbana (Teorías de Desarrollo Urbano)	
Estados de resultados de los principales Desarrolladores de Vivienda.	

3.- NECESIDADES ACTUALES DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS, EN LA SOLICITUD, ELABORACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS DE VIVIENDA.	Página 30
1.- Demanda para avalúos de vivienda	
1.1 <i>Calidad</i>	
1.2 <i>Oportunidad</i>	
1.3 <i>Costo</i>	
2.- Nivel de servicio	
2.1 Proceso de Crédito	
3.- Presiones en el ejercicio de la práctica valuatoria	
4.- Sana práctica	
5.- Cultura de la abundancia	
6.- Integración de equipo	
4.- ÉTICA Y COMPETENCIA	36
1.- Ética	
2.- Competencia	
3.- Códigos de conducta	
5.-CARÁCTER TRANSDISCIPLINARIO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA	40
1.- Más definiciones	
1.1.- Disciplina	
1.2 .- Multidisciplina	
1.3 .- Interdisciplina	
1.4 .-Transdisciplina	
2.- Actividad Valuatoria	
2.1 .- Descripción de la contribución para la aplicación en la práctica.	
6.- NUEVO MARCO NORMATIVO DE LA VALUACIÓN	47
1.- Antecedentes	
2.-Objetivo General	
3.- Objetivos Particulares	
7.- ASPECTOS QUE SUSTENTAN LA NECESIDAD DE UN NUEVO MARCO NORMATIVO VALUATORIO	50
1. - Marco Jurídico actual de la valuación	
2. - Jerarquización	
3. - Empresas	
4. - Reingeniería	
8.- LOS PARTICIPANTES MÁS RECIENTES DEL MERCADO “UNIDADES DE VALUACIÓN”	53
1.- Unidades de Valuación	
2. -Valuadores profesionales y Controladores	

9.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Página 58

1. - Valuador profesional
2. - Ámbito laboral
3. - Marco Legal
4. - Ética
5. - Corrupción
6. - Lagunas y contradicciones del marco normativo actual
7. - Nuevo marco normativo
8. - Conflicto de intereses
9. - Empresa
- 10.-Calidad

BIBLIOGRAFIA

71

APÉNCIDE 1

74

APÉNCIDE 2

78



CONTENIDO DE LA TESINA

1.- INTRODUCCIÓN

2.- ENTORNO DE LA ACTIVIDAD

Análisis y justificación de la problemática

(Investigación donde se refleja la actualidad del problema y aportación categórica para atenderla)

- Marco Jurídico
- Condiciones Sociales
- Condiciones Económicas
- Condiciones Políticas
- Condiciones Técnicas

3.- NECESIDADES ACTUALES DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS, EN LA SOLICITUD, ELABORACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS DE VIVIENDA.

Descripción del desarrollo del planteamiento y de las conclusiones propuestas.

4.- ÉTICA Y COMPETENCIA

Descripción de mi experiencia con relación a la problemática

5.- CARÁCTER TRANSDISCIPLINARIO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA

Contribución al desarrollo de la aplicación en la práctica

6- NUEVO MARCO NORMATIVO DE LA VALUACIÓN

Objetivo General y Objetivos Particulares

7.- ASPECTOS QUE SUSTENTAN LA NECESIDAD DE UN NUEVO MARCO NORMATIVO DE LA VALUACIÓN

Descripción de los tópicos y de las ideas centrales

8.- LOS PARTICIPANTES MÁS RECIENTES DEL MERCADO “UNIDADES DE VALUACION”

Limitaciones del tema y del proyecto
(Ideas relevantes de discusión)

9.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

10.- BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DE CAMPO.

Apéndice 1.- Capítulos X, XI y XII de las Reglas de carácter general relativas a la autorización como valuador profesional de inmuebles objeto de crédito garantizado a la vivienda.



Apéndice 2.- Anteproyecto Norma NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2006 Servicios de Valuación.

I. INTRODUCCIÓN

El marco regulatorio de la actividad valuatoria inmobiliaria ha sufrido modificaciones a través del tiempo con el propósito de obtener avalúos confiables, que concluyan con el valor comercial de los inmuebles y que permita al usuario tener certidumbre respecto al valor de las garantías, como apoyo en su toma de decisiones.

Desde hace más de 40 años, con base en lo señalado por la Ley de Instituciones de Crédito, se faculta a la actual Comisión Nacional Bancaria y de Valores dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como la responsable de emitir las disposiciones en materia de Valuación Inmobiliaria.

En 1988 Banco de México, como Banco Central refrenda que las Instituciones de Crédito, deben ser reguladas por la CNBV y establece que esta última debe otorgar registro con base en la especialidad que demuestre cada perito valuador, es decir que por primera vez se reconoce además de los inmobiliarios, a los especialistas en maquinaria y equipo, en agropecuario y en industrias.

Es a partir del 2003 cuando se genera una dualidad en la regulación, ya que además de tener la obligación de cumplir con los lineamientos de la CNBV en el ámbito de vivienda, las Instituciones de Crédito deben observar también las Reglas que emitió la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. al amparo de la Ley de de Transparencia y Fomento a la Competencia del Crédito garantizado a la Vivienda.

La Tesina tiene como objetivo, **evidenciar las lagunas y contradicciones existentes en el marco normativo y establecer una propuesta, con el espíritu de erradicar el conflicto de intereses entre quien solicita, elabora y certifica el avalúo, para garantizar transparencia y permitir asegurar la calidad de los avalúos inmobiliarios certificados.**

Al señalar cada uno de los cambios, actualizaciones y/o modificaciones se establece el contexto social - político -económico en el que se presenta, por ejemplo en el año 1978 se establecieron las Instituciones de Banca Múltiple y el país vivía un crecimiento económico por el auge de las exportaciones petroleras y, en el extremo opuesto, en 1995 se presentó en su máxima expresión el problema de la cartera vencida, que puso en evidencia la necesidad de revisar la normatividad en materia de avalúos.

Los antecedentes normativos tienen su inicio con la circular 506 de la Comisión Nacional Bancaria "CNB".



Es en el año 1965, cuando la CNB a través de la circular 521 estableció el **valor de garantía para créditos hipotecarios** como “el promedio de los avalúos físico y de capitalización” (sic). Ese mismo año con la circular 526 establece el **nuevo modelo** (instructivo y formato) **de avalúo**, con el fin de simplificar y reducir la formulación con un mínimo de datos aceptables para viviendas y edificios no especializados.

9 años después en 1974 ya como Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, emite en la circular 671 las **Reglas para la formulación de avalúos de inmuebles**, de tal manera que solo ajustándose a las mismas, dichos trabajos podían merecer la aprobación de la CNBS y en la regla Cuarta establece que: todos los avalúos deberán aparecer firmados por peritos registrados en la CNBS.

En el mes de marzo de 1978 se emite a través de la circular 764 los **Requisitos que deberán llenar las personas que practiquen avalúos para las Instituciones de Crédito y las Organizaciones Auxiliares**, entre otros contar con experiencia de 3 años o bien 1 año si se dispone de Título profesional.

Con la circular 843 en el año 1981 se definen los **Requisitos para el refrendo de credenciales**.

7 años después en 1988 mediante la circular 1018 emite **Las disposiciones de carácter general para la formulación de avalúos**, derogando todas las circulares anteriores, excepto las circulares 526 y 843. Lo anterior con base en el Telex-Circular 33/88 que emitió Banco de México.

En marzo de 1991, ahora solo como Comisión Nacional Bancaria con la circular 1103 se emiten **Las disposiciones de carácter general para la formulación de avalúos y registro de peritos valuadores**, con la circular 1104 se publica el **Nuevo modelo e instructivo para la formulación de avalúos de inmuebles**.

En 1994 con las circulares 1201 y 1202 se definen **Las disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos bancarios y el formato único para el avalúo de inmuebles**, considerando por primera ocasión la evaluación de los aspirantes en las diversas especialidades.

En febrero de 1998 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de manera coordinada con Banco de México emiten **Las disposiciones de carácter prudencial en materia de Crédito**, precisando que en el caso de garantías reales se debe considerar un avalúo vigente expedido de conformidad con las disposiciones aplicables.

Es en el año 2000 cuando la Comisión Nacional Bancaria mediante la circular 1462 emite los **Lineamientos para la elaboración de avalúos bancarios**,



dejando de expedir registros de perito valuador y delegando la responsabilidad de los mismos a cada Institución de Crédito.

En ese mismo año Banco de México faculta a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofol) a expedir avalúos bajo los mismos lineamientos que observan los Bancos.

En el año 2002 la Comisión Nacional Bancaria emite la circular 1506 en alcance a la 1462.

Finalmente en el año 2003 se publican por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal, con Base en el artículo 7° de la reciente Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia del Crédito garantizado a la Vivienda **Las reglas para la autorización de peritos valuadores**, provocando con ello una dualidad en la regulación de esta actividad, aunque solo sea para el rubro Vivienda.

Las Instituciones de Crédito dejan de ser las únicas facultadas para certificar avalúos en el ámbito del crédito garantizado a la vivienda, teniendo como competidores a empresas especializadas, denominadas "Unidades de Valuación" integradas en su Consejo de Administración por personas con trayectoria en el tema de valuación inmobiliaria, es decir los propios valuadores.

Con las modificaciones que han sufrido dichas reglas en febrero de 2005 se establece que el **valuador profesional es el que cuenta con cédula profesional de posgrado en Valuación Inmobiliaria**, de tal forma que para poder desempeñarse como valuador en el ámbito de la vivienda debe contar con dicho documento, además de que alguna unidad de valuación haya solicitado su autorización para integrarlo como tal a su padrón



2.- ENTORNO DE LA ACTIVIDAD

Marco Jurídico

El propósito de este capítulo es mostrar la inconsistencia que existe al amparo de las normas legales, entre quien funge como solicitante del servicio de avalúo, quien lo elabora y quien lo certifica. Toda vez que actualmente los intermediarios financieros para fines de crédito garantizado a la vivienda (hipotecario) tienen las tres funciones.

Es evidente que los tiempos cambian, así como la forma de pensar y de formar a las personas, por esto y tratando de aclarar el rol del valuador profesional que responda a este mundo cambiante, en tecnología, opiniones e ideas, realizo este análisis, con el fin de informar a los interesados en el tema y sentar las bases para que el valuador funja como un profesional capaz de ser autosuficiente y obtener bases para enfrentar los retos que su actividad le impone, de manera positiva.

1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Título primero, capítulo I. de las garantías individuales: artículo 5º, 1er. y 2do. párrafos:

“A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad solo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial”.

“La ley determinará en cada Estado, cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo”.

2.- Ley de Instituciones de Crédito

El artículo 46, fracción XXII, autoriza a las instituciones de crédito para practicar avalúos con igual fuerza probatoria que la que legalmente ofrecen los avalúos hechos por corredor público o perito.

El artículo 48 previene que los servicios de las instituciones de crédito se sujetarán a lo dispuesto por la ley orgánica del Banco de México.

2.1.- Banco de México



En su telex/circular N° 33-88 del 23 de marzo de 1988 emitió reglas para la formulación de avalúos, ratificadas el 18 de julio de 1990 y publicadas en el Diario Oficial de la Federación.

2.2.- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

La CNBV con fundamento en los artículos 77 y 125, fracciones IV y IX de la Ley de Instituciones de Crédito expidió las circulares 1462 y 1506 de fecha 14 de febrero de 2000 y 24 de mayo de 2002 respectivamente, en las que se establecen las disposiciones vigentes en materia de avalúos bancarios.

3.- Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado a la Vivienda

El artículo 7° establece que debe ser la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. quien emita las reglas para autorizar valuadores en el ámbito del crédito garantizado a la vivienda y al amparo de esa facultad, crea la figura del controlador quien es responsable de certificar los avalúos en representación de las empresas denominadas unidades de valuación, brindando además la posibilidad a los valuadores de constituir empresas para competir en la actividad valuatoria con los bancos y sofoles.

3.1- Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Banca de Desarrollo (SHF)

A partir del 30 de junio de 2003 emite las reglas generales que han venido sufriendo modificaciones, la más reciente fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de octubre de 2006.

3.2.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Todas las instancias antes mencionadas Banco de México, CNBV y SHF dependen de SHCP, quien es la encargada entre otras cosas de coordinar y supervisar todo lo relativo al financiamiento que otorgan las instituciones de crédito.

4.- Código Financiero (casos D.F., Guanajuato, Querétaro, Jalisco, Nuevo León y Baja California).

Derivado del alcance en el servicio del avalúo denominado "bancario", además de proporcionarle al usuario, es decir al intermediario financiero el conocimiento de un valor para tomar la decisión de otorgar algún crédito, se ha venido dando por uso y/o costumbre de manera simultánea, que el mismo trabajo atienda el ámbito fiscal de la operación de compraventa. Para tal fin, en algunas entidades del país existe un registro específico e independiente.

4.1.- Tesorería del Distrito Federal.



Para algunas entidades del país como es el caso de los Estados de Guanajuato, Querétaro, Jalisco, Nuevo León, Baja California y D.F. existen disposiciones particulares en materia del impuesto traslativo de dominio o de adquisición de inmuebles, destacando el exceso de normatividad en Guanajuato en donde cada ayuntamiento de ese Estado tiene diferentes lineamientos. En el extremo opuesto se encuentra el Estado de Querétaro, en donde dicho trámite es totalmente ajeno a la operación de crédito.

En el D.F. existe un Manual de Lineamientos Técnicos, el cual hasta el momento no toma como referencia las Reglas de Metodología de la SHF, (si bien si lo hace respecto a las disposiciones de la CNBV), toda vez que el propósito principal es la determinación de los impuestos. Por cierto, todas estas instancias también le reportan a la SHCP.

5.- Ley de Profesiones (existe una para cada entidad del país)

Ley reglamentaria del artículo 5° Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal (Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación: 22 de diciembre de 1993):

Artículo 50 inciso "O"

Los Colegios de Profesionistas tendrán los siguientes propósitos:

o) Formar listas de sus miembros por especialidades, que serán las únicas que sirvan oficialmente;

5.1.- Colegio de Profesionistas

Certifica anualmente a los especialistas, soportando la figura de perito independiente que reconoce la Ley de Instituciones de Crédito, sin embargo este documento por si mismo no es suficiente. Inclusive para la SHF con las modificaciones a la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito garantizado del 7 de febrero de 2005 ya no considera elegibles a los valuadores que tengan cubierto este trámite y se restringe únicamente a quienes cuenten con cédula profesional de postgrado (*sic*) en valuación expedida por la SEP.

5.2.- Secretaria de Educación Pública

La SEP a través de la Subsecretaría de Educación Superior e Investigación Científica y de la Dirección General de Profesiones registra títulos y expide cédulas con efectos de patente a los profesionistas que integren la lista que envíe el Colegio de Profesionistas, en virtud de haber cubierto los requisitos académicos y legales correspondientes.



5.3.- Universidades con estudios de posgrado a nivel especialización, maestría o doctorado.

Al concluir los estudios el alumno obtiene cédula profesional, requisito obligatorio a partir del 8 de febrero de 2005 para poder elaborar y certificar en su caso como controlador, avalúos en el ámbito del crédito garantizado a la vivienda. Existe una regla transitoria que da la posibilidad a quienes ya contaban con autorización previa de la SHF, para que puedan cubrir este requisito antes del 8 de febrero de 2008, es decir que, puedan continuar elaborando y certificando avalúos aunque todavía no cuenten con cédula profesional de posgrado.

6.- Ley Federal de Correduría Pública

Con base en el artículo 8° el licenciado en derecho que solicite, presente y apruebe los exámenes para aspirante y definitivo, puede obtener la habilitación como corredor público y con ello por ley, tiene facultades para elaborar y certificar avalúos.

En esencia el corredor público es un auxiliar del comercio, que cuenta con fe pública.

Como perito valuador estima, cuantifica y valora los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se someten a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente.

El corredor público está legalmente facultado para valuar judicial y extrajudicialmente, entre otros los siguientes bienes:

- I.- Bienes corpóreos como son: joyas y objetos de arte.
- II.- Las empresas en su totalidad para fines de alianzas estratégicas vía fusiones, adquisiciones, asociaciones, coinversiones, etc.
- III.- Activos tangibles:
 - a). - Bienes inmuebles: como son terrenos y construcciones: casa-habitación, bodegas, naves industriales, instalaciones especiales, etc.
 - b). - Bienes muebles: como son acciones, partes sociales, maquinaria y equipo industrial, comercial y de servicios y sus accesorios, automóviles, aviones, embarcaciones, etc.
- IV.- Activos intangibles: como son derechos de autor, regalías, marcas registradas, nombres comerciales, autorizaciones de uso, avisos comerciales y derechos de origen, franquicias, crédito mercantil, derechos de crédito, cuantificación de daños y perjuicios en materia judicial, etc.

Los avalúos efectuados por corredor público tienen validez legal de prueba plena en materia mercantil y fiscal.



En opinión del Colegio de Corredores Públicos, el perito valuador es un profesional que debe conocer el mercado, las prácticas y usos mercantiles, al ser justipreciador de aquellos bienes, servicios, derechos y obligaciones que emite dictámenes. Dependiendo del tipo de dictamen a elaborar o de los fines o propósitos para los que sea practicado, todo avalúo requiere necesariamente de la elección experta de un método de valuación, el cual debe ajustarse a las técnicas que en la práctica valuatoria se consideran aceptables.

En marzo de 1999 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo que establece los lineamientos a seguir por los corredores públicos para emitir avalúos.

6.1.- Secretaría de Economía (SE)

Con base en el artículo 2 la aplicación de La Ley Federal de Correduría Pública corresponde al Ejecutivo Federal, a través de la SE, con la participación que corresponda a las autoridades estatales.

7.- Ley Federal sobre Metrología y Normalización

Por si todo lo anterior no fuera suficiente para tener regulada la actividad valuatoria, desde noviembre del año 2000 se esta promoviendo la publicación de una norma de referencia (NRF), es decir no obligatoria, ante la Secretaria de Economía, por conducto del Comité Técnico de Normalización Nacional en materia de información en prestación de Servicios de Valuación, quien esta coordinando esos trabajos recientemente es el Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y Edificación, S.C. (ONNCE), que agrupa a los organismos de valuadores profesionales, de las instituciones académicas públicas y colegios de profesionistas relacionados con la materia.

7.1.- Norma sobre servicios de valuación

El objetivo de esa norma es establecer los requisitos generales que deben cumplirse a fin de proporcionar la confianza de que el servicio de valuación sea otorgado con la competencia técnica, imparcialidad, confidencialidad y esmero que el cliente merece, el contenido de la misma está conformado por los apartados siguientes:

- Campo de aplicación (alcances)
- Definiciones (conceptos)
- Clasificación (especialidades)
- Requisitos para la prestación del servicio
- Informe (reporte)
- Concordancia con normas internacionales y
- Apéndice informativo.



Como queda de manifiesto se han presentado cambios trascendentes en materia de legislación, ya que se han dado reformas al sistema judicial, así como evidentemente en las conductas sociales, condiciones políticas y en las condiciones técnicas, por lo que se requiere replantear dichas disposiciones de acuerdo a las necesidades actuales de los usuarios.

Condiciones Sociales

Para un adecuado análisis de la posibilidad de lograr generar condiciones de conciencia y unidad para intentar llevar a cambio modificaciones al marco jurídico actual, de tal manera que se genere una normatividad que sea aplicable tanto a nivel gubernamental, como bancario o privado en nuestro país, es indispensable mostrar de manera cruda y fiel la esencia misma de muchas de nuestras características como personas, que han entorpecido nuestro desarrollo.

México es una nación pluricultural y pluriétnica sustentada originalmente en sus pueblos indígenas.

En las relaciones que establecen entre sí los individuos, se pueden presentar con alguna frecuencia diferencias de criterio. En un primer término, la costumbre evita y resuelve tales diferencias. En segundo término, el derecho y las leyes serán quienes las regulen y solucionen. Pero existe un sector de las relaciones humanas, en el cual por su carácter, o bien personal, o bien perteneciente a una escala de valores y creencias, ni el derecho ni la costumbre tienen influencia.

Es entonces cuando aparece la moral. En ésta encontramos muchos valores y normas, cuyo cumplimiento o incumplimiento no tienen ninguna consecuencia física, ni en otros campos. Es el individuo mismo, su propia apreciación y valoración como ser humano, quien se ve afectado o beneficiado, del mal o bien proceder moral.

Podemos decir que los reguladores de las diferencias entre los individuos son: la moral, los derechos, las leyes y la costumbre con estos podemos llegar a una vida mucho más pacífica obteniendo mejores relaciones con las demás personas.

En la actualidad no es necesaria alguna reflexión ética para clasificar como inmoral el abandono de la niñez, el cual es una violación a la moral de muchos que sufren de esto.

1.- Axiología

En cada momento de nuestra vida diaria nos vemos en la necesidad de elegir. Decidimos estudiar ahora y descansar luego, ir al cine y no ver la televisión, seguir una carrera universitaria, usar el saco gris a cambio del azul, tomar el



camino más agradable y no el otro más corto pero peligroso, escogemos la lectura y el deporte, y no las drogas alucinógenas y mil circunstancias más.

Nos vemos entonces obligados a valorar más unas cosas que otras, valoramos según nuestras preferencias personales, o según la moda, de acuerdo a preceptos morales o convicciones personales, según el caso que se trate.

¿Cuál es el origen de los valores?, la pregunta fundamental es ¿el valor o bondad de las cosas, está en las cosas mismas, o está en nuestra apreciación de las cosas?

Dado que son dos posibilidades, las cosas, y nuestra apreciación de ellas, son tres las respuestas fundamentales que se han dado en Axiología.

Epicureismo: no existe realidad diferente que la materia. Lo que se llama alma, así como las ideas, no eran más que formas de la materia compuesta de átomos y organizadas de manera especial dentro del cuerpo humano.

Alma y cuerpo eran una sola naturaleza y no dos diferentes.

Todo valor entonces, estaría plenamente regido por la actividad sensible del cuerpo. Así lo bueno moralmente no sería otra cosa que aquello que produjera sensaciones agradables al hombre: el placer.

Pero no se entienda aquí la búsqueda de placer como la simple satisfacción inmediata y amoral de las necesidades fisiológicas y tendencias psíquicas, sino como la búsqueda del mejor estar físico.

La preservación saludable y satisfactoria del cuerpo humano era considerada como el fin moral por excelencia.

Teoría Sociologista de E. Durkheim: la sociedad se comporta como una entidad independiente de los individuos que la componen. Es decir, que la sociedad no es solamente la suma de los individuos sino que presenta características específicas.

La sociedad para lograr mantener cohesionados a una multitud de individuos crea en cada uno de ellos ideales que son colectivos en dos sentidos: se presentan en todos los individuos, y en su consecución sólo es posible en la medida en que estos individuos permanezcan unidos.

Teoría de Scheler: los valores, son objetos captados a priori, independientemente de la experiencia; se diferencia de los bienes empíricos, en que son sus depositarios. Como se trata de esencias ideales, pueden ser captados mediante una intuición emocional y no mediante un razonamiento.



Trasladó el principio de la intuición del campo de la lógica al de los valores humanos, sensibles, vitales, espirituales y religiosos, los cuales trató de ordenar de una manera jerárquica

2.- Escala de Valores

Según San Agustín a través de la historia de la humanidad, el valor que el ser humano le reconoce a las cosas, está representado en una figura piramidal que se apoya sobre la base de la religión, al creer que existe uno o varios seres superiores y que en la medida que se está mas cerca de él o de ellos, existe un reconocimiento tácito del grupo social al que se pertenece, inmediatamente después se encuentran los principios que se reciben en el seno familiar y que se refuerzan con la educación para ser gente de bien, posteriormente está la apreciación del arte y la sabiduría, la máxima expresión de este estrato se da en la época del renacimiento, luego continúan los descubrimientos científicos cuya aplicación mayor es brindar cada vez mayor confort y seguridad al ser humano, para terminar con lo que se tiene de forma material.



Esta descripción nos permite identificar con precisión el momento en el que nos encontramos actualmente y el tipo de vida que ello implica, ya que el consumismo generado por las innovadoras estrategias comerciales, así como la celeridad con la que se tienen nuevos descubrimientos provoca que esta figura piramidal se encuentre invertida con las complicaciones que significa el estar apoyada en algo tan superficial y vano como son los bienes materiales.



3.- Sociología y Psicología del Mexicano

Según estudios de sociólogos y psicólogos, el mexicano padece un sentimiento de inferioridad.

La tensión entre el complejo de inferioridad y la alta idea de si mismo se hace, a veces, tan violenta, que el individuo acaba en la neurosis.

México es un país joven y la juventud es una fuerza ascendente, nuestra población no carece ni de inteligencia, ni de vitalidad, lo único que le falta es aprender la ciencia del vivir (experiencia). Las primeras influencias que recibe un espíritu joven son las más perdurables.

Los pueblos jóvenes por su lado – dice Keyserling -, no tienen el espíritu concentrado y crítico. Son espiritualmente pasivos, como todos los seres jóvenes; son infinitamente sugestionables y soportan mala crítica, por debilidad fisiológica y moral al mismo tiempo; están constantemente perturbados por un sentimiento de inferioridad.

En nuestra civilización moderna hay multitud de factores, que han empujado al hombre hacia abajo, hacia un nivel de infrahumanidad. Salta a la vista, en multitud de hechos diarios, que hay en el hombre una voluntad para hundirse en la barbarie y el salvajismo.

México se ha alimentado, durante toda su existencia, de cultura europea, y ha sentido tal interés y aprecio por su valor, que al hacerse independiente en el siglo XIX la minoría mas ilustrada, en su empeño de hacerse culta a la europea, se aproximó al descastamiento.

El Imperio Español no tuvo nunca el propósito de colonizar América, sino explotarla. Los conquistadores eran soldados, no hombres de trabajo, que tuvieron que explotar sus nuevas posesiones por medio de la raza vencida. Por eso el trabajo en América no tuvo el significado de un bien para liberarse de la necesidad, sino de un oprobio, que se sufre en beneficio de los amos.



La masa de la población reducida a la inactividad se hizo perezosa y resignada a la pobreza, de la cual no tenía otra esperanza de salir que el favor de Dios manifestado en forma de lotería.

Si la vida se desenvuelve en dos sentidos distintos, por un lado la ley y por otro la realidad, ésta última será siempre ilegal.

También señalan los estudiosos del tema, que el hombre tiene la facultad de adaptar las circunstancias a sus posibilidades personales. Es decir que puede mudar de sitio hasta encontrar el más adecuado a sus fines o bien puede cambiar de ocupación para ejercitar la más concordante con su vocación o aptitud. Pero por desgracia esta plena armonía del hombre con su ambiente de trabajo, no depende siempre de la inteligencia o de su voluntad, sino de fatalidades de orden social o económico que no se pueden eludir.

En el siglo XIX el lugar de vanguardia en la cultura lo ocupaba Inglaterra, sin embargo el grupo más inteligente y activo de la sociedad mexicana se inclinó por la ideología francesa, toda vez que existían afinidades como el espíritu revolucionario, el liberalismo y la república democrática. Podemos ver esa influencia en el arte y la arquitectura donde se manifiesta la misma tendencia estética de dominar los desbordamientos de la fantasía dentro de normas racionales.

Las teorías psicológicas de Adler establecen que debe suponerse la existencia de un complejo de inferioridad en todos los individuos que manifiestan una exagerada preocupación por afirmar su personalidad.

¿Qué dosis de verdad puede soportar el hombre?

Los hombres no acostumbrados a la crítica creen que todo lo que no es un elogio va en contra de ellos, cuando muchas veces elogiarlos es la manera más segura de ir contra de ellos, de causarles daño.

La nota del carácter mexicano que más resalta a primera vista es la desconfianza, se trata de una desconfianza irracional, porque es la negación personificada. Considera que las ideas no tienen sentido y las llama despectivamente "teorías"; juzga inútil el conocimiento de los principios científicos. Parece estar muy seguro de su sentido práctico.

¿Cuál es el deseo más fuerte y más íntimo del mexicano?

Quisiera ser un hombre que predomina entre los demás por su valentía y su poder.

El reconocimiento que el individuo da a su inferioridad se traduce en una falta de fe en sí mismo. Es indispensable que cada uno practique con honradez y valentía el consejo socrático de "Conócete a ti mismo".



El mexicanismo mal entendido, es el que animado de un resentimiento contra todo lo extranjero, pretende rehacer toda nuestra vida sobre bases distintas a las que han tenido hasta ahora, como si fuera posible en un momento anular la historia.

Se necesita contar con una pasión por la verdad, para disponer de la fuerza moral indispensable para hacer una severa crítica de si mismo, sobreponiéndose a las susceptibilidades que puedan impedir una visión limpia y objetiva de su mundo interno.

En conclusión, mencionan los sociólogos que lo que para México es de una importancia decisiva, es aprender de la cultura, lo que en ella hay de disciplina intelectual y moral.

La actividad de pensar no es una función de lujo, sino antes bien una necesidad vital para el hombre. El pensamiento nace de la vida y le devuelve, en cambio, varias dimensiones que ensanchan sus horizontes y la hacen más profunda. En virtud del pensamiento, la vida no es sólo presente, sino también pasado y futuro. El pensamiento es la posibilidad de aprovechar el recuerdo de nuestras experiencias a favor del presente y también, al mismo tiempo, el órgano para la previsión del futuro. Pero es sobre todo, en cuanto a inteligencia y comprensión, la ventana para asomarnos al mundo y ponernos en comunicación con los hombres y las cosas.

Si en principio, como Descartes pensaba todos los hombres están igualmente dotados de inteligencia, de hecho no todos saben aplicarla correctamente y se ven privados de los beneficios que ella presta.

Según las razas, la inteligencia o la razón, no tiene la misma preponderancia respecto a otras fuerzas anímicas como la voluntad y el sentimiento. Es bien conocida la opinión de que en la raza hispánica se destaca como impulso dirigente en la vida, el sentimiento o, más exactamente, la pasión ¹. La inteligencia existe, solo que subordinada, esclavizada a otros impulsos más poderosos que le roban espacios y no la dejan moverse con la amplitud necesaria.

Es indiscutible que un interés económico apasiona, pero no toda pasión es el resultado de un interés económico.

La política representa el objeto más codiciado por la voluntad de poderío, sencillamente porque es la facultad de realizar por medio del "poder" ciertos fines humanos dentro de la sociedad. En general los mexicanos se interesan por la política porque en ellos se encuentra exaltada la voluntad de poderío.

El técnico solo es apto para vivir en situaciones muy limitadas; por decirlo así queda preso en la rigidez de su especialidad y para él solo hay un lugar en la vida, un puesto único; colocado en otro lugar está perdido.

Santiago Ramos analiza la personalidad del mexicano como un ser que "ignora que vive en la mentira, en un constante autoengaño, huyendo de si mismo para



refugiarse en un mundo ficticio y manifestando una gran susceptibilidad a la crítica, pues necesita estar convencido de que los demás son inferiores a él.

Por su parte Santiago Ramírez nos muestra a un ser, criollo o mestizo que “se encuentra ante un conflicto importante de identificación, víctima de contradicciones de signos opuestos y que se rebela en su interior contra su origen indio que le ha privado de pertenecer al lugar y sitio de sus anhelos”.

Un mexicano “cargado de hostilidad hacia el padre violento y extranjero; dividido por dentro, a veces profundamente antimexicano y a veces inmensamente nacionalista, encontrando en el reclamo de su pasado, de la injusticia, de su destino, de sus autoridades, de su familia, etc. el motor de su conducta”.

Considero que con lo expuesto en este apartado, se atiende en varias vertientes el planteamiento prevaleciente en el entorno de nuestra actividad ¿A qué se debe la falta de credibilidad en el trabajo del valuador?

1.- En un sentido muy real, tenemos dos mentes, una que piensa y otra que siente, Estas dos formas interactúan para construir nuestra vida mental “Pero cuando aparecen las pasiones, la balanza se inclina: es la mente emocional la que domina y aplasta a la mente racional. Daniel Goleman “La Inteligencia Emocional”, editorial Vergara.

4.- Los mercados objetivos de la valuación

Nuestra labor es la mas cuestionada, sencillamente porque todo ser humano, medianamente inteligente y armado de sentido común se convierte fácilmente en un valuador que normalmente no va a estar de acuerdo con nuestra conclusión, en los más de los casos porque no distingue o no quiere distinguir la diferencia entre “valor de uso” y “valor de cambio”:

Mercado 1.- Público en general

Mercado 2.- Personas involucradas en el medio inmobiliario

Mercado 3.- Valuación Profesional.

La diferencia entre ambos valores se explica con el siguiente ejemplo:

El agua potable tiene un alto valor de uso, toda vez que es vital para nuestra subsistencia, sin embargo todavía en gran parte de nuestro país su valor de cambio es relativamente bajo. Y en el extremo opuesto tenemos a las gemas que tienen un alto valor de cambio y un bajo valor de uso.

Condiciones Económicas

Reconociendo sin discusión alguna que la economía juega un papel importante en la actividad valuatoria, resulta indispensable conocer además de las distintas teorías económicas que a través de la historia se han enunciado, la situación actual del país, con el propósito de identificar el contexto en el cual se



ejerce esta actividad y poder con ello hacer que el valuador sea más confiable, al estimarle valor a los bienes.

1.- Entorno Económico

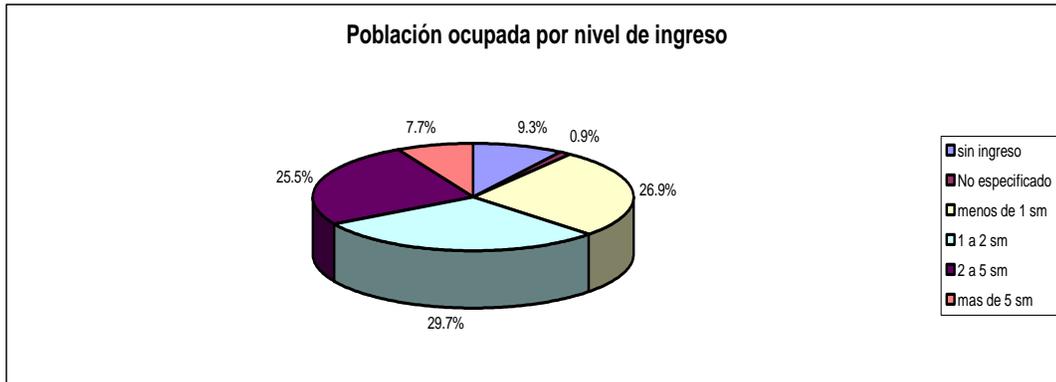
México ya logró la estabilidad de precios y de los mercados financieros, convirtiéndose así en un importante activo de la economía.

Lograda la estabilidad, el gran reto es buscar que la economía recobre su dinamismo, a fin de generar los empleos que demanda el mercado laboral.

Sexenio	Presidente	Tasa Promedio Cetes a 28 días %		Depreciación acumulada del Tipo de Cambio %	Inflación acumulada %	Inflación promedio anual %	Crecimiento Promedio del PIB %
		Nominal	Real				
1970-1976	LEA	9.1	-3.5	77	126	13.7	6.0
1976-1982	JLP	26.2	-9.9	217	418	34.5	6.5
1982-1988	MMH	70.4	-6.5	3164	4031	88.4	0.2
1988-1994	CSG	24.3	7.6	51	142	21.0	3.8
1994-2000	EZP	26.9	4.0	174	225	22.5	3.4
2000-2005	VFQ	8.4	3.6	12	25	5.0	1.6

2.- Motores de Expansión.

Ante la ausencia de reformas estructurales, como la fiscal, energética, laboral y educativa, aún quedan algunos motores que podrían apoyar la recuperación de la economía, destacando sectores como la construcción, especialmente por sus efectos multiplicadores sobre el resto de la economía y por su capacidad generadora de empleos.



Fuente: Encuesta Nacional de Empleo Urbano INEGI

3.- Comportamiento de la industria de la construcción

Un factor importante para el crecimiento de México seguirá siendo Estados Unidos, dada la elevada correlación entre la producción industrial de ambos países.

Producción Manufacturera: México y Estados Unidos
Variaciones anuales en por ciento de datos desestacionalizados.

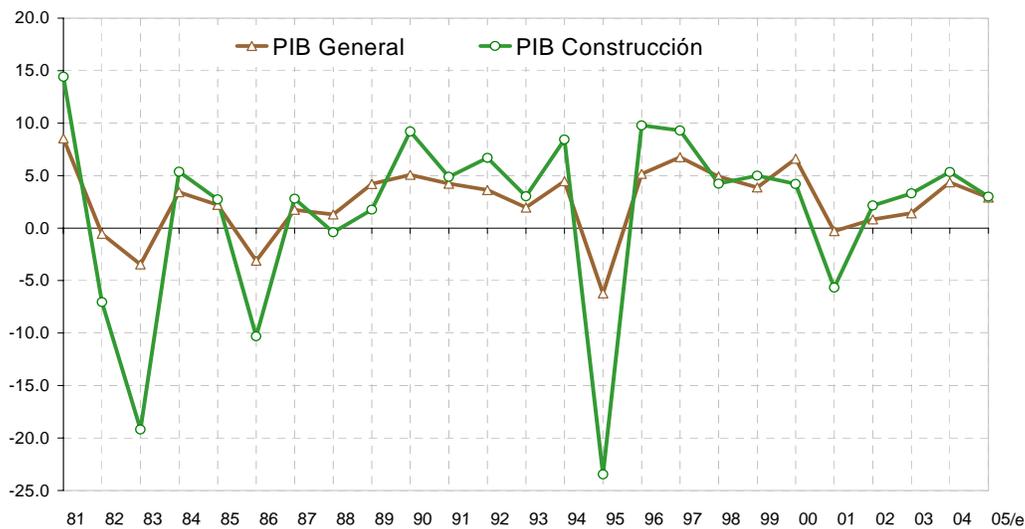


Fuente: Reserva Federal e INEGI y desestacionalización efectuada por el Banco de México.

La característica más sobresaliente de la industria de la construcción es su volatilidad, con caídas pronunciadas en las épocas de recesión en la economía y con repuntes en las de recuperación.



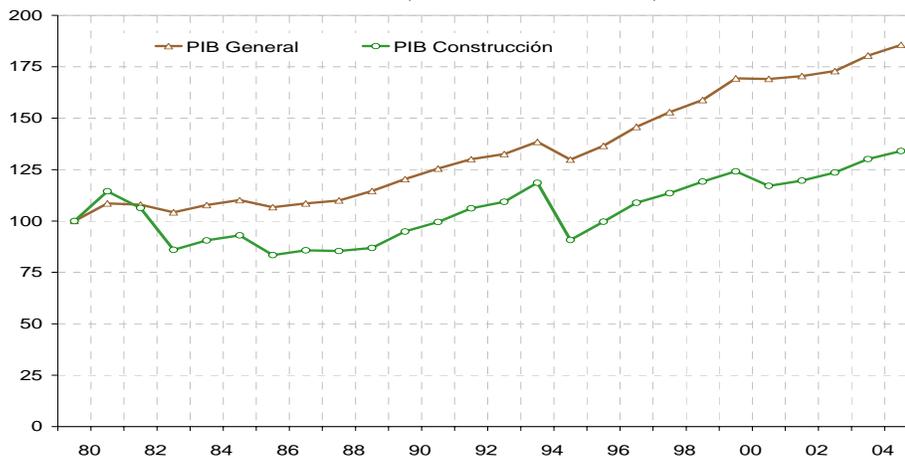
Producto Interno Bruto 1980 – 2005
(Variación % real)



Fuente: Consultores Internacionales con datos del INEGI.

En los pasados 25 años, la economía creció 2.5% promedio anual, mientras que la construcción lo hizo a menos de la mitad, en sólo 1.2% anual. Por ello, la industria de la construcción presenta un importante rezago frente a la economía general, a pesar de la recuperación de la última década. Si el índice de la construcción tuviera que igualar al del PIB general, requeriría de crecer casi 40% real. Esa es la magnitud del rezago de esta industria.

Producto Interno Bruto 1980 – 2005
(Índice real, 1980=100)



Fuente: Consultores Internacionales con datos del INEGI

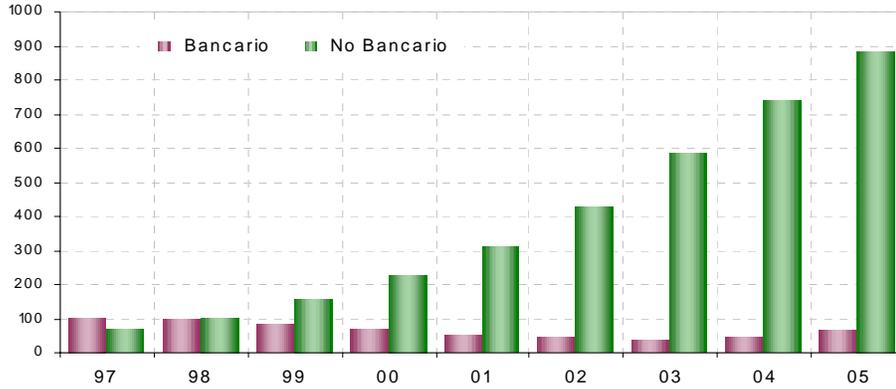
Una de las causas del rezago de la construcción es la contracción acumulada del 82% real en el crédito a esta industria, aunque recientemente ya muestra una trayectoria ascendente.

La reciente recuperación es congruente con la recuperación general del crédito, en particular el otorgado a la vivienda.



El crédito a la vivienda ha mostrado un comportamiento marcadamente diferenciado, con una reciente recuperación del bancario y una trayectoria ascendente del no bancario después de la crisis de 1995.

Crédito a la Vivienda
(Índice real, 1998 = 100)

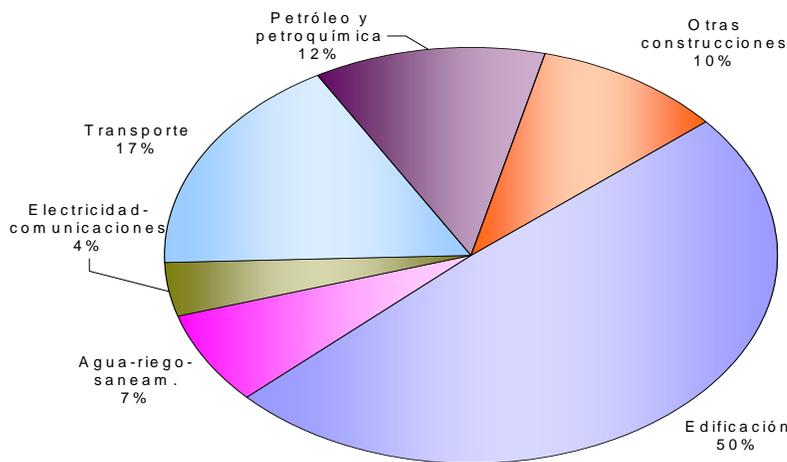


Fuente: Consultores Internacionales con datos del INEGI.

Hoy, la inversión en México se ubica alrededor del 21% del PIB, siendo una de las razones por las cuales las obras de construcción no han mostrado el dinamismo que debieran en los últimos 25 años.

La mitad del valor de la construcción está concentrado en el rubro de Edificación, lo que se explica en parte por el dinamismo en la edificación de viviendas producto de los programas de vivienda desarrollados.

Valor de producción de las empresas constructoras, 2005
(Participación porcentual)



Los intermediarios financieros se han propuesto los siguientes objetivos:

- I. Organizar el sector de vivienda con una coordinación pública y privada eficiente.
- II. Duplicar el tamaño de mercado y el financiamiento de vivienda.



III. Utilizar al sector como herramienta de generación de empleos y combate a la pobreza.

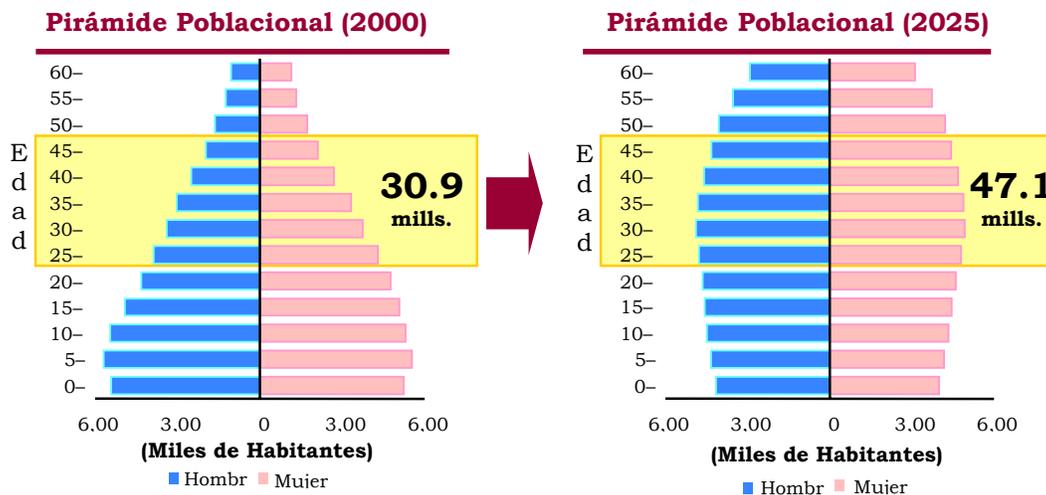
IV. Construir ciudades utilizando la inversión en vivienda para mejorar la calidad urbana y su infraestructura

La vivienda como motor de México, tiene las líneas de gobierno siguientes:

- Seguridad, justicia y estado de derecho
- Superación de la pobreza
- Crecimiento económico, competitividad y empleo
- Familia y desarrollo humano
- Gobernabilidad eficaz, instituciones sólidas y política exterior responsable

La meta de 750,000 viviendas en el año 2006, contribuirá a crear cerca de 3 millones de nuevos empleos. Estos empleos son directos e indirectos.

Se espera que la demanda de vivienda crezca, debido a la tendencia demográfica en México.



El reto para el desarrollo del sector habitacional e hipotecario es el de formar mercados y fomentar mayor competencia.

El parque total pasó de 21.2 millones en el 2000 a 25.2 millones a finales del 2005 (estimado). El valor del parque pasó de P\$7 billones en 2000 a P\$12 billones en el 2005.

Existen mayor cantidad de créditos hipotecarios, no porque el gobierno haya puesto más dinero, sino porque puso las condiciones macroeconómicas para que pueda haber hipotecas en condiciones de mercado, a tasas competitivas.



Condiciones Políticas

En 1989 en el país que es considerado el más poderoso de la tierra y que en mucha áreas ha sido reconocido como líder mundial en sistemas de supervisión y control, tuvieron que llevar a rango de ley, la necesidad de normar ética y técnicamente la práctica valuatoria, debido a lo acontecido en el suroeste de Estados Unidos de Norteamérica durante 1980, en donde se gestó un colapso en materias inmobiliaria y bancaria, ya que la situación recesiva de su economía originó insolvencia en buena parte de los deudores hipotecarios.

1.- Reformas en el sector vivienda.

En materia de vivienda se realizó una reforma silenciosa: se cambió la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), la Ley del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), se creó la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), se creó la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), se modificó la Ley de Vivienda donde se da más fuerza e independencia a la CONAVI (antes CONAFOVI), para impulsar el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

La modificación de la legislación agraria, también es un factor sustantivo que explica muchos fenómenos que se presentaron en los mercados, especialmente de suelo en la periferia de las ciudades.

Existen dos rezagos importantes, uno que es el tema de la infraestructura, sobre todo en energía y agua potable. El otro que es la falta de un rector del desarrollo urbano.

En cuanto a estímulos fiscales a los desarrolladores se les permite diferir el pago del ISR cuando reinvierten sus utilidades en la compra de tierra para construir más casas, a los deudores hipotecarios se les permite deducir el componente real de los intereses en sus préstamos.

2.- Escenarios Electorales México 2006

Lista Nominal: 67 millones

Participación: 39 millones (60%) para ganar:

40% = 15.6 millones

37% = 14.4 millones

35% = 13.5 millones

<u>VOTO DURO POR PARTIDO</u>	<u>FORTALEZA</u>	<u>DEBILIDAD</u>
PRI 9.5 millones	Estructura partidista	Mal candidato
PAN 8.1 millones	Estructura de poder	Desgaste, desencanto.



PRD

4.7 millones

Mejor Candidato

Sin Estructura
partidista.

“Los sujetos no son sujetos lógicos, sino psico-lógicos, y en vano será buscar siempre la lógica en los comportamientos humanos”. *Javier del Rey Morató, Los juegos de los políticos, Editorial Tecnos.*

¿COMO VOTAN LOS ELECTORES?

- Con el corazón: sentimientos
- Con el hígado: resentimientos
- Con el estómago: necesidades

FUENTE: Jaime Durán, “El uso de encuestas en campañas electorales”, Washington, DC, dic. 11 - 2004

Mito: “Voy a mandar una iniciativa al llegar a la Presidencia...para cancelar las pensiones de los ex-presidentes de México”.

Realidad: “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna”. (Art. 14 Constitucional)

“La palabra es como un veneno, con el cual se puede hacer de todo: envenenar y embelesar... dominar y hacer esclavos a los hombres”.

Platón, Diálogos, 452 d y e

“A medida que prosiga el actual movimiento de la civilización, se verá crecer los goces de la mayoría...la existencia será más cómoda, más apacible, más ornada y más larga; pero al mismo tiempo sepamos preverlo, el número de los que necesitarán ayuda de sus semejantes para obtener una pequeña parte de todos esos bienes, crecerá sin cesar... Apresurémonos, pues, a atenuar los males inevitables que ya son previsibles” Alexis de Tocqueville, Memorias del Pauperismo, 1835.

Condiciones Técnicas

Un elemento definitorio en la actividad valuatoria, es el reconocimiento de los enfoques generalmente aplicados, así como su adecuado uso, es por ello que se hace necesario unificar criterios y formatos, toda vez que actualmente cualquier valuador debe tener la habilidad adicional, de que a pesar de existir el mismo marco normativo entre los intermediarios financieros, tiene la obligación de presentar tantos reportes diferentes como clientes tenga.

1.- Conceptos.

La modernización de la actividad valuatoria se ha traducido en intentar erradicar el carácter subjetivo que tiene implícito un avalúo a través de la aplicación de enfoques con un sustento tangible y objetivo, que permitan al



usuario conocer de forma clara y sencilla el porqué de la conclusión, dependiendo del propósito.

La necesidad de comprender la economía contemporánea, no ha sido prioridad para ejercer la valuación y esto conlleva a no contar con los suficientes elementos para sustentar y concluir adecuadamente un valor.

Las disposiciones establecidas por la CNBV, impiden que la conclusión sea diferente al valor comercial (apoyados en la doctrina de valor único que data de hace 60 años), a pesar de que la definición es totalmente contraria a lo que sucede en algunas operaciones del mercado inmobiliario, toda vez que quienes compran pretenden pagar un valor de oportunidad y quien vende se ve obligado a aceptarlo en las mas de las ocasiones, para liberarse de problemas económicos.

Gracias a las múltiples opciones que actualmente existen, cualquier egresado de un postgrado en valuación inmobiliaria reconoce teóricamente los siguientes conceptos que en mi opinión son elementales para emitir un buen juicio.

Cosa: Es todo aquello que podemos percibir o apreciar por medio de nuestros sentidos.

Bien: Es toda aquella cosa que es susceptible de apropiación mediante alguna de las operaciones jurídicas que la ley autoriza.

Bienes inmuebles: Son aquellos bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin que se altere o destruya su naturaleza.

- > Inmuebles por naturaleza
- > Inmuebles por destino
- > Inmuebles por el objeto al que se aplican
- > Inmuebles por disposición de la ley

Valor: La definición del diccionario Mc Graw Hill de economía moderna refiere: “el concepto de valor ordinariamente se usa en economía para denotar valor de cambio. Este valor de cambio de un bien, se expresa como la cantidad de otros bienes o dinero que deban darse para obtener una unidad del bien objeto”.

Valor Comercial: En la valuación profesional, el concepto de valor en general se refiere al valor comercial de un bien y este se define como: “El precio mas probable en que un vendedor podría realizar un bien, dentro de un mercado abierto, ante un comprador con conocimiento y bien informado del mercado en el que se está actuando, ambos libres de presiones o intereses particulares ni para la compra, ni para la venta y dentro de un periodo razonable de exposición del bien para su venta.”

Tipos de restricciones que afectan el uso y valor de un bien inmueble.

Gubernamentales

- Planos maestros y ordenanzas de uso de suelo
- Reglamentos de construcción



Leyes de conservación (centros históricos, reservas ecológicas, etc.)
Leyes de derechos de paso
Reglamentación ambiental
Reglamentación sobre subdivisiones y régimen de condominios

Privadas

Restricciones del Título de propiedad
Contratos de arrendamiento
Hipotecas

Mercado

Preferencias-rechazos

Propiedad: Se manifiesta como un poder jurídico. Se ejerce en forma inmediata y directa sobre una cosa para aprovecharla totalmente, ese poder es oponible a todo el mundo, es el derecho real por excelencia.

Derecho romano.- Los romanos no la definieron, para ellos, la propiedad fue el derecho real por excelencia. Los beneficios que el derecho de propiedad otorga a su titular son:

- el derecho de servirse de la cosa (servirse de ella)
- el derecho de percibir sus productos, o frutos (beneficiarse de ella)
- el derecho de disposición mas completo (disponer de ella)

La propiedad tiene tres características: exclusiva, absoluta y perpetua.

Régimen de propiedad en México:

Patrimonio nacional:

Dominio público de la Federación
Dominio privado de la Federación

Propiedad privada:

Individual
Colectiva
Copropiedad
Certificado de participación inmobiliaria.
Certificado de vivienda
Condominio - privativa y común -

Propiedad social:

Ejido y Propiedad comunal.

Modelos sobre Traza Urbana (Teorías de Desarrollo Urbano)

Modelo Concéntrico de Von Thünen
Modelo Concéntrico Axial
Modelo Sectorial de Hoyte
Modelo de Christaller (Teoría de lugar central)
Modelo Sabatini (sectorial de alta renta)
Modelo de Harris y Ullman (núcleos múltiples)



Estados de resultados de los principales Desarrolladores de Vivienda.

De participación en el mercado de la Vivienda (PMV)

Casas GEO 6.0%

	Ene-Sep 04	Ene-Sep 05	Variación	
Viviendas vendidas	22030	24762	2732	12.4%
Ingresos	\$5,551,674.00	\$6,774,232.00	\$1,222,558.00	22.0%
Costos	\$4,068,730.00	\$4,949,347.00	\$ 880,617.00	21.6%
Utilidad Bruta	\$1,482,944.00	\$1,824,885.00	\$ 341,941.00	23.1%
Gastos de venta y administración	\$ 575,784.00	\$ 686,769.00	\$ 110,985.00	19.3%
Utilidad de operación	\$ 907,160.00	\$1,138,116.00	\$ 230,956.00	25.5%
EBITDA *	\$1,257,227.00	\$1,637,356.00	\$ 380,129.00	30.2%

**URBI
Desarrollos
Urbanos**

4.0% PMV

	Ene-Sep 04	Ene-Sep 05	Variación	
Viviendas vendidas	ND	ND		
Ingresos	\$4,707,670.00	\$5,610,984.00	\$ 903,314.00	19.2%
Costos	\$3,155,386.00	\$3,728,499.00	\$ 573,113.00	18.2%
Utilidad Bruta	\$1,552,284.00	\$1,882,485.00	\$ 330,201.00	21.3%
Gastos de venta y administración	\$ 441,650.00	\$ 505,412.00	\$ 63,762.00	14.4%
Utilidad de operación	\$1,110,634.00	\$1,377,073.00	\$ 266,439.00	24.0%
EBITDA *	\$1,205,319.00	\$1,479,133.00	\$ 273,814.00	22.7%

**Desarrolladora
HOMEX**

5.8% PMV

	Ene-Sep 04	Ene-Sep 05	Variación	
Viviendas vendidas	13593	20535	6942	51.1%
Ingresos	\$3,298,399.00	\$5,354,492.00	\$2,056,093.00	62.3%
Costos	\$2,276,705.00	\$3,668,066.00	\$1,391,361.00	61.1%
Utilidad Bruta	\$1,021,694.00	\$1,686,426.00	\$ 664,732.00	65.1%



Gastos de venta y administración	\$ 305,777.00	\$ 496,100.00	\$ 190,323.00	62.2%
Utilidad de operación	\$ 715,917.00	\$1,190,326.00	\$ 474,409.00	66.3%
EBITDA *	\$ 763,480.00	\$1,249,503.00	\$ 486,023.00	63.7%

Consortio

ARA

3.1% PMV

	Ene-Sep 04	Ene-Sep 05	Variación	
Viviendas vendidas	16946	18543	1597	9.4%
Ingresos	\$ 5,640.50	\$ 6,749.10	\$ 1,108.60	19.7%
Costos	\$ 4,003.70	\$ 4,602.50	\$ 598.80	15.0%
Utilidad Bruta	\$ 1,636.80	\$ 1,876.60	\$ 239.80	14.7%
Gastos de venta y administración	\$ 438.70	\$ 491.60	\$ 52.90	12.1%
Utilidad de operación	\$ 1,198.10	\$ 1,385.00	\$ 186.90	15.6%
EBITDA *	\$ 1,278.00	\$ 1,463.00	\$ 185.00	14.5%
SARE				

	Ene-Sep 04	Ene-Sep 05	Variación	
Viviendas vendidas	ND	ND		
Ingresos	\$2,016,706.00	\$2,397,006.00	\$ 380,300.00	18.9%
Costos	\$1,442,135.00	\$1,715,865.00	\$ 273,730.00	19.0%
Utilidad Bruta	\$ 574,571.00	\$ 681,141.00	\$ 106,570.00	18.5%
Gastos de venta y administración	\$ 214,046.00	\$ 235,243.00	\$ 21,197.00	9.9%
Utilidad de operación	\$ 348,335.00	\$ 437,640.00	\$ 89,305.00	25.6%
EBITDA*	\$ 360,525.00	\$ 445,898.00	\$ 85,373.00	23.7%

* EBITDA es la Utilidad de operación más depreciación, mas amortización e intereses capitalizados.

Fuente: Revista, Ejecutivos de Finanzas IMEF, Ene/31/06.

Sin embargo, todos estos aspectos, no son suficientes para que un valuator se considere realmente un profesional, si no se cuenta con la praxis que apoya a la experiencia y sobre todo si no se acompaña de una práctica ética y permanente actualización del quehacer profesional.



Es decir el contar con cédula profesional a nivel de posgrado no le brinda por si mismo al usuario del servicio ninguna garantía de obtener un servicio de calidad, como tampoco se lo brinda el que la persona que realiza el dictamen tenga 20 años o mas de experiencia. Sin lugar a dudas es la combinación de ambos aspectos lo que el mercado valuatorio nos demanda y para lo cual tenemos que estar preparados.

3.- NECESIDADES ACTUALES DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS, EN LA SOLICITUD, ELABORACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS DE VIVIENDA.

1.- Demanda para avalúos de vivienda.

Ante el crecimiento del sector hipotecario (ver gráfica “México crédito a la vivienda” Condiciones Económicas 3. Entorno de la industria de la construcción). Los intermediarios financieros demandan básicamente tres aspectos en la prestación del servicio de valuación:

1.1 Calidad, es decir resultados confiables que les permitan apoyar sus decisiones.

1.2 Oportunidad, entendida como la certidumbre en el tiempo de respuesta.

1.3 Costo, un precio razonable, aunque la mayoría de los usuarios del servicio son quienes establecen las tarifas que cubren a los valuadores.

Para garantizar el primer aspecto algunos intermediarios financieros, han establecido, primero con base en la circular 1462 de la CNBV y posteriormente con base en la reglas de la SHF, áreas técnicas especializadas, algunas transformadas actualmente en unidades de valuación.

De esa manera con el apoyo de un padrón de valuadores, así como de personal que tienen bajo una relación laboral y que funge como controlador



(revisor y certificador de avalúos) logran estar ciertos de los valores que se concluyen.

Hacia el interior de cada intermediario financiero existen áreas que se encargan de promover y formalizar los créditos hipotecarios, las cuales son las que generan las solicitudes de avalúo, mismas que llegan a las áreas técnicas o unidades de valuación para su atención. Generalmente dichas áreas además del personal técnico especializado en valuación, cuentan con apoyo de personal de carácter administrativo y de soporte tecnológico para lograr el desempeño de sus funciones.

Son ellos los encargados de asignar al valuador y darle seguimiento para que se cumpla con los tiempos pactados (por cierto la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia del Crédito Garantizado a la Vivienda establece que es el usuario del servicio “solicitante del crédito” el que debe elegir al valuador que lo atenderá, dentro del listado que para tal efecto el intermediario financiero, tiene obligación de hacerlo público).

2.- Nivel de servicio

El tiempo de respuesta ha venido tomando relevancia, ante la competencia entre los intermediarios financieros, toda vez que las variables que inicialmente hacían diferencia para que un sujeto de crédito se inclinara sobre alguna opción determinada, tal como la tasa de interés, el plazo y la forma de pago del crédito, son actualmente similares entre todas las ofertas de financiamiento.

En consecuencia el valuador ha venido atendiendo el reto de elaborar su dictamen en el menor tiempo posible y lograr que se le siga tomando en cuenta para atender más solicitudes. Este aspecto es el que los intermediarios financieros están considerando para medir el nivel de servicio que los valuadores logran brindarles.

El problema que planteo consiste en el conflicto de intereses que se genera al ser el intermediario financiero quien realice todas las funciones: solicitar, elaborar y certificar los avalúos. Gracias a que cuenta con personal especializado dentro de su plantilla de empleados y funcionarios.

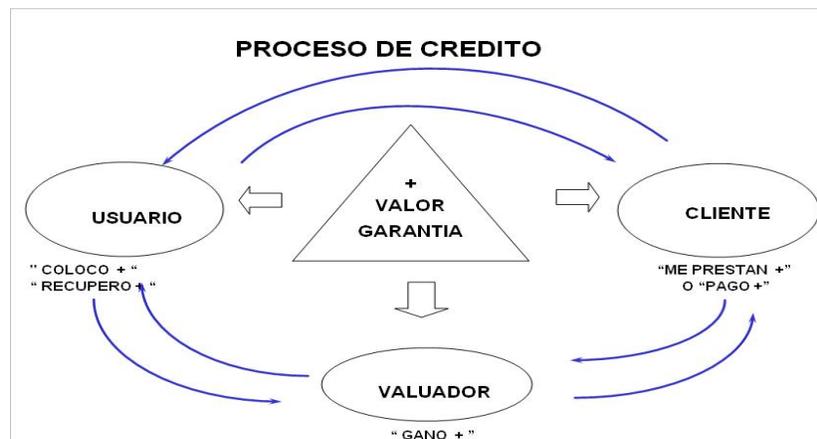
2.1 Proceso de Crédito

Es muy conocido en el medio que existen presiones de parte de algunos de los usuarios para que el valuador llegue a resultados que les permitan cerrar sus operaciones de la manera más conveniente, distorsionando el valor de las garantías, por ejemplo:

El funcionario que representa al intermediario financiero tiene la posibilidad de obtener además de su sueldo, como una prestación más, un bono en función



de la eficacia de su productividad, la cual se mide con base en los montos contratados, situación que origina un círculo vicioso, ya que el cliente que solicita el crédito, aspira a que con el importe que le financien se cubran todos los gastos que implica una operación, de tal manera que se presiona para que se reconozca un valor mayor, al que realmente tiene el bien inmueble, fenómeno que se denomina "SOBRE -VALUACION".



*Aparente Juego de Ganadores, porque con este esquema se concluye que existe..... + **Riesgo para el Usuario.***

Por otra parte para ilustrar el extremo opuesto, cuando la operación solo tiene que ver con el ámbito fiscal, es decir que no existe un financiamiento, de por medio sino que únicamente se atenderá la determinación del pago de impuestos, la presión es que el valor que se concluya sea menor al que realmente tiene el bien inmueble, a este fenómeno se le denomina "SUBVALUACION".

3.- Presiones en el ejercicio de la práctica valuatoria.

El que exista presión para inducir un resultado no es por si mismo, un problema, imaginen que profesión puede desempeñarse sin que existan presiones, prácticamente ninguna.

Realmente el fondo del asunto es que si el valuador no atiende esas solicitudes, entonces simplemente se le excluye en el rol de asignación, lo cual le impide seguir ejerciendo su práctica profesional.

Si a la situación descrita le agregamos el ingrediente de la cultura del vivo (mejor conocida como cultura de la escasez), en donde los valuadores que se prestan sin escrúpulo alguno, a atender las demandas de ese tipo de usuarios, toman ventaja sobre quienes se oponen con razón, el problema se acentúa.

La problemática de la sobre - valuación se agudiza, en el caso de las viviendas nuevas, debido a las presiones de los desarrolladores (promotores o



constructores) que pretenden que su producto tenga el valor máximo que le reconoce el organismo que fondea la operación, inclusive en fechas recientes ya no es solo este aspecto para el que presionan, sino que además pretenden que se reconozca que un inmueble ya tiene la edificación y urbanización al 100% antes de que esto realmente suceda. Como alternativa para resolver ese último problema la SHF estableció la opción de los estudios de valor, en los cuales se puede concluir un valor bajo la hipótesis de que la vivienda está terminada.

Para no desentonar con las características de los problemas de México, considero que el problema en cuestión se debe a una falta de visión, respecto de hasta dónde los valuadores debemos ser flexibles y consecuentes con las demandas de los usuarios.

4.- Sana práctica

La solidez del mercado hipotecario se basa en una sana práctica de la actividad valuatoria, al grado, que de no efectuarse de esa manera, difícilmente podrá consolidarse el mercado secundario de la burzatilización de las carteras hipotecarias.

Es argumento de los intermediarios financieros que al tratarse de sus recursos, quién mejor que ellos para valorar sus garantías y medir el riesgo, sin embargo la imparcialidad que es indispensable para transparentar cualquier operación de crédito no se da en todas las operaciones.

Una consecuencia de lo que ocurre cuando existe abuso de este esquema se refleja en los índices de cartera vencida, por ejemplo:

Es muy común que cuando obtenemos algo, cualquier cosa sin que nos implique un esfuerzo o costo, simplemente no lo apreciamos y no nos interese que ocurra con ello (se fomenta la cultura de no pago), me refiero a que las personas que obtienen un crédito hipotecario sin que tengan que cubrir un enganche y en ocasiones hasta los gastos de escrituración, simplemente no desarrollan el sentido de pertenencia y en consecuencia no se hacen responsables de sus obligaciones de pago, dejando de cubrir la mensualidad respectiva.

5.- Cultura de la abundancia

Considero que en el medio de los valuadores hace falta fomentar la cultura de la abundancia en donde todos sumemos, de tal manera que no exista opción, para quienes están dispuestos a manipular los resultados para distorsionar la realidad del valor de los bienes inmuebles.

Algunos usuarios han entendido lo anterior y lo manifiestan completando su capacidad al contratar los servicios de las unidades de valuación que cuentan con la facultad legal de certificar los avalúos.



6.- Integración de equipo

Como ya mencionamos el valuador se enfrenta cotidianamente ante la demanda de atender las solicitudes que se le asignan, de manera inmediata con alto sentido de urgencia, para que el usuario esté cierto que se le brindará una respuesta oportuna.

Para ello ha venido adaptándose a los cambios permanentes en las disposiciones que establecen las autoridades en la materia, así como en las que los mismos usuarios establecen, integrando equipos de trabajo los cuales atienden de manera específica cada parte del proceso de elaboración, algunas de las más relevantes son:

- I. Visita al inmueble.
- II. Investigación de las ofertas de comparables
- III. Edición de las fotografías del inmueble, de los comparables, del croquis de localización y del croquis de las construcciones.
- IV. Captura de datos en el formato correspondiente.
- V. Cierre del dictamen (definición de los valores a emplear)
- VI. Impresión, firma y entrega.

Es decir, que de manera implícita se tiene pleno conocimiento por los usuarios del servicio, de que el valuador no es quien personalmente realiza todo el proceso, ya que de otra manera no lograría atenderlo de manera eficaz.

Obviamente estamos reconociendo que solo permanecen en el mercado de avalúos de vivienda, aquellos profesionales que han logrado desarrollar habilidades empresariales con un determinado perfil que incluye el contar con un liderazgo con visión, que les permite reconocer la necesidad de romper el paradigma del avalúo como resultado de un proceso artesanal, al que se obtiene a través de un proceso industrial.

En el año 2005 de acuerdo con las cifras que publicó la CONAFOVI, se formalizaron un poco más de 500,000 créditos hipotecarios, es decir que se realizaron igual cantidad de avalúos de vivienda en el país.

Considerando que el padrón de valuadores de la SHF en ese mismo año fue de 1,560 valuadores y controladores, a cada uno le correspondió hipotéticamente hablando, 320 avalúos, es decir casi uno por día natural, sin embargo sabemos que la distribución del trabajo en la realidad no puede ser equitativa, ya que el trabajo se asigna a quien atiende con el mejor nivel de servicio, recordemos tiempo de respuesta y calidad.



Los usuarios que tienen más oficio, en el tema de la elaboración de avalúos, reconocen que en el proceso de elaboración existen limitantes o incidencias que impiden tener una respuesta oportuna en el 100% de sus solicitudes, generadas por la problemática a la que se enfrenta el valuador para lograr efectuar la visita del bien a valorar, así como por las contingencias que se le presentan para lograr cerrar el dictamen.

Este tipo de producción ha provocado que los valuadores profesionales realicen alianzas con expertos en el tema de tecnología de la información (TI) o bien tengan en su equipo de trabajo a personal que domine ese tema, de tal forma que cuenten en sus despachos con una infraestructura tanto en hardware como en software de vanguardia, la cual debe considerar por lo menos lo siguiente:

Software que les brinde conexión a Internet, desarrollo e implantación de sistemas de tipo ERP para el control y seguimiento de las solicitudes que están atendiendo, una base de datos que contemple la posibilidad de explotar información mediante modelos matemáticos y un editor de gráficos.

Hardware que incluya: Ancho de banda, laptop, PC's, red de computo, cámara digital, impresora láser, fotocopidora y posicionador satelital.

En algunos casos para atender a los clientes más importantes del mercado como el Infonavit se tiene que habilitar una plataforma más sofisticada.

Ante el escenario que acabo de describir surgen obligadamente las preguntas siguientes:

¿Cualquier profesional que por ley cubre los requisitos que existen para ejercer la actividad valuatoria, tiene por sí mismo la capacidad para realizar avalúos confiables y oportunos?

¿Cualquier profesional con experiencia de más de 5 años, tiene por ese hecho la capacidad de realizar avalúos confiables y oportunos?

¿Son los usuarios del servicio, quienes deben establecer de manera unilateral el arancel, que los valuadores profesionales deben percibir por el ejercicio de su profesión?

¿El marco regulatorio de los avalúos debe modificarse?

En los capítulos siguientes expresaré mi punto de vista para dar respuesta a cada uno de estos planteamientos.



4.- ÉTICA Y COMPETENCIA

Estos dos términos los considero relevantes en el ejercicio de la práctica valuatoria y considero que tanto el desconocimiento, como la omisión de su aplicación, son las causas principales del descrédito que tiene el valuador ante sus clientes.

1.- Ética

Según el Diccionario de la Real Academia española tenemos que:

Ético, ca.

(Del lat. *ethicus*, y este del gr. ἠθικός).

2. adj. Recto, conforme a la moral.

4. f. Parte de la filosofía que trata de la moral y de las obligaciones del hombre.

5. f. Conjunto de normas morales que rigen la conducta humana. *Ética profesional*



En últimas fechas afortunadamente el tema de la ética es más recurrente, sin embargo considero que hace falta pasar de la teoría a la práctica, de tal forma que se hagan tangibles los beneficios que brinda, el que cualquier profesión se ejerza en estricto apego a este principio.

El término Ética proviene de ethos, que significa el carácter, el modo de ser a través de los actos y los hábitos. La ética de la valuación, por tanto, se encuentra directamente vinculada al perfil moral del valuador: cómo quiere vivir, cómo se ve a sí mismo, cuáles son las valoraciones morales que aplica al momento de emitir su dictamen, y qué relación debe existir entre los clientes y su ejercicio profesional.

La ética es, como dice Hazel Barnes, "un control interior que el individuo ejerce sobre sí mismo", y su fin es el deber en relación consigo mismo y en relación con los demás. Se trata, pues, de una ciencia normativa de la conducta que permite al valuador elegir, entre distintas opciones, cuál debe ser el camino correcto en el ejercicio de su profesión.

En ese sentido, hay que tener en cuenta que "la no elección es una forma de haber elegido" y que "la negación a elegir lo ético es inevitablemente una elección de lo no ético". Así, la ética es consustancial al ser humano -que la pone en movimiento en su espacio de libertad-, pues sólo opera a partir de las conductas voluntarias del individuo.

En efecto, la ética rebasa las hipótesis normativas previstas como obligatorias en el aparato jurídico vigente. De esta suerte, puede haber conductas lícitas pero no éticas y, por el contrario, puede haber -aunque sea con carácter excepcional- conductas éticas que pueden ser ilícitas en determinados ordenamientos jurídicos. Generalmente, sin embargo, la ética atañe al margen de acción en donde el individuo tiene la libertad de elegir.

Existen diversos códigos de ética profesional publicados por un sin número de organizaciones e instituciones para establecer la conducta del valuador, de ellos enuncio algunos puntos que en el día con día, lamentablemente he podido constatar que no se llevan a la práctica:

- I. El valuador considerará a la colectividad como una entidad superior al individuo, a la que dedicará preferentemente sus intereses y servicios.
- II. El valuador contribuirá al intercambio de información sobre los conocimientos y experiencias de su profesión y especialidad, para elevar la calidad profesional de su gremio.
- III. El valuador no hará crítica dolosa de los trabajos de otros colegas y menos para obtener un contrato de los clientes de estos. En todo caso, la crítica deberá ser constructiva y directamente expuesta al autor del trabajo.



El cabal cumplimiento de lo establecido en los diversos códigos de conducta, elevaría sin lugar a dudas la calidad de vida del valuador.

2.- Competencia

Por otra parte y en lo relativo a la Competencia, según el Diccionario de la Real Academia española tenemos que:

Competencia².

(Del lat. *competentia*; cf. *competente*).

1. f. incumbencia.

2. f. Pericia, aptitud, idoneidad para hacer algo o intervenir en un asunto determinado.

Existen diversas especialidades en la valuación y al involucrarse en trabajos para los cuales no se tiene la experiencia y capacidad técnica suficiente, provoca que el resultado del avalúo no corresponda con la realidad.

Para romper el círculo vicioso en el cual las personas no cuentan con experiencia, deben ir generando antecedentes de los trabajos en los que participen como adjuntos o auxiliares, de tal forma que exista constancia de su trayectoria en trabajos atípicos.

Los valuadores que reconozcan y actúen en la competencia para la cual están realmente capacitados, podrán recibir el acreditamiento en el mercado y recuperar el prestigio tan necesario en el desempeño de cualquier profesión.

Al atreverse a tomar asignaciones de trabajos para los cuales no se tienen los conocimientos suficientes, lo que se genera es un desgaste permanente entre el revisor y el valuador, en el cual la imagen del profesional se va demeritando y lamentablemente estos incidentes aislados después se generalizan.

Tenemos que reconocer que dentro de cada especialidad o disciplina, existen diversas sub – especialidades, en el caso de la valuación inmobiliaria se acentúa mas esta situación, toda vez que por ejemplo un rancho o un hotel son inmuebles, sin embargo no todos los valuadores tiene la capacidad para resolver de manera adecuada un dictamen valuatorio de ese tipo de inmuebles.

Para la valuación de ciertos inmuebles, bien sea por el uso que se les da, o por su tamaño y su comercialización en renta, o porque son inmuebles inacabados o que requieren modernización o reestructuración, el avalúo debe ser el del negocio que se realiza en él o con él o del negocio que se puede realizar en él o con él.



Resulta indispensable que el valuador profesional actúe con total transparencia, para informar al cliente de las limitaciones que se tienen y en caso de no lograr convencerlo para que acepte que el trabajo se realice de manera coordinada con el apoyo de algún otro colega que sí tenga los elementos para deshogar una posible asignación de trabajo, entonces la decline de manera objetiva, y sobretodo a pesar de la remuneración que se pudiera obtener por aceptar un trabajo para el cual no se cuenta con la competencia, para atenderlo profesionalmente.

Los intermediarios financieros o usuarios del servicio, si bien tienen en su padrón a diversos valuadores con especialidades diferentes a la inmobiliaria, definitivamente no todos cuentan con revisores en esas mismas especialidades, como ejemplo *puedo mencionar mi experiencia como usuario en el tema de avalúos de aeronaves o aviones en el año 1999, en donde se me presentó la dificultad para encontrar a un perito con registro de la CNBV en esa materia y gracias a un colega de otra institución logré contactarlo, sin embargo en ningún momento la institución que yo representaba me capacitó (ni yo lo intenté por mi cuenta) para revisar ese tipo de trabajo, la principal razón, por lo eventual que resulta participar en ese tipo de trabajos, pero sobre todo apoyados en las facultades que me otorgaron como funcionario, que me permitía poder firmar certificando esos avalúos, para los cuales definitivamente no tenía competencia y descansaba 100% en la solvencia moral del perito que los elaboraba.*

Se entiende claramente que ante la eventualidad de ese tipo de trabajos, es decir que por lo raro que son estos casos, es difícil que cualquier institución pueda conseguir mantener una plantilla de revisores, sin embargo la opción que muy pocos emplean es subrogar la revisión a otro especialista en el tema, que le permita al funcionario de la institución estar cierto de lo que firma.

3.- Códigos de conducta:

De los diversos códigos de conducta que existen al día de hoy, publicados por las distintas organizaciones de valuadores, tales como: Instituto Mexicano de Valuación, Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, Sociedad de Arquitectos Valuadores, entre otras, estimo pertinente destacar lo que a mi juicio son los 6 puntos mínimos indispensables que debe observar cualquier profesional que ejerza esta profesión.

1.- El valuador debe cimentar su reputación en la honradez, laboriosidad y capacidad técnica profesional, observando las normas de ética más elevadas en todos sus actos, así como el debido decoro en su vida social y profesional.



2.- El valuador tiene la obligación de contribuir al enaltecimiento de la profesión en la medida de sus posibilidades, actuando con probidad y buena fe en cumplimiento de las normas de derecho y valuación vigentes.

3.- El valuador solamente debe llevar a cabo un trabajo de valuación cuando esté seguro de que cuenta con los conocimientos, experiencia y habilidad para desempeñarlo de manera competente. En caso contrario debe hacerlo saber al cliente y con su consentimiento obtener el asesoramiento necesario.

4.- El valuador debe ser veraz con respecto a lo que ve y lo que ha investigado, y no debe aceptar influencias extrañas, presiones o remuneraciones que hagan variar su criterio.

5.- El valuador tiene la libertad de aceptar o rechazar los avalúos que le soliciten.

6.- El valuador debe fijar sus honorarios en forma justa y racional.

Finalmente es importante mencionar que en los últimos quince años han proliferado las sociedades y colegios de valuación –por cierto éstos jurídicamente precarios-, sin un verdadero interés en la superación de los valuadores, sino mas bien para apoyar en completar los requisitos que se exigen hoy en día para obtener un registro.

5.-CARÁCTER TRANSDISCIPLINARIO DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA

1. Más definiciones

Es muy interesante la expansión semántica de disciplina. Partiendo de **discere**, que significa **aprender** (**docente** - **discente**; el primero es el que enseña, el segundo el que aprende), se formaron **discípulo**, **disciplina** (la **disciplina** y las **disciplinas**), **disciplinado**, **indisciplinado**, **discolo**, **disciplinario**. Es decir que ideando fórmulas para que el alumno **aprendiese**, que de eso se trataba al fin y al cabo, se fue desarrollando y ampliando el concepto.

Lo que está claro es que significa aprender y que su derivado **disciplina** (su forma arcaica era *discipulina*) es el esfuerzo que hace el *discipulus* por aprender.

La disciplina es la capacidad de actuar ordenada y perseverantemente para conseguir un bien. Exige un orden y unos lineamientos para poder lograr más



rápidamente los objetivos deseados, soportando las molestias que esto ocasiona. La principal necesidad para adquirir este valor es la autoexigencia; es decir, la capacidad de pedirnos a nosotros mismos un esfuerzo "extra" para ir haciendo las cosas de la mejor manera.

El que se sabe exigir a sí mismo se hace comprensivo con los demás y aprende a trabajar y a darle sentido a todo lo que hace.

Este valor es fundamental y básico para poder desarrollar muchas otras virtudes, sin la disciplina es prácticamente imposible tener fortaleza y templanza ante las adversidades que se presentan día a día.

La disciplina es el valor de la armonía, por que todo guarda su lugar y su proporción. Los seres humanos debemos tender a nuestra propia armonía de ser, pensando, y actuando siempre en relación a un buen fin.

"Quien hace lo que quiere, no hace lo que debe"

En nuestro caso la acepción que nos interesa fundamentar es la que el diccionario de la Lengua Española define de la manera siguiente:

1.1 Disciplina.

(Del lat. *disciplīna*).

f. Arte, facultad o ciencia.

Para hablar de transdisciplina, debemos estar ciertos qué es la multidisciplina y la interdisciplina.

Estas líneas aspiran a transmitir, a través de su fondo y de su forma, el espíritu de la transdisciplina. También procura, con ejemplos e intentos de definición, dar cuenta de algunas diferencias entre transdisciplina, interdisciplina y multidisciplina.

Suele creerse que es lo mismo que interdisciplina o multidisciplina, pero decididamente es otra cosa.

1.2 Multidisciplina

La multidisciplina es una agrupación de profesionales, en donde cada especialista participa en su respectiva área, por ejemplo, la prestación de una obra social.

La multidisciplina se refiere al estudio de un objeto de una sola disciplina por muchas disciplinas a la vez: podemos estudiar una escultura desde los puntos de vista de la Historia del Arte, la economía política de los Mecenas, la distribución geográfica del mármol travertino, pentélico o de Carrara.



1.3 Interdisciplina

La interdisciplina, por su parte, se presenta cuando un grupo de profesionales interacciona buscando crear un espacio de confluencia y un código común para poder operar en un individuo, en la comunidad o en cualquier grupo social. De esta interacción, los profesionales salen enriquecidos en sus respectivos roles.

La Interdisciplina tiene que ver con lo que de una disciplina se puede aplicar a otra: los rayos láser para la cirugía ocular. O lo mismo en el terreno epistemológico: aplicar sistemas de pensamiento de una disciplina a otra (cuando se piensa un fenómeno no matemático con un modelo matemático). O la utilización de la computadora para crear arte.

1.4 Transdisciplina

La transdisciplina se ocupa de lo que está *entre* y *a través* de las disciplinas. Es decir, en el pensamiento clásico, no se ocupa de nada, de un vacío. O bien, se ocupa de lo que sucede, de la realidad. Pero se ocupa de nada con el aporte de todo lo que puedan aportar las disciplinas, el arte, el mito, la religión, la intuición, el cuerpo, el conocimiento interior, la ética.

La transdisciplina aparece, además, relacionada con un momento de crisis en las ciencias; cuando la física cuántica, la teoría de la relatividad, el psicoanálisis, el estructuralismo (para mencionar sólo algunos hitos en el pensamiento) fisuran algunas de las certezas del positivismo, del principio de no contradicción aristotélico, de la objetividad del observador (también para mencionar sólo alguno).

La transdisciplina implica, además, un cambio en la cosmovisión, en la manera de pensar las ciencias. Implica reconocer que cuanto más sabemos, más ignoramos; que cuanto más luz, más oscuridad; que cuando avanzamos, también retrocedemos. Que es necesario rescatar la ambigüedad.

Por último, la transdisciplina podría definirse como un **grupo interdisciplinario de profesionales en el cual cada profesional en particular ha sido reasignado en su propio rol debido al enriquecimiento de la interacción con los otros profesionales, lo cual lo hace trascender en su disciplina.**

Ejemplo de una transdisciplina es la Antropología que aborda el estudio del fenómeno humano.

La transdisciplina surgió apelando ante las divisiones: una disciplina y otra disciplina, las ciencias duras y las ciencias humanísticas, el *mythos* y el *logos*, la técnica y la ética.

Pero se trata de explicar qué es la transdisciplina y en qué difiere de la interdisciplina y de la multidisciplina. Vamos a dar un ejemplo simple, como de receta de cocina. Aplaudimos el espíritu multidisciplinario que lleva a



epidemiólogos, médicos, asistentes sociales, veterinarios, ecologistas, y siguen las firmas, a aunar esfuerzos para combatir una cierta peste , y se dá porque un virus, transmitido por las ratas, que crecieron desafortunadamente como consecuencia de la enorme matanza de zorros para sacarles las pieles, enferma gravemente a los hombres.

Todos estos esfuerzos aunados pueden llevar a una campaña para combatir la enfermedad. Aquí, la transdisciplina se ocuparía más bien de interrogar al hombre acerca de por qué todavía no se ha percatado de que, cuando mira solamente los zorros (y los beneficios económicos que esto conlleva), seguramente va a generar algún problema en algún sitio; algún eslabón perdido se soltará solo, seguirá su ruta y después ya no podremos detenerlo; alguna caja de Pandora se abrirá sin remedio; como nos pasó con la energía nuclear “en Ucrania, durante 500 años, la leche, el agua y los productos de la tierra serán radiactivos, amén de los daños genéticos que ya se han producido; todo como consecuencia de Chernobyl”

“Un poco de ciencia me aleja de Dios, más ciencia me acerca Dios”.
Luis Pasteur

La transdisciplina duda. La transdisciplina interroga. La transdisciplina no sabe.

¿Es progreso la técnica sin ética?

En una aldea del sur del continente americano, cuando debían tomar una decisión, se reunían en asamblea y se preguntaban de qué manera esa determinación afectaría a la séptima generación de sus descendientes. Hasta que no podían responderse esta pregunta, no tomaban la decisión.

El conocimiento transdisciplinario incluye los valores; el conocimiento disciplinario declara su “neutralidad”. Esto, que casi parece un alegato político, quizá lo es, pero de política científica. Es para interrogarnos sobre la reiterada afirmación; frente a cada clón o cada viagra, acerca de “los adelantos de la ciencia en beneficio de la humanidad”; de qué humanidad se trata.

No es extraño, tampoco, que la clonación nos llegue hoy, cuando todo (no sólo la investigación genética sino la globalización en todos sus aspectos) va en el sentido de que seamos clones.

Hoy todo se viene ocupando de hacernos entrar en peso, tamaño, ropa, información, valores, engranajes... Hoy todo se viene ocupando de que estemos clonados, lo más clonados que sea posible:

Usted es propiedad exclusiva de una base de datos.

Eso sí, en un contexto globalizado y neoliberal, cada uno es libre de investigar en lo que quiera y cada quien es dueño de hacer los negocios que mejor le rindan. Intentar detenerlo, o prohibirlo, sería fascista, además de ilusorio; pero también es fascista llamar “beneficio de la humanidad” al propio bolsillo o a la propia vocación.



“Hay personas que saben el precio de todo y el valor de nada”.

El proyecto del genoma humano, por ejemplo, no puede pensarse en manos de “expertos” para los cuales son insolubles los problemas éticos que el asunto plantea. No hay inteligencia que hoy pueda dar cuenta del alcance a escala planetaria de la destrucción material y espiritual de nosotros y de nuestro mundo que en aras de la eficacia estamos llevando a cabo. Hemos cometido genocidios y hemos destruido culturas enteras: sus sitios sagrados, sus casas, su tierra. Hemos hecho desaparecer una enorme cantidad de especies animales y vegetales; pero, casi con la misma velocidad, estamos fabricando especies nuevas: ratones fosforescentes, cruces de genes, animales con órganos de repuesto... La técnica ha ocupado el lugar de la naturaleza. El hombre se ha convertido en Dios.

Siempre trata de considerarse dueño de la verdad y de la decisión acerca de lo que es bueno o malo para “la humanidad”. Siempre se trata de ser Dios. No importa si quien lo decide es la inquisición o el poder técnico-económico.

No hay un solo nivel, ni una sola lógica, la transdisciplina no sólo alienta el diálogo entre ciencias exactas y humanas sino también con el arte y la experiencia interior, con los mitos y con la religión y entre las diferentes culturas. La intuición, la imaginación, la sensibilidad y el cuerpo reclaman su lugar.

La transdisciplina reclama de la economía que sea un medio y no un fin. Sin ello el tan mentado “beneficio de la humanidad” no es posible. Sin ello los grupos de empresas unidas para monopolizar el mercado y controlar los precios en su propio beneficio, determinarán qué se estudia, qué se investiga, qué se publica, quién monopoliza la información y la informática.

Valga como ejemplo el juicio por monopolio que se intenta hacer a Bill Gates, quien amenaza con que, en caso de perder, la empresa se trasladaría a Canadá; ello implica una pérdida económica tan monumental para Estados Unidos, que no sé si quedará algún lugar para hablar de ética. Hoy sólo se produce lo que es eficaz, lo que se puede vender.

Rigor (para evitar las desviaciones posibles). *Apertura* (para aceptar lo desconocido, lo inesperado y lo imprevisible). *Tolerancia* (para reconocer que hay verdades contrarias a las nuestras). Estos son tres puntales de la transdisciplinariedad.

2. Actividad Valuatoria

Los planes de estudio en las diversas universidades de México contemplan una serie de asignaturas para formar especialistas a nivel de posgrado en valuación



inmobiliaria, entre otras podemos enlistar de manera enunciativa, más no limitativa las siguientes:

- ✓ Legislación,
- ✓ Economía,
- ✓ Contabilidad,
- ✓ Análisis decisional,
- ✓ además de las propias del campo técnico como Catastro,
- ✓ Estadística y
- ✓ Urbanismo.

La globalización demanda avalúos cada vez más interesantes y complejos, para los cuales hasta el momento algunos valuadores han integrado equipos multidisciplinarios para resolverlos y en otras ocasiones se integran ha equipos interdisciplinarios para atender estudios de los cuales el aspecto valuatorio es una parte del todo.

Partiendo de la premisa de que un especialista es alguien que comienza sabiendo mucho de poco y termina sabiendo todo de nada, podemos aseverar que la actividad valuatoria muestra por si misma su carácter transdisciplinario y necesita ser reconocido como tal, por todos los que intervienen en su proceso pero sobre todo por quien la practica y por quienes son sus usuarios.

2.1 Descripción de la contribución para la aplicación en la práctica.

Directamente relacionado con la necesidad del abordaje transdisciplinario de la actividad valuatoria, aparecen las cuestiones del poder, de las competencias y de las incumbencias. En este orden de ideas, podríamos considerar como eje de este análisis, la ecuación poder hegemónico versus poder consensuado.

Este hecho, no sólo puede ocurrir en el ámbito inmobiliario, sino que con demasiada frecuencia se traslada, se "contagia" al equipo de trabajo, instalándose por parte de quien ejerce la coordinación, un control que obstaculiza -y en ocasiones imposibilita- el crecimiento individual y grupal.

El trabajo interdisciplinario presenta diversas características que pueden obstaculizar la tarea si no son tenidas en cuenta.

Una de las problemáticas deviene de la circunstancia de sumarse, a la complejidad epistemológica y discursiva propia del campo de cada disciplina, el hecho de insertarse en un espacio de entrecruzamiento discursivo que define un campo de intersección entre numerosos discursos. Implica en su interrelación, la creación de un espacio conversacional diferente, que en muchas ocasiones cuestiona y desafía al sistema vigente de intercambio entre los valuadores profesionales. Las nuevas formas de diálogo de las distintas disciplinas proponen formas alternativas para tratar los problemas.



Se trata de instalar cuestiones novedosas que no se explican en términos de procedimientos, sino por cuestiones del orden de criterio especializado y la experiencia.

Cabe señalar que el contexto en que se desarrolla el trabajo con intenciones de ser interdisciplinario es en realidad un ámbito jerárquico, de características rígidas. Esto ejerce una influencia en el equipo técnico difícilmente soslayable y donde en el momento de resolver diferencias de abordaje con respecto a la problemática, se otorga la razón a quienes tienen una categoría más alta, convirtiendo de esta forma el espacio creativo de diálogo entre profesionales de diversas disciplinas en un ámbito de subordinación.

El ejemplo más claro de la situación descrita anteriormente la enfrentamos cotidianamente los valuadores con los representantes de los intermediarios financieros que en algunas ocasiones no cuentan con la capacidad técnica para discernir sobre el trabajo que deben validar y hasta certificar, pero que por normatividad se les confieren facultades, que el prestador del servicio para no dejar ser considerado en las asignaciones de trabajo, decide atender las exigencias del representante, en la mayoría de las veces por que no induce a una distorsión de la conclusión del trabajo, pero lamentablemente en otras sí llega a presentarse el contubernio.

Es interesante observar como a un mismo sujeto se le denomina de diversas formas: nos detendremos a analizar la acepción del término cliente. El diccionario de la Lengua Española define la expresión cliente -cliens-entis- como la persona que está bajo la protección o tutela de otra. En este contexto, consideramos que todo equipo que trabaje para un cliente específico (usuario del servicio), debiera buscar un término en común a fin de unificar el lenguaje con respecto a los implicados.

Desde este lugar, sugerimos el empleo de términos abarcativos de diversas situaciones: la consulta individual, vincular, social, etc. Asimismo, aporta uniformidad al discurso frente a terceros. Esto implica hablar desde el consenso, es decir, desde el poder consensuado frente al poder hegemónico.

Lo anterior no debe confundirse con el glosario de términos que afortunadamente hoy en día prácticamente todos los intermediarios financieros tienen obligación de publicar, sino a la interrelación del prestador del servicio con el usuario.

Los que transitamos por una formación dentro de la valuación inmobiliaria sabemos que el poder puede funcionar como facilitador del desarrollo o convertirse en destructor.

Este hecho no sólo puede ocurrir en el ámbito de los intermediarios financieros sino que en innumerables ocasiones dicho fenómeno se traslada, se "contagia" al equipo de trabajo, provocando la imposibilidad de crecimiento individual y



grupal.

Existen alternativas tendientes a favorecer en el equipo una concepción del poder equivalente a responsabilidad y compromiso. En el caso, resulta imprescindible la supervisión permanente por parte de un grupo de profesionales externos y especializados para detectar aquellos conflictos que pudieran presentarse en la relación valuador - cliente.

“SOLÍA SER VALUADOR

Solía ser valuador, ahora soy un prestador de servicios.

Solía practicar la valuación, ahora trabajo en un sistema gerenciado de Unidades de Valuación.

Solía valorar, ahora me aprueban un dictamen por vez.

Solía elaborar avalúos, ahora espero autorización para proveer servicios.

Solía tener una práctica exitosa colmada de clientes, ahora estoy repleto de papeles.

Solía emplear mi tiempo para escuchar a los clientes, ahora debo utilizarlo para justificarme ante los auditores.

Solía tener sentimientos, ahora sólo tengo funciones.

AHORA NO SÉ LO QUE SOY”.

Adaptación de un artículo de la revista “Fundación Facultad de Medicina” Argentina, Septiembre 1998.

6.- NUEVO MARCO NORMATIVO DE LA VALUACIÓN

1. Antecedentes

Por lo comentado en capítulos anteriores, podemos señalar que es evidente que en el ámbito de la valuación inmobiliaria existe una falta de convergencia institucional, no solo normativa, sino también de tipo conceptual y fiscalizadora-revisora.

De igual manera la ausencia de procesos estructurados, lamentablemente incrementa la posibilidad de lograr dicha convergencia institucional.

A partir de 1982 los procedimientos de valuación de inmuebles empezaron a requerir severas modificaciones, ante la presencia de fenómenos de muy diversa naturaleza, entre los cuales destacan los siguientes:



La crisis de la deuda externa, que se manifestó en 1982 en dos sucesivas y fuertes devaluaciones del peso mexicano frente al dólar americano y en un fuerte disparo inflacionario.

En 1985 se presentaron los destructivos sismos de septiembre, que modificaron radicalmente el comportamiento de los mercados inmobiliarios, principalmente del Área Metropolitana de la Ciudad de México, obligando a incorporar a la valuación elementos de análisis como, entre otros, las condiciones de seguridad estructural y el eventual costo de reestructuración o descope.

En 1987 se establecieron en el Distrito Federal las primeras disposiciones en materia de usos del suelo, densidad de población e intensidad de construcción, que condujeron a modificaciones en el potencial de aprovechamiento de los inmuebles, y trajeron como consecuencia, en una primera reacción, la distorsión de los mercados inmobiliarios al enfrentar las expectativas de la oferta basadas en comportamientos anteriores a las disposiciones, contra la racionalidad económica del lado de la demanda.

En 1992 se manifestaron los primeros síntomas de lo que sería en 1995 la crisis de la cartera vencida, y se pusieron a la vista las diferencias entre los valores de las garantías inmobiliarias y los precios con los que reaccionó el mercado cuando los bancos pusieron a la venta dichas garantías.

Lo anterior invita a un análisis de las normas vigentes de valuación, frente a las normas internacionales.

2. Objetivo General

Ante la diversidad de regulación y su falta de congruencia entre si, los valuadores nos encontramos inmersos en una especie de Torre de Babel, por lo que se hace indispensable establecer un nuevo marco jurídico.

Como un hecho más que demuestra esa necesidad, están tres eventos recientes;

- ✓ Decreto de norma de valuación que emitió la Secretaría de la Función Pública, el cual se publicó el 27 de septiembre de 2006.
- ✓ El 4 de octubre se firmó el Anteproyecto de norma mexicana elaborado de manera conjunta entre la Secretaría de Economía y el ONNCCE; APROY-NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2006 "Servicios de Valuación", en la cual participaron representantes de organizaciones públicas y privadas.



✓ Las modificaciones a las reglas de la Sociedad Hipotecaria Federal que se publicaron el 24 de octubre de 2006.

Todo lo anterior mientras desarrollaba estos últimos capítulos de la tesina.

Como generalmente es aceptado se debe aprovechar lo mejor, de lo que hasta el momento existe, es decir en mi opinión el que un valuador deba contar con cédula profesional de posgrado en valuación es bueno, sin embargo ésta, sin experiencia no permite atender la demanda del mercado de manera correcta.

De igual forma si los trabajos en materia de vivienda deben ser certificados por pares, denominados controladores que también son valuadores pero con 5 años de experiencia, es pertinente replantear en el resto de los ámbitos de la valuación inmobiliaria quién certifica un avalúo, ya sea como funcionario autorizado o representante legal, para que sea obligadamente un par, es decir valuador con cédula profesional de posgrado y con experiencia comprobada.

Finalmente y adelantándonos un poco al capítulo 8 existen nuevos actores, en el ejercicio de la práctica valuatoria de vivienda, son empresas especializadas, denominadas unidades de valuación, que tienen la misma facultad en el ámbito de la vivienda que un intermediario financiero, banco o sofo, para certificar avalúos. Esta situación conlleva a reconocer el avance logrado en materia de competencia, toda vez que ha venido demostrándose que los valuadores por sí mismos son capaces de realizar un dictamen que atienda las necesidades de los usuarios, sin mayor problema.

Sin embargo lo anterior está acotado a vivienda y en el resto del ámbito inmobiliario las empresas especializadas no pueden participar formalmente, es decir con la misma fuerza probatoria.

Por lo tanto, concluyo que la conveniencia de establecer un marco normativo que contemple todo el ámbito inmobiliario, es necesario para la mejora de la práctica valuatoria, de tal forma que ponga en igualdad de circunstancias a los intermediarios financieros que son también usuarios del servicio, con los valuadores profesionales, que como está establecido en nuestra carta magna tienen derecho a la libre asociación para ejercer su profesión de manera lícita.

3. Objetivos Particulares

Este marco normativo debe atender entre otros aspectos los siguientes:

Definir quiénes pueden ser considerados valuadores profesionales por parte de los intermediarios financieros, de tal forma que se haga más énfasis en la experiencia efectiva del prestador de servicios.

Para romper el círculo vicioso de quienes concluyen sus estudios a nivel de posgrado, pero que no cuentan con práctica, estos deben participar de manera conjunta con un valuador con cuando menos cinco años de experiencia, de tal manera que al cabo de un año de práctica, como hacen actualmente los



internistas que aspiran a obtener su licenciatura como médicos cirujanos, también estén en posibilidades de incorporarse al mercado laboral de manera eficaz.

Por lo tanto de igual forma el valuador con experiencia debe estar obligado a recibir a estos aspirantes a valuadores y trabajar de manera coordinada con ellos, para que al final del tiempo establecido constate que han asimilado la práctica y validen el ejercicio de su profesión de manera independiente.

Los revisores al igual que los controladores en el ámbito de vivienda, deben tener conocimientos teóricos y prácticos para validar y en su caso certificar el dictamen de un par, es decir del valuador.

La evidencia más tangible de esta necesidad se ve claramente en el ámbito de los avalúos fiscales para vivienda, en donde los revisores no cuentan ni siquiera con los conocimientos más elementales de valuación y en consecuencia aplican los lineamientos con base en su interpretación, la cual dista de ser imparcial y objetiva.

Como ya comentamos anteriormente algunos de los representantes de los intermediarios financieros en algunas ocasiones no cuentan con la capacidad técnica para discernir sobre el trabajo que deben validar y hasta certificar, pero por normatividad se les confieren facultades.

Se trata pues de una propuesta para la actualización de las normas de valuación en nuestro país, con énfasis en el reconocimiento que debe otorgarse a los profesionales.

7.- ASPECTOS QUE SUSTENTAN LA NECESIDAD DE UN NUEVO MARCO NORMATIVO VALUATORIO

1.- Marco jurídico actual de la valuación

Como ya lo comentamos en el capítulo 1 el marco jurídico actual involucra lo siguiente:

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**
- **Ley de Instituciones de Crédito**
- **Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado a la Vivienda**
- **Código Financiero**
- **Ley de Profesiones**
- **Ley Federal de Correduría Pública**
- **Ley Federal sobre Metrología y Normalización**



Con lo anterior podemos interpretar las responsabilidades y restricciones legales, en medio de una verdadera confusión de propósitos que tiene cada instancia en particular.

2. Jerarquización

Atendiendo a la jerarquización del aspecto jurídico tenemos lo siguiente:

- a) Disposición Constitucional
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Artículos relacionados
- b) Internacional
Acuerdos internacionales
Otros instrumentos
- c) Federal
- d) Leyes y Códigos
- e) Reglamentos**
- f) Decretos
- g) Acuerdos
- h) Bases
- i) Circulares**
- j) Normas, Lineamientos y Procedimientos**
- k) Manuales**

De donde podemos identificar que el tema de valuación inmobiliaria en el mejor de los casos ha alcanzado el nivel **e)** a través de las reglas que emitió la SHF y durante muchos años ha estado del nivel **i)** hacia abajo.

Un marco jurídico nos debe permitir reconocer, interpretar y examinar los aspectos más importantes de la valuación inmobiliaria:

- Los sujetos de derecho: personas físicas y jurídicas
- Hechos y actos jurídicos
- Las obligaciones y derechos: fuentes, modalidades y extinción
- Contratos: generalidades y tipos
- Posesión, interdictos y servidumbres
- Usufructo
- La regulación de la actividad comercial
- Sociedades mercantiles: tipo y alcances

Con lo antes descrito surge nuevamente el cuestionamiento ¿Pueden realizarse actualizaciones y/o adecuaciones al marco jurídico?

La respuesta obligada es sí, ya que representa la base para la óptima ejecución de cualquier acción tanto a nivel nacional, municipal o estatal.



Las adecuaciones y/o actualizaciones al marco jurídico inherente deben llevarse a cabo por una empresa consultora especialista en el tema; para ello, se sugiere realizar una reingeniería.

3. Empresas

El dinamismo de los negocios -en constante aceleración al impulso de la apertura internacional de los mercados y de nuevas tecnologías de producción, transformación, transporte, información y comercialización- obliga a las empresas a una cada vez más frecuente adaptación, la solución depende de las circunstancias del entorno y de la capacidad de previsión del empresario.

Si algo no es por ahora previsible que pueda detenerse en el contexto mundial es la apertura de mercados y el avance tecnológico, en constante retroalimentación en una especie de espiral virtuosa -o viciosa, dependiendo del color del cristal con que se vea-. Ambos factores influyen -para bien o para mal- a escala individual, empresarial, nacional o continental.

Los cambios hay que enfrentarlos con determinación para mantener la competitividad; el precio de no hacerlo es el propio progreso y aun la misma existencia del negocio.

Por supuesto que en el torbellino del proceso hay países y empresas que se aprovechan más que otros de las circunstancias a costa de terceros -repetitivo evento en la historia de la humanidad-, gracias, entre otras causas, al rezago legislativo.

Por pequeña o grande que sea una empresa, para sobrevivir y crecer, sólo le queda colocarse -y permanecer- a la vanguardia, independientemente de qué producto o servicio ofrezca al mercado.

4. Reingeniería

Los procesos o técnicas de adaptación, de perfeccionamiento de empresas o negocios en el contexto globalizante se ha denominado con diferentes términos, que van desde revitalización, reestructura, innovación y reingeniería, a turnaround, rescate y reconversión, aunque el término aplicado con el sentido más amplio y flexible es precisamente el de "reingeniería".

Michael Hammer y James Champy definen la reingeniería como "...el replanteamiento fundamental y rediseño radical de procesos de negocios para lograr mejoras drásticas en indicadores de desempeño críticos y actuales, como de costo, calidad, servicio y rapidez."

La búsqueda de la optimización del valor de empresas o negocios por medio del diseño y establecimiento de mejoras en sus procesos y estructuras



“... la reingeniería se basa en ... la disposición para aceptar el riesgo, y la proclividad al cambio”

El objetivo primordial del proceso de reingeniería es cambio al servicio, ya que permite.

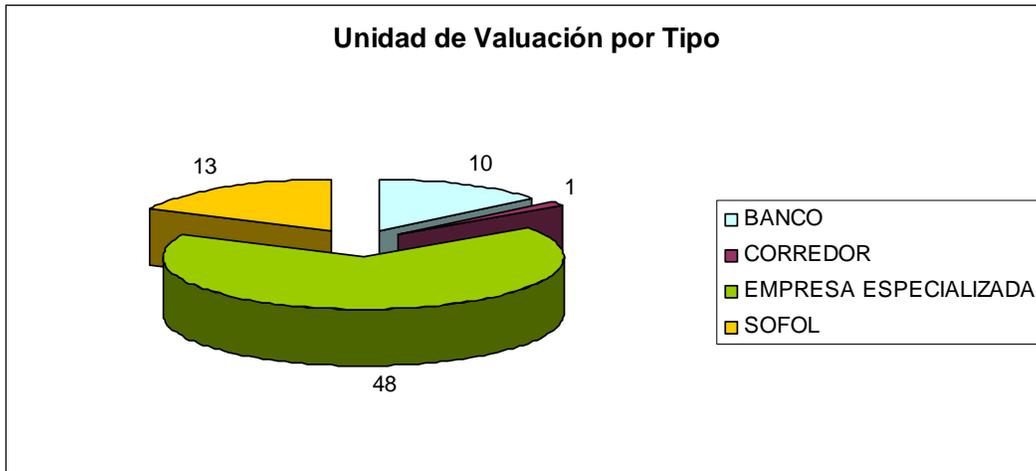
- Reducción de costos.
- Mejoría en la calidad de los servicios.
- Reducción en tiempos de producción.
- Mejoría en la atención a clientes.
- Adquisición de algún tipo de certificación.
- Cambio de tecnología

8.- LOS PARTICIPANTES MÁS RECIENTES DEL MERCADO “UNIDADES DE VALUACIÓN”

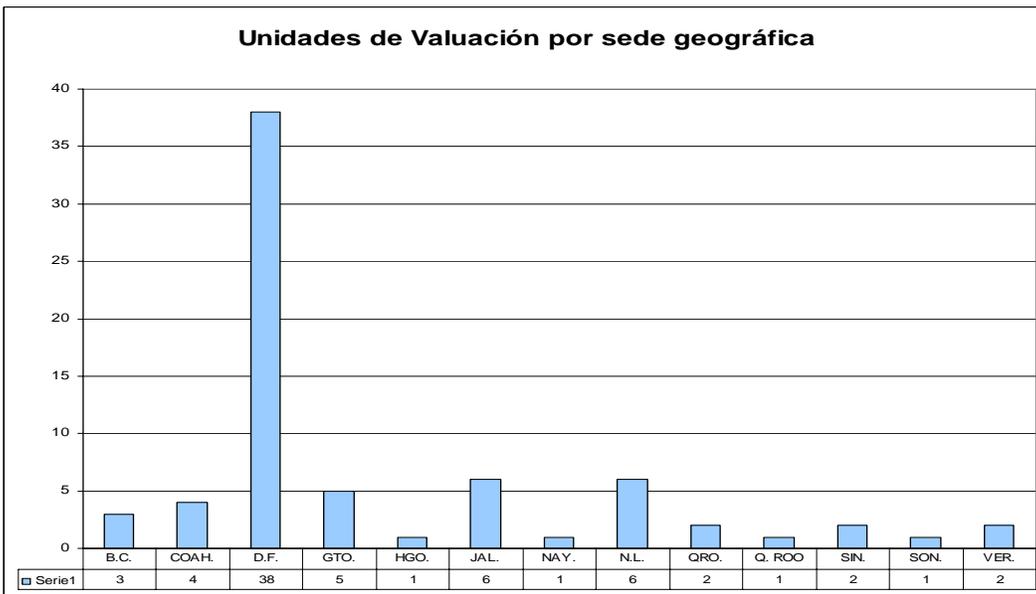
Al mes de abril de 2007 en el sistema financiero mexicano actualmente existen 45 Bancos (incluyendo los de desarrollo) y 20 Sofoles Hipotecarias, no todos han mostrado interés en conformar su propia unidad de valuación, situación que ha propiciado la creación de empresas para dar el servicio de manera local o regional.

1. Unidades de Valuación

Al 3 de abril de 2007 existen 72 unidades de valuación inscritas en la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.



Datos de la pagina www.shf.gob.mx unidades de valuación



Datos de la pagina www.shf.gob.mx unidades de valuación

Solo 13 de las 32 entidades del país cuentan con sede de alguna unidad de valuación, es pertinente mencionar que el domicilio de las unidades de valuación no acota el ámbito de trabajo, toda vez que pueden prestar sus servicios con cobertura nacional.

La concentración se da en 5 entidades que suman el 82%, es decir 59 de las 72 unidades de valuación son; D.F. con el 52% Nuevo León, Jalisco y Guanajuato con el 8 % cada una y Coahuila con el 6%.

2.- Valuadores profesionales y Controladores

Al 3 de abril de 2007, existen un total de 1631 valuadores profesionales y controladores registrados.



690 tienen registro como controlador y en consecuencia 941 lo tienen como valuador profesional (los diversos padrones suman 3,867 valuadores, debido a que tienen la posibilidad de registrarse en tantas unidades de valuación como éstas lo soliciten).

15 unidades de valuación tienen un padrón de 100 ó más participantes:

UNIDAD DE VALUACIÓN	NUMERO DE VALUADORES Y CONTROLADORES	TIPO
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS	100	BANCO
TASACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO	101	EMPRESA ESPECIALIZADA
HIPOTECARIA SU CASITA	101	SOFOL
HIPOTECARIA MEXICO	108	SOFOL
VALUACION ORGANIZADA	130	EMPRESA ESPECIALIZADA
AVALUOS INTEGRALES DEL NORTE	132	EMPRESA ESPECIALIZADA
BANCO DEL BAJIO	132	EMPRESA ESPECIALIZADA
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	146	BANCO

UNIDAD DE VALUACIÓN	NUMERO DE VALUADORES Y CONTROLADORES	TIPO
HIPOTECARIA CREDITO Y CASA	189	SOFOL
METROFINANCIERA	216	SOFOL
HSBC	226	BANCO
BBVA BANCOMER SERVICIOS	256	BANCO
VALUACION PROFESIONAL MEXICANA	300	EMPRESA ESPECIALIZADA
HIPOTECARIA NACIONAL	320	SOFOL
BANCO NACIONAL DE MEXICO	357	BANCO

Datos de la pagina www.shf.gob.mx unidades de valuación

Cinco son Bancos, cinco son Sofoles y cinco son Empresas especializadas.

Solo 10 unidades de valuación cuentan con más de 100 valuadores profesionales.

Para que la unidad de valuación registre a un valuador en su padrón, solo tiene que solicitarlo a la SHF, previa certidumbre de que cubre el perfil que la autoridad tiene establecido, entre lo que merece destacar el contar con un año de experiencia y contar con cédula profesional de posgrado en materia de valuación.

UNIDAD DE VALUACIÓN	NUMERO DE VALUADORES
AVALUOS INTEGRALES DEL NORTE	108
BANCO DEL BAJIO	108
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	138
HIPOTECARIA CREDITO Y CASA	154
METROFINANCIERA	195

UNIDAD DE VALUACIÓN	NUMERO DE VALUADORES
HSBC	209
BBVA BANCOMER SERVICIOS	213
VALUACION PROFESIONAL MEXICANA	247
HIPOTECARIA NACIONAL	270
BANCO NACIONAL DE MEXICO	292

Datos de la pagina www.shf.gob.mx unidades de valuación

Cinco son Bancos, tres son Sofoles y dos son Empresas especializadas.



Y únicamente 12 unidades de valuación, cuentan con 20 o más controladores:

Para que la unidad de valuación registre a un controlador en su padrón, solo tiene que solicitarlo a la SHF, previa certidumbre de que cubre el perfil que la autoridad tiene establecido, entre lo que merece destacar el contar con cinco años de experiencia, contar con cédula profesional de posgrado en materia de valuación, contar con un poder notarial para representar legalmente a la unidad de valuación y haber firmado un contrato de exclusividad, de tal manera que no puede fungir como tal, para mas de una Unidad de Valuación.

El controlador es quien certifica en representación de la unidad de valuación los avalúos, su obligación es revisar y validar los avalúos que firma, los cuales han sido elaborados por valuadores del padrón de esa misma unidad de valuación. También puede fungir como valuador, pero no puede certificarse así mismo.

UNIDAD DE VALUACIÓN	NUMERO DE CONTROLADORES
CONSORCIO TECNICOS INMOBILIARIOS	20
HIPOTECARIA MEXICO	20
METROFINANCIERA	21
AVALUOS Y VALUACIONES	22
AVALUOS INTEGRALES DEL NORTE	24
BANCO DEL BAJIO	24

UNIDAD DE VALUACIÓN	NUMERO DE CONTROLADORES
HIPOTECARIA CREDITO Y CASA	35
VALUACION ORGANIZADA	37
BBVA BANCOMER SERVICIOS	43
HIPOTECARIA NACIONAL	50
VALUACION PROFESIONAL MEXICANA	53
BANCO NACIONAL DE MEXICO	65

Datos de la pagina www.shf.gob.mx unidades de valuación

Tres son Bancos, cuatro son Sofoles y cinco son Empresas especializadas.

En resumen podemos considerar con base en la relevancia del trabajo del controlador, que existen solo 9 unidades de valuación con una estructura orgánica de la empresa razonable, partiendo de la premisa de que para operar en este esquema las reglas establecen un mínimo de 2 controladores y 8 valuadores para conformar una unidad de valuación, es decir 4 valuadores por controlador:



UNIDAD DE VALUACIÓN	VALUADORES	CONTROLADORES	NUMERO DE VALUADORES POR CADA CONTROLADOR
HIPOTECARIA MEXICO	88	20	4.4
VALUACION ORGANIZADA	93	37	2.5
AVALUOS INTEGRALES DEL NORTE	108	24	4.5
BANCO DEL BAJIO	108	24	4.5
HIPOTECARIA CREDITO Y CASA	154	35	4.4

UNIDAD DE VALUACIÓN	VALUADORES	CONTROLADORES	NUMERO DE VALUADORES POR CADA CONTROLADOR
BANCOMER SERVICIOS	213	43	5.0
VALUACION PROFESIONAL MEXICANA	247	53	4.7
HIPOTECARIA NACIONAL	270	50	5.4
NACIONAL DE MEXICO	292	65	4.5

Tres son Bancos, tres son Sofoles y tres son Empresas especializadas.

Es importante destacar que estas 9 unidades de valuación suman 211 controladores que representan el 51% del total, es decir en las restantes 62 unidades de valuación se distribuyen el 49% de los controladores.

Una de los aspectos de este esquema que ha sentado precedentes es el tema de las sanciones, a cargo de la SHF, hasta la fecha se han hecho acreedores a una suspensión de actividades las siguientes unidades de valuación:

Hipotecaria Crédito y Casa	90 días
Hipotecaria Su Casita	90 días
Bansi	90 días
Metrofinanciera	90 días.

Las causas han sido faltas detectadas por la SHF, como por ejemplo mencionar que un inmueble está terminado, es decir que tiene un 100% de avance de edificación y urbanización, cuando no es así, o bien estimar un valor diferente a inmuebles similares, dependiendo de la institución que otorga el crédito.

También han sido sancionados los 5 valuadores que han participado en esos trabajos, dando por terminada de manera anticipada la vigencia de su autorización.

Si bien, bajo este esquema normativo se han implementado algunas novedades con el espíritu de hacer más confiables los avalúos, definitivamente falta mucho por hacer, para lograrlo.

Una de las características principales de este esquema normativo, es la cantidad de modificaciones que han sufrido en tan solo 4 años de que están vigentes.

Las modificaciones más recientes a las reglas, publicadas en octubre de 2006, considero que son un cambio total del esquema de operación, dejando más



vulnerables, a las unidades de valuación que son empresas especializadas, dentro de las cuales podemos enunciar, las siguientes:

- ✓ Costo por solicitud de inscripción de la unidad de valuación, costo por solicitud de autorización de controladores y valuadores, el importe de estos últimos estará en función de en cuantas unidades de valuación tienen registro.
- ✓ Liberación del tope al capital social de la empresa. Acreditar contar con un capital social mínimo equivalente a 152,821 unidades de inversión al momento de solicitar la Inscripción. Este monto deberá incrementarse anualmente a más tardar en el mes de junio, de tal forma que dicho capital no sea menor a 0.1250 al millar del monto total de los avalúos realizados en el año calendario anterior
- ✓ Esquema de sanciones con prerrogativas totales para la SHF, toda vez que desaparecen las medidas correctivas del manual de valuación de la unidades de valuación, se precisan con mayor detalle las irregularidades que serán sancionadas y se crea un comité para atender la interposición del recurso de reconsideración por alguna sanción impuesta a valuador, controlador y unidad de valuación (Ver apéndice 1).

En fin durante el año 2007 un gran número de unidades de valuación tendrán que renovar su inscripción y seguramente algunas no continuarán operando.

9.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Vivimos en un nuevo entorno político y democrático en México capaz de propiciar un mayor activismo comunitario, con una ciudadanía más informada y exigente la cual impone una atención sistemática a sus problemas y necesidades.

Hoy por hoy los inmuebles siguen representando el sustento básico del patrimonio, así como un indicador fiel de la riqueza y de la seguridad



económica de las personas. En este contexto el avalúo inmobiliario aporta a la iniciativa privada, inversionistas, financistas, propietarios y autoridades una referencia objetiva para sus transacciones más importantes, de ahí que esta actividad resulta indispensable al conjunto de las operaciones en los mercados inmobiliarios.

1.- Valuador profesional

Por todo lo comentado en capítulos anteriores, podemos señalar que el especialista en valuación inmobiliaria para ejercer su profesión en el ámbito de los intermediarios financieros, debe cubrir satisfactoriamente una gran diversidad de exigencias, ya que en caso de no hacerlo se puede enfrentar a riesgos que se traducen en diversas sanciones de tipo civil, financiero, social, moral y hasta penal.

Requisitos mínimos que normalmente exigen los intermediarios financieros:

- Título profesional
- Experiencia de al menos 1 ó 5 años
- Especialidad o Maestría en Valuación
- Membresía de un Colegio de Profesionales
- Pertenencia a una Sociedad de Valuación
- Tener un registro oficial:
 - Sociedad Hipotecaria Federal
 - Tesorería del Distrito Federal
 - Catastro de alguna entidad federativa...
- Certificación del Colegio de Profesionales

2.- Ámbito laboral

Una vez cubierto dicho perfil y a reserva de cumplir requisitos mas específicos podrá prestar sus servicios profesionales a:

- Bancos
- Sofoles y Sofomes
- Catastro del Distrito Federal
- Catastros estatales y/o municipales
- Empresas y personas físicas

3.- Marco Legal

Para estar vigente debe apegarse estrictamente a lo establecido en el marco legal actual, que involucra a:

- Constitución Política
- Leyes de Hacienda o Códigos Financieros
- Circulares 1462 y 1516 de la C.N. B.V.



- Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado
- Reglas de Carácter General relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda

De manera directa las normas actuales contemplan según el ámbito de desempeño del valuador:

- Circulares
- Procedimientos internos
- Instructivos
- Respuesta a consultas, y
- Ocurrencias de funcionarios en turno

Y de manera indirecta lo siguiente:

- Código Civil de la Entidad
- Reglamentos de Construcciones
- Programas de Desarrollo Delegacionales
- Programas Parciales de Desarrollo
- Otras específicas de las entidades o municipios
- Ley General de Asentamientos Humanos
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Ley General de Bienes Nacionales.
- Ley de Aguas Nacionales
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
- Ley Federal de Entidades Paraestatales
- Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal.
- Ley Agraria.
- Ley de Expropiación.
- Ley de Puertos.
- Ley de Aeropuertos.
- Ley Federal de Derechos
- Reglamento del INDAABIN
- Manual de Tesorería, etc.

En el marco jurídico mexicano existe un régimen federal que atañe al aspecto comercial, al aspecto financiero y tenemos también un ámbito estatal en la regulación de carácter civil y tenemos un ámbito municipal muy relacionado con el manejo de los impuestos.

De la investigación realizada para la elaboración de esta tesina, podemos señalar que hay exceso de regulación en el ámbito financiero, por un lado las disposiciones de la CNBV y por otro las de la SHF, así como en el ámbito fiscal por un lado las de cada Entidad Federativa y por otro las de cada Municipio o Ayuntamiento.

También podemos mencionar que existe falta de regulación en el ámbito del auxilio a la administración de justicia en el tema de valuación inmobiliaria, toda vez que solo el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica del



Tribunal Superior de Justicia contemplan el dictamen pericial, tanto de los avalúos como los de ingeniería, los de arquitectura o los de grafoscopia.

Y a lo anterior debemos agregar que lamentablemente para la práctica valuatoria existe falta de homogeneidad, entre los diversos ámbitos.

Algunos expertos en el ámbito legislativo consideran que el problema de este país es el tener leyes tan complicadas que se hace necesario acudir a los abogados para que nos las descifren. ¹

4. Ética

Podemos añadir que el valuador profesional debe ser un virtuoso, toda vez que en la práctica debe manejarse con base en principios éticos, los cuales al hacerse propios y practicarlos día con día se convierten en virtudes.

Los valuadores poseen los conocimientos específicos confiados por la sociedad para cumplir su objetivo profesional, por lo tanto están obligados a contribuir al beneficio de la sociedad con sus avalúos profesionales.

El conocimiento especializado es instrumento de poder, por tanto su realización conlleva al deber de usarlo, mas no abusar de él.

Es pertinente que las necesidades del cliente o usuario, exijan que el servicio cumpla con lo siguiente:

- Tenga sentido social.
- Sea realizado con excelencia y bases técnicas fundamentadas
- Respetando normas y procedimientos
- Garantizando la calidad del producto terminado

Una sólida práctica de valuación, guiada por los códigos de ética de la profesión, constituye un activo individual de los profesionistas que la practican.

En su práctica generalizada constituye el activo colectivo de la profesión ante la sociedad.

5. Corrupción

En mi opinión es el fenómeno que más ha dañado el prestigio de quien ejerce la valuación inmobiliaria y debemos atacarla de manera frontal, mediante la actualización del marco normativo.

Es de todos sabidos que la corrupción es un mal social que no se limita al ámbito del gobierno, cuando en una sociedad hay corrupción, esta contamina todas las esferas de la vida social, las empresas, las escuelas, el trabajo, el comercio, etc.

Transparencia Internacional la define sintéticamente:

“ABUSO DEL PODER PARA GANANCIA PERSONAL”

¹ Comentario publicado en una nota del periódico El Economista, con el tema de la necesidad de que se aprueben las reformas estructurales, que necesita México.

Transparencia Internacional que esta midiendo la corrupción en todo el mundo, hablando de las empresas comerciales e industriales, dice que trabajar en México representa un costo adicional del 15%, es decir existe un impuesto a la corrupción.

Política del consejo del Banco Mundial, 1997:

“La corrupción habrá de ser tomada en cuenta tanto en el análisis del riesgo país como en las decisiones de otorgamiento de crédito y en la supervisión de



carteras, si afecta el desempeño del proyecto o del país o si resulta cuestionable el compromiso de lidiar con ella por parte del gobierno”

En resumen hay que instrumentar medidas en nuestro entorno profesional para encaminarnos a un mundo altamente vinculado y competitivo, las empresas aprecian claras ventajas económicas estratégicas si logran posicionarse como responsables socialmente en materia de integridad y sustentabilidad.

La corrupción afecta gravemente al estado y a las empresas, los afecta porque dentro de un ambiente de corrupción aumenta la ineficacia y se vuelve cada vez más difícil alcanzar los objetivos y metas planteadas, las empresas sufren mermas, desprestigio, pérdidas económicas, pérdida de confianza por la sociedad y no logran cumplir sus fines.

Por lo tanto identificamos que hay un problema de dignidad, hay un problema de corrupción, hay un problema de valores, un problema de educación que debemos atacar primero.

6. Lagunas y contradicciones del marco normativo actual.

El espíritu del marco normativo tanto de la CNBV como de la SHF es hacer más confiables los avalúos, lo cual no tiene que modificarse. Una de las características principales del esquema normativo actual, es la cantidad de modificaciones que han sufrido en los últimos 7 años.

La certificación que realizan los colegios de profesionales implica un seguimiento a la actuación profesional del individuo y, de acuerdo con la actuación que demuestre año con año, lo acredita como perito, sin embargo ésta ha quedado relegada y en el ámbito del avalúo para vivienda, el contar con cédula profesional de posgrado es suficiente.

De acuerdo a la Ley de Profesiones, los únicos autorizados para otorgar certificaciones son los colegios de profesionales, para lo cual deben considerar la formación, titulación, trayectoria técnica y ética, así como sucesivas actualizaciones de conocimientos del profesional certificado en alguna especialidad.²

La cédula profesional solo acredita, por la universidad que la gestiona ante la Dirección General de Profesiones la emisión de la cédula de especialista o maestro, que cursó y aprobó todas las materias de su plan de estudios y realizó lo exigido para su titulación.³

^{2 y 3} Comentarios del Ing. Eduardo Ramírez Favela, Director de esta Tesina y profesor de la materia Valuación II en el posgrado de especialización en Valuación Inmobiliaria de la Facultad de Arquitectura, UNAM.

Esto entraña una contradicción, porque el colegio de profesionales exige además de la cédula profesional de licenciatura, que el individuo acredite su actualización continua e informe de los trabajos profesionales mas destacados, para con ello analizar la actuación del individuo en su ejercicio profesional, en tanto que la universidad solo acredita que el individuo cursó materias y satisfizo los requisitos para titularse de especialista o de maestro, pero no puede opinar sobre su ejercicio profesional porque regularmente pierde contacto con el egresado.⁴



Considero que con lo descrito en esta tesina ha quedado de manifiesto la inconsistencia que existe al amparo de las normas institucionales, entre quien funge como solicitante del servicio de avalúo, quien lo elabora y quien lo certifica. Toda vez que actualmente los intermediarios financieros para fines de crédito garantizado a la vivienda (hipotecario) tienen las tres funciones.

Hemos mencionado en el capítulo 2 que un factor importante para el crecimiento de México seguirá siendo Estados Unidos, dada la elevada correlación entre la producción industrial de ambos países, también comentamos que en el año de 1989 en el país que es considerado el más poderoso de la tierra y que en muchas áreas ha sido reconocido como líder mundial en sistemas de supervisión y control, tuvieron que llevar a rango de ley, la necesidad de normar ética y técnicamente la práctica valuatoria, así como nuevas técnicas valuatorias y modificaciones radicales a los procesos crediticios, debido a lo acontecido en el suroeste de Estados Unidos de Norteamérica durante 1980, en donde se gestó un colapso en materias inmobiliaria y bancaria, ya que la situación recesiva de su economía originó insolvencia en buena parte de los deudores hipotecarios.

El mexicanismo mal entendido, es el que animado de un resentimiento contra todo lo extranjero, pretende rehacer toda nuestra vida sobre bases distintas a las que ha tenido hasta ahora, como si fuera posible en un momento anular la historia.

El FOBAPROA, tomó muchas experiencias en avalúos y proceso crediticio de la Resolution Trust Corporation el método llamado derived investment value, traducido por FOBAPROA como valor derivado del ingreso, que no es más que la valuación del negocio aplicable para las garantías de créditos de banca corporativa. ⁵

Pero lo más importante es que las fallas en los avalúos no fue mas que un eslabón en la cadena de fallas presentes en el proceso crediticio, y por mas que digan que ya se corrigieron, una y otra vez se pone de manifiesto que los riesgos siguen presente. ⁶

Ciertamente las técnicas arcaicas de la valuación bancaria contribuyeron a incrementar los problemas generados por el crecimiento de la cartera vencida, pero lamentablemente no se ha dado una manifestación de voluntad por parte de los bancos para cambiar normas técnicas ni para modernizar las técnicas. ⁷

⁴ Comentarios del Ing. Eduardo Ramírez Favela, Director de esta Tesina y profesor de la materia Valuación II en el posgrado de especialización en Valuación Inmobiliaria de la Facultad de Arquitectura, UNAM.

^{5, 6 y 7} Información proporcionada por el Ing. Eduardo Ramírez Favela, Director de esta Tesina y profesor de la materia Valuación II en el posgrado de especialización en Valuación Inmobiliaria de la Facultad de Arquitectura, UNAM.

Tenemos la necesidad de que el nuevo marco normativo que propongo en esta tesina nos permita unificar criterios y formatos, toda vez que actualmente cualquier valuador debe tener la habilidad adicional, de que a pesar de existir el mismo marco normativo entre los intermediarios financieros, tiene la obligación de presentar tantos reportes diferentes como clientes tenga.

En materia de particulares el principio de derecho dice que, los particulares pueden hacer todo aquello que deseen hacer siempre y cuando no esté



expresamente prohibido por la ley, o sea debe de haber una expresión clara de la ley para que yo no pueda realizar una actividad, esto es mientras no esté prohibido puedo hacer todo lo que yo quiera.

Por otro lado el principio de derecho frente a una autoridad, es que la autoridad única y exclusivamente puede hacer aquello que expresamente le autorizan las leyes, correcto esto es, si no hay fundamentación y motivación en el quehacer de una autoridad, ese acto de autoridad es ilegal, inconstitucional y por ende peleable.

7.- Nuevo marco normativo

La legislación siempre es perfectible. Es urgente generar condiciones de conciencia y unidad para intentar llevar a cambio modificaciones al marco jurídico actual, de tal manera que se genere una normatividad que sea aplicable tanto a nivel gubernamental, como bancario o privado en nuestro país.

El valuador en su afán de reconocimiento ha buscado tener la misma calidad que un notario o la de un corredor, porque el notario es un fedatario público y el corredor es un fedatario mercantil, de tal manera que el valuador sea un fedatario del valor, inclusive se ha manifestado dispuesto a presentar para tal fin, el examen de oposición que proceda.

Sustentando lo anterior con el hecho de que tanto el notario, como el corredor son revisados en su trabajo y están sujetos a un marco de responsabilidades civiles y penales como cualquier otro que es depositario de tan alta responsabilidad.

El problema a resolver tiene dos aspectos, la autonomía y la necesidad de la fe pública ⁸

Quien se dé a la tarea de modernizar todas estas normas tendrá que conocer todos los ámbitos y la opinión de todas las partes. Las adecuaciones al marco normativo son recomendables que las lleve a cabo una empresa consultora especialista en el tema; la cual debe idealmente ser contratada por todas las partes involucradas en el proceso: autoridades, clientes o usuarios y valuadores, asegurando que cuente con la habilidad para vender sus propuestas de manera imparcial.

⁸ Ponencias del Foro Nacional de Normatividad en la Valuación, SAVAC, junio 2001.

En primera instancia deberá realizar una reingeniería, teniendo claro que el objetivo primordial del proceso de reingeniería es cambio al servicio, ya que permite.

- Reducción de costos.
- Mejoría en la calidad de los servicios.
- Reducción en tiempos de producción.
- Mejoría en la atención a clientes



Es importante tener presente que lo relacionado con profesiones es de competencia estatal o local, lo cual dificulta pensar en una ley federal. Como ejemplo tenemos la Ley de Valuación del Estado de Quintana Roo.

Mientras tanto considero que debemos enfocarnos hacia instrumentos de menor jerarquía y de orientación mucho más técnica que política, lo cual no significa que sea menos importante.

Norma.- Es una regla que determina las condiciones de ejecución de una operación o las dimensiones y características de un objeto o producto. El contenido de la norma debe ser estudiado profundamente por los valuadores como expertos en su materia, con el objetivo último de evaluar estándares de calidad en el desempeño de su actividad.

La norma solo es obligatoria cuando los prestadores de los servicios ostentarán que los servicios que prestan son conforme a la norma (ver Apéndice 2).

Como generalmente es aceptado se debe aprovechar lo mejor, de lo que hasta el momento existe, de tal manera que se genere un ordenamiento muy claro con pocos artículos, que brinde a todos los participantes seguridad; que fortalezca la confianza hacia el valuador, porque está respetando una serie de estatutos en el ámbito privado y una serie de disposiciones jurídicas en el ámbito del orden público.

El nuevo marco normativo que propongo debe establecer las premisas para lograr una convergencia institucional, no solo normativa, sino también de tipo conceptual y fiscalizadora-revisora, así como definir los procesos estructurados mediante los cuales se efectúe la producción de este servicio.

Debe establecer que el valuador profesional cuente obligadamente con la praxis que apoya a la experiencia, así como facultar a los colegios de profesionistas poder auditar la práctica ética y asegurar una permanente y efectiva actualización del quehacer profesional.

Es decir, que las autoridades y clientes o usuarios, descansen en los colegios de profesionales, quienes tienen la capacidad instalada para realizar esas actividades, de tal manera que se logre establecer un esquema de sanciones transparente, en el que sean pares los que dictaminen, y con ello se puedan capitalizar todas las experiencias para la mejora de la práctica valuatoria.

Debe promover la pulcritud en el desempeño del valuador, acreditado por la experiencia y la capacitación, no solo porque la ley lo diga.

En materia de competencia y para romper el círculo vicioso en el cual participan personas sin experiencia, se debe establecer un mecanismo que permita ir registrando los antecedentes de los trabajos en los que participen como adjuntos o auxiliares. Como ya mencionamos anteriormente, estamos



ciertos de que es difícil que cualquier institución financiera pueda conseguir mantener una plantilla de revisores (controladores) suficientes, por lo que es indispensable brindar la opción de subrogar la revisión a otro especialista en el tema.

El nuevo marco normativo que se propone en esta tesina, debe ser apoyo para instituciones de crédito, para dependencias de la administración pública federal, de tal manera que les permita conocer efectivamente el valor real de los bienes y servicios que integran el patrimonio comercial. Para lo cual el valuador deberá sustentar criterios de imparcialidad y certeza.

También el nuevo marco normativo debe considerar los tres puntales de las transdisciplinariedad:

Rigor.- para evitar las desviaciones posibles.

Apertura.- para aceptar lo desconocido, lo inesperado y lo imprevisible.

Tolerancia.- para reconocer que hay verdades contrarias a las nuestras.

Debe contemplar un esquema de garantía ya que tenemos que facilitarle al usuario que se vea afectado por una mala valuación, para que tenga la posibilidad de iniciar la responsabilidad en contra de ese valuador y en caso de que así se determine exista una fuente rápida para hacer efectiva la indemnización correspondiente.

Es indispensable manejar términos comunes, estandarizados, comúnmente aceptados en todos los ámbitos y que nuestros usuarios o quienes nos emplean, compartan ese manual o glosario de términos en una forma muy consistente con nosotros, por ejemplo en México valor comercial se emplea como sinónimo de valor de mercado el cual si se define por las normas internacionales.

“Valor de Mercado se dá cuando un comprador y un vendedor bien enterados, actúan sin existir presión externa para llevar a feliz término una operación, dándose el valor más alto del bien, cuando se destina a su mayor y mejor uso”⁹.

El tema de los honorarios es trascendente que se contemple, ya que en mi opinión se deben establecer con base en la cantidad de trabajo que implique un avalúo, el grado de pericia requerido y la responsabilidad que implica del valuador.

⁹ Seminario de Valuación Fiscal, Ciudad de México 19 al 28 abril de 2007.

Finalmente es necesario que se contemple el tema de la investigación, es decir que se obligue la existencia de laboratorios que provean de mejores herramientas al valuador, lineamientos teóricos y prácticos, hoy en día además del nivel académico de Maestría existe la posibilidad del Doctorado en asociación que instituciones académicas extranjeras, es momento de empezar a crear las alternativas nacionales (Instituto de Investigación en Valuación).



Durante el año 2006 se constituyó la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C. En sus líneas de acción, con la intención de fortalecer y consolidar el modelo empresarial, establecen:

1.- Generar las condiciones necesarias para que el avalúo realizado por una unidad de valuación con inscripción ante la SHF, tenga la misma fuerza que las diferentes leyes reconocen a los realizados por Corredor Público, Institución Bancaria, Valuador con Cédula Profesional emitida por la SEP, Autoridad Fiscal e INDAABIN. (Independientemente de las que le reconoce actualmente la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado).

Para esto se requiere adicionar y reformar algunas Leyes Federales, e incidir en la reforma o adecuación de algunas leyes locales, de tal forma que el avalúo sirva para efectos fiscales diversos como el traslado de dominio o el pago de Impuesto Sobre la Renta y para todas aquellas finalidades y usos contemplados en la legislación vigente.

8. Conflicto de intereses

Apelando a la reciente Ley de Transparencia, es argumento de los intermediarios financieros que al tratarse de sus recursos, quien mejor que ellos para valorar sus garantías y medir el riesgo, sin embargo, estamos conscientes de que la imparcialidad indispensable para transparentar cualquier operación de crédito no se da en todas las operaciones.

El intermediario financiero realiza todas las funciones: solicitar, elaborar y certificar los avalúos. Gracias a que cuenta con personal especializado dentro de su plantilla de empleados y funcionarios.

Los reguladores de las diferencias entre los individuos son: la moral, los derechos, las leyes y la costumbre, con estos podemos llegar a una vida mucho más pacífica obteniendo mejores relaciones con las demás personas.

Mencionamos en el multicitado capítulo 2 que las teorías psicológicas de Adler establecen que debe suponerse la existencia de un complejo de inferioridad en todos los individuos que manifiestan una exagerada preocupación por afirmar su personalidad, y eso nos pasa muy seguido a los valuadores.

Tenemos un reto muy importante ya que es necesario tener presente en el proceso de elaboración de un nuevo marco normativo los siguientes aspectos:

Según estudios de sociólogos y psicólogos ¹⁰, el mexicano padece un sentimiento de inferioridad. La tensión entre el complejo de inferioridad y la alta idea de sí mismo se hace, a veces, tan violenta, que el individuo acaba en la neurosis.

La nota del carácter mexicano que más resalta a primera vista es la desconfianza, se trata de una desconfianza irracional, porque es la negación personificada. Considera que las ideas no tienen sentido y las llama



despectivamente “teorías”; juzga inútil el conocimiento de los principios científicos, parece estar muy seguro de su sentido práctico.

Un mexicano esta “cargado de hostilidad hacia el padre violento y extranjero; dividido por dentro, a veces profundamente antimexicano y a veces inmensamente nacionalista, encontrando en el reclamo de su pasado, de la injusticia, de su destino, de sus autoridades, de su familia, etc. El motor de su conducta” 11.

Es muy común en la relación cliente – prestador de servicio que en el momento de resolver diferencias de abordaje con respecto a la problemática, se otorga la razón a quienes tienen una categoría más alta, convirtiendo de esta forma el espacio creativo de diálogo entre profesionales de diversas disciplinas en un ámbito de subordinación.

El ejemplo mas claro de la situación descrita anteriormente la enfrentamos cotidianamente los valuadores con los representantes de los intermediarios financieros que en algunas ocasiones no cuentan con la capacidad técnica para discernir sobre el trabajo que deben validar y hasta certificar, pero que por normatividad se les confieren facultades, que el prestador del servicio para no dejar ser considerado en las asignaciones de trabajo, decide atender las exigencias del representante, en la mayoría de las veces por que no induce a una distorsión de la conclusión del trabajo, pero lamentablemente en otras si llega a presentarse el contubernio.

Al realizar un trabajo de valuación se establece una relación fiduciaria del valuador con su cliente, o sea que el cliente recurre al valuador porque es un experto a quien se le pide asesoría sobre el valor más adecuado del bien.

Resulta imprescindible también la supervisión permanente por parte de un grupo de profesionales externos y especializados para detectar aquellos conflictos que pudieran presentarse en la relación valuador - cliente.

9. Empresa

En México durante los últimos 20 años, los valuadores han venido adaptándose a los continuos cambios en las disposiciones que establecen las autoridades, así como en las que los mismos usuarios establecen, integrando equipos de trabajo

los cuales atienden de manera específica cada parte del proceso de elaboración

Es decir, que de manera implícita se tiene pleno conocimiento de los usuarios del servicio, de que el valuador no es quien personalmente realiza todo el proceso, ya que de otra manera no lograría atenderlo de manera eficaz.

10 y 11 El Perfil del Hombre y la Cultura en México Autor: Samuel Ramos.

Solo permanecen en el mercado de avalúos de vivienda aquellos profesionales que han logrado desarrollar habilidades empresariales con un determinado perfil que incluye el contar con un liderazgo con visión, que les permite reconocer la necesidad de romper el paradigma del avalúo como resultado de un proceso artesanal, al que se obtiene a través de un proceso industrial.



Los valuadores profesionales están realizando alianzas con expertos en el tema de tecnología de la información (TI). Empresas especializadas, denominadas unidades de valuación, surgen a partir del año 2004, esta situación conlleva a reconocer el avance logrado en materia de competencia, toda vez que ha venido demostrándose que los valuadores por si mismos son capaces de realizar un dictamen que atienda las necesidades de los usuarios, sin mayor problema.

Si algo no es por ahora previsible que pueda detenerse en el contexto mundial es la apertura de mercados y el avance tecnológico, en constante retroalimentación en una especie de espiral virtuosa -o viciosa, dependiendo del color del cristal con que se vea-. Ambos factores influyen -para bien o para mal- a escala individual, empresarial, nacional o continental; de ellos sólo podría sustraerse mediante el aislamiento o el inmovilismo, con efectos en todos los casos regresivos. Más vale aceptarlos y enfrentarlos con determinación para mantener la competitividad; el precio de no hacerlo es el propio progreso y aun la misma existencia del negocio. ¹²

En el torbellino del proceso hay países y empresas que se aprovechan más que otros de las circunstancias a costa de terceros -repetitivo evento en la historia de la humanidad-, gracias, entre otras causas, al rezago legislativo. ¹³

En cualquier actividad -y a cualquier escala- en nuestro tiempo, en nuestro país y en el mundo, existe un fenómeno cada vez más frecuente que amenaza aun a la empresa o negocio que no aspira a incursionar más allá del mercado zonal o nacional, sin ambición de conquistas en el exterior, que consiste en que hay otras empresas que sí se interesan en conquistar otros territorios, sin importar quién quede en el camino. La pequeña surtidora de pizzas del vecindario puede en cualquier momento tener como competidor amenazante a la cadena o a la franquicia pizzería transnacional más rentable del mundo; a la tienda que “vendía” las paletas a una cuadra de su domicilio y a la papelería que “estaba” frente a su oficina pudo haberle sucedido otro tanto en su ramo. Por pequeña o grande que sea una empresa, para sobrevivir y crecer, sólo le queda colocarse -y permanecer- a la vanguardia, independientemente de qué producto o servicio ofrezca al mercado. ¹⁴

^{12, 13 y 14} Notas de Eduardo M. Ramírez Favela y Jorge F. Carrillo Alcalá en su ponencia Valuación, Calificación y Reingeniería de Negocios, 2005.

Para finalizar les comparto algunas cifras para el análisis de oportunidades que tenemos en frente.

Solo 10 de los 45 Bancos, es decir el 22% tienen inscrita una unidad de valuación.



13 de las 20 Sofoles Hipotecarias, el equivalente al 65% tienen inscrita una unidad de valuación.

Únicamente en 13 de las 32 Entidades Federativas del país, o sea en el 40%, existe una sede de alguna unidad de valuación.

690 de un total de 1631 tienen registro y autorización como Controladores, es decir que el 42% cuentan con la cláusula de exclusividad.

941 de los 1631 Valuadores, cuentan con registro y autorización, es decir el 58% del padrón total de la SHF.

De esta manera se puede establecer que existen 1.4 Valuadores por cada Controlador, pero en la realidad la estructura orgánica de cada unidad de valuación no es así, recordemos que las reglas permiten cuando menos 4 valuadores por cada controlador.

En el periodo entre el 17 de enero y el 3 de abril de 2007 se tienen 46 valuadores y controladores menos.

15 de las 72 unidades de valuación cuentan con un padrón de más de 100 elementos, es decir solo el 20%.

10 de las 72 tienen un padrón de más de 100 valuadores, equivalen al 13%.

12 de las 72 unidades de valuación cuentan con 20 o más controladores, de tal manera que solo el 16% de las unidades de valuación concentran al 51% del total de controladores.

9 de las 72 unidades de valuación, consideramos que tienen una infraestructura razonable al tener un máximo de 5.4 valuadores por controlador, equivalen al 12.5% del total de unidades de valuación inscritas en la SHF.

Las empresas actualmente tienen menos valuadores, de hecho cerca de 60% de ellas tienen menos de 20 valuadores, mientras que el mismo 60% de las instituciones financieras cuentan con más de 60.

10. Calidad

¿COMO VALUAN LOS VALUADORES?

- Con el corazón: sentimientos
- Con el hígado: resentimientos



- Con el estómago: necesidades

El problema en cuestión se debe a una falta de visión, respecto hasta dónde los valuadores debemos ser flexibles y consecuentes con las demandas de los usuarios.

En el medio de los valuadores hace falta **fomentar la cultura de la abundancia** en donde todos sumemos, de tal manera que no exista opción, para quienes están dispuestos a manipular los resultados para distorsionar la realidad del valor de los bienes inmuebles.

Cuando se argumenta que “los adelantos de la ciencia son en beneficio de la humanidad”; es importante identificar de qué humanidad se trata.

La transdisciplina reclama de la economía que sea un medio y no un fin. Sin ello el tan mentado “beneficio de la humanidad” no es posible. Sin ello los grupos de empresas unidas para monopolizar el mercado y controlar los precios en su propio beneficio, determinarán qué se estudia, qué se investiga, qué se publica, quién monopoliza la información y la informática.

Los exhorto a que todos los días labremos esa lápida que habrá de cubrirnos, para que esa lápida diga aquí yace un hombre, aquí yace una mujer, que hizo lo que tenía que hacer, sin engañarse.

Quiero concluir con una frase que considero no debemos perder nunca de vista
“Ser, para poder servir al estado y a la sociedad”.

Bibliografía:

Capitulo 1

- Circulares de la CNBV varias.

Capitulo 2

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley de Instituciones de Crédito
- Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado a la Vivienda
- Ley de Profesiones
- Ley Federal de Correduría Pública
- Ley Federal sobre Metrología y Normalización
- Código Financiero del D.F. 2006
- Diario Oficial del 9 de marzo de 1999 Secretaria de Comercio y Fomento Industrial, actualmente Secretaría de Economía.
- Modulo Introducción a la Valuación, Ing. Gabriel Soto Fernández, presentación para el Diplomado de Valuación, de la Benemérita Universidad de Puebla en el Banco de Costa Rica. Febrero 2001.
- Anteproyecto de Norma Mexicana ANTE-PROY-NMX-C-000- ONNCE-2006 versión del 23 de noviembre de 2005.
- El Perfil del Hombre y la Cultura en México Autor: Samuel Ramos, Editor: Colección Austral México, Espasa-Calpe, Mexicana, S.A. Trigésima segunda reimpresión: julio de 1998.
- El Mexicano Psicología de sus motivaciones, Autor: Santiago Ramírez
- La Ciudad de Dios, Autor: San Agustín, Editorial Porrúa
- La Valuación en México y sus necesidades de Normatividad, Ponencia del Ing. Alfredo Giorgana de la Concha, Colegio de Ingenieros Civiles de México, Mayo 1999.
- Notas de la materia de Valuación II y trabajo terminal de la Especialización en Valuación Inmobiliaria UNAM, 1998.
- Economía, Autor: Paul A. Samuelson, William D. Nordhaus, Editorial Mc Graw Hill/Interamericana de España, 1996
- Investigación sobre la naturaleza y causas de la Riqueza de las Naciones, Autor: Adam Smith, Fondo de Cultura Económica 1994.
- Revista, Ejecutivos de Finanzas IMEF, Ene/31/06.

Capitulo 3

- Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado a la Vivienda
- Modulo Introducción a la Valuación, Ing. Gabriel Soto Fernández, presentación para el Diplomado de Valuación, de la Benemérita Universidad de Puebla en el Banco de Costa Rica. Febrero 2001.
- Ponencia “Perspectivas Económicas 2006” de Consultores Internacionales S.C. efectuada en el Colegio de Ingenieros Civiles de México, Enero 2006.
- Libro “El Arte de Dirigir y Dirigirse” autor Mario Borguño.

Capitulo 4

- Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española
- Anteproyecto de Norma Mexicana ANTE-PROY-NMX-C-000- ONNCE-2006 versión del 23 de noviembre de 2005.
- Códigos de ética y conducta varios.

Capitulo 5

- MATERAZZI, Miguel Ángel y cols. 28 edición (1999) "Salud Mental. Un enfoque Transdisciplinario" Buenos Aires. Editorial Salerno, Argentina
- CARTA DE LA TRANSDISCIPLINARIEDAD. Convento de Arrábida, noviembre de 1994.
- KUHN, T.S. La estructura de las revoluciones científicas. México, Fondo de Cultura Económica, 1988.
- MORIN, E. "Renacimiento latinoamericano: Pensamiento Complejo y Pensamiento Meridional". Revista Complejidad. Año 2, N° 4, 1999.
- Para salir de siglo XX. Barcelona, Editorial Kairós S.A., 1982.
- El paradigma perdido. Barcelona, Kairós, 1974.
- El Método I. La Naturaleza de la Naturaleza. Madrid, Ediciones Cátedra S.A., 1997.
- El Método II. La Vida de la Vida. Madrid, Ediciones Cátedra S.A., 1997.
- El Método III. El Conocimiento del Conocimiento. Madrid, Ediciones Cátedra S.A., 1994.
- El Método IV. Las Ideas. Madrid, Ediciones Cátedra S.A., 1992.
- NAGEL, E. La estructura de la ciencia. Buenos Aires, Paidós, S.A.C.I.F.1968.

Capitulo 6

- Actualización de las normas de valuación en México, en el contexto de la internacionalización de negocios I Ponencia de Eduardo Ramírez Favela, 2000.
- Valuación, Apreciación o Prognosis Inmobiliaria, Autor Eduardo Ramírez Favela, U.N.A.M. 2002
- Anteproyecto de Norma Mexicana ANTE-PROY-NMX-C-000- ONNCE-2006 versión del 23 de noviembre de 2005.
- Diario oficial de la federación del 27 de septiembre y 24 de octubre de 2006.
- Seminario de Valuación Fiscal, Ciudad de México 19 al 28 abril de 2007

Capitulo 7

- Apuntes de la materia de Legislación en el posgrado de especialización en valuación inmobiliaria de la U.N.A.M. 1998
- Ponencia Valuación, Calificación y Reingeniería de Negocios por Eduardo M. Ramírez Favela y Jorge F. Carrillo Alcalá, 2005.

Capitulo 8

Fuentes:

- www.abm.org.mx Asociación de Bancos de México
www.amfe.com.mx Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas
www.shf.gob.mx Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Capitulo 9

- Ponencias del Foro Nacional de Normatividad en la Valuación, SAVAC, junio 2001.
- Seminario de Valuación Fiscal, Ciudad de México 19 al 28 abril de 2007.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- El Perfil del Hombre y la Cultura en México Autor: Samuel Ramos, Editor: Colección Austral México, Espasa-Calpe, Mexicana, S.A. Trigésima segunda reimpresión: julio de 1998.
- El Mexicano Psicología de sus motivaciones, Autor: Santiago Ramírez
- La Valuación en México y sus necesidades de Normatividad, Ponencia del Ing. Alfredo Giorgana de la Concha, Colegio de Ingenieros Civiles de México, Mayo 1999.
- Ponencia Valuación, Calificación y Reingeniería de Negocios por Eduardo M. Ramírez Favela y Jorge F. Carrillo Alcalá, 2005.

Fuentes:

- www.anuvac.org.mx Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.
www.shf.gob.mx Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

APENDICE 1

MODIFICACION A LAS REGLAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITO GARANTIZADO A LA VIVIENDA.

Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de octubre 2006.

CAPITULO X

De las faltas

Vigésima séptima. Sanciones. En caso de que un Valuador Profesional, un Controlador o una Unidad de Valuación incumplan alguna de las obligaciones o realice alguno de los actos prohibidos por estas Reglas, se procederá conforme a lo siguiente:

I. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas Decimoctava fracciones IV y V, Decimoctava bis fracción IV o Vigésima fracciones I, VII, VIII, XII y XIV así como de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas Decimanovena fracciones III, IV y X, Decimanovena bis fracciones III y IV o Vigésima primera fracciones III, IV y IX, la Autorización del Valuador Profesional o del Controlador respectivo o la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada se suspenderá por un período de cuarenta y cinco días naturales.

II. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas Decimoctava fracciones I, II y III; Decimoctava bis fracciones I, II y III o Vigésima fracciones II, III, IV, V y IX, así como de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas Decimanovena bis fracciones II y V o Vigésima primera fracciones II y V la Autorización del Valuador Profesional o del Controlador respectivo o la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada se suspenderá por un período de ciento veinte días naturales.

III. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refiere la regla Vigésima fracciones VI, X y XI, la Inscripción de la Unidad de Valuación se cancelará, sin que ésta pueda volver a inscribirse, en un periodo de tres años contado a partir de la cancelación respectiva. Tratándose de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas Decimanovena fracciones II, V, VII, VIII y IX y Decimanovena bis, fracción VI se dará terminación anticipada a la vigencia de la Autorización del Valuador Profesional o del Controlador, la cual sólo podrá volver a autorizarse hasta pasado un periodo de tres años contado a partir de la fecha de terminación anticipada respectiva.

IV. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas Decimanovena fracción I, Decimanovena bis fracción I o Vigésima primera en su fracción I, la Autorización del Valuador Profesional o del Controlador respectivo o la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se revocará o cancelará, sin que ésta se pueda volver a autorizar o inscribir, según corresponda.

La aplicación de estas sanciones es independiente de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los Valuadores Profesionales, Controladores, los representantes legales, directivos o socios de las Unidades de Valuación o las Unidades de Valuación.

Vigésima séptima Bis. Consecuencias de la suspensión de la Autorización. Los Valuadores Profesionales o Controladores que hayan sido sancionados con la suspensión de su Autorización, no podrán realizar ni certificar avalúos en ninguna Unidad de Valuación durante el período de la suspensión.

Vigésima octava. Se deroga.

Vigésima novena. Se deroga.

Trigésima. Se deroga.

Trigésima primera. Se deroga.

Trigésima segunda. Se deroga.

Trigésima tercera. Reincidencia en faltas. Al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación que cometa alguna o varias de las faltas referidas en la fracción II de la regla Vigésima séptima, que en el lapso de cinco años reincida, en la misma falta, se le revocará la Inscripción o la Autorización sin que ésta pueda volver a inscribirse o autorizarse, en un periodo de tres años

contado a partir de la fecha en la que hubiere terminado la vigencia de la que se revocó con la aplicación de esta sanción.

El plazo para considerar la reincidencia, se computará a partir del día en que se incurra en la primera falta.

...

Trigésima cuarta. Sanción por acumulación de faltas. Al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación que en el plazo de un año incurra en dos faltas previstas en la misma fracción de la regla Vigésima séptima, se le impondrá, independientemente de la sanción de la primera falta, para el caso de la segunda, la sanción correspondiente que resulte aplicable a la falta de la fracción siguiente de la mencionada regla. Al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación que dentro del mismo plazo incurra en dos faltas previstas en diferentes fracciones de la regla Vigésima séptima, se le impondrá, independientemente de la sanción que corresponda para el caso de la primera falta y para la segunda falta la sanción prevista en la siguiente fracción de la citada regla que resulte aplicable a la falta cometida. En ambos casos quedará asentado en el expediente respectivo.

Para efectos de la acumulación de sanciones se tomará en cuenta la pena impuesta y no el tipo de falta cometida. El plazo referido consta de trescientos sesenta y cinco días naturales y se computará a partir del día en que se incurra en la primera falta.

Trigésima cuarta Bis. Obligaciones derivadas del cumplimiento de una sanción. Cuando con motivo de la imposición de alguna sanción se suspendan los efectos de la Inscripción o Autorización, la Unidad de Valuación, el Controlador o el Valuador Profesional, según sea el caso, deberá dar cumplimiento a la sanción correspondiente. En caso de que no den cumplimiento, la Sociedad requerirá por escrito al infractor, para que dentro de los cinco días hábiles bancarios contados a partir de la fecha del requerimiento, manifieste lo que a su derecho convenga. Si no lo hiciera, o si derivado de las manifestaciones y acciones realizadas por el infractor, se denota que ha incumplido con la sanción impuesta, se revocará definitivamente la Inscripción o Autorización y no podrá volver a autorizarse o inscribirse, según corresponda.

CAPITULO XI

Del procedimiento para la imposición de sanciones

Trigésima quinta. Se deroga.

Trigésima sexta. Integración y turno del expediente. Una vez que la Sociedad tenga conocimiento de que el Valuador Profesional, el Controlador o la Unidad de Valuación de que se trate, haya incurrido en alguna falta prevista en el capítulo anterior, lo integrará al expediente correspondiente y se le notificará en el domicilio señalado en la solicitud de autorización, inscripción o renovación, en forma personal, mediante oficio entregado por servidor público de la Sociedad o, en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios, contados a partir del día siguiente al de la notificación, haga valer sus derechos por escrito, en el que señale el nombre del promovente, domicilio para oír y recibir notificaciones, alegue lo que a su derecho convenga y relacione y exhiba los elementos de prueba que considere necesarios.

En caso que el Valuador Profesional, el Controlador o el representante legal de la Unidad de Valuación, no hagan valer sus derechos dentro del plazo indicado, la Sociedad procederá a dictar la resolución que corresponda.

Trigésima séptima. Dictamen. Luego de haber examinado todos y cada uno de los elementos que obren en el expediente, se dictará resolución que confirme, revoque o modifique la determinación de la falta atribuida al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación y la imposición de la sanción, dicha resolución debe ser clara, precisa y congruente con las constancias que obren en el expediente, analizará todos y cada uno de los elementos probatorios que se hubieren exhibido y resolverá todo lo que se hubiere planteado; para el caso de haberse confirmado la sanción respectiva, se apercibirá respecto

de las consecuencias que derivarían de no dar cumplimiento a la sanción impuesta, de acuerdo con lo establecido para tal efecto, en la regla Trigésima cuarta Bis.

La resolución que dicte la Subdirección, se notificará a la Unidad de Valuación, Valuador Profesional o Controlador, según sea el caso, en forma personal, mediante oficio entregado por servidor público de la Sociedad o, en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, en el domicilio señalado para tal efecto en el escrito mediante el cual alegó lo que a su derecho convino, o en su defecto, en aquel registrado en la Subdirección.

Trigésima octava. Rectificación. La Subdirección podrá dejar sin efectos una sanción, o una resolución negativa de Autorización, Inscripción o renovación, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el interesado demuestre que ya había dado cumplimiento.

La tramitación de la declaración no constituirá recurso, ni suspenderá el plazo para la interposición de éste, y tampoco suspenderá la ejecución del acto.

Trigésima novena. Se deroga.

CAPITULO XII

Del recurso de reconsideración

Cuadragésima. Interposición. El Solicitante, el Valuador Profesional, el Controlador o la Unidad de Valuación, podrán recurrir la resolución que niegue la Autorización, Inscripción o renovación de cualquiera de ellas, aquella que determine la imposición de una sanción consistente en la suspensión, terminación anticipada, revocación o cancelación de la Autorización o Inscripción, según sea el caso, mediante recurso de reconsideración que se presente ante la Subdirección, dentro de los quince días hábiles bancarios siguientes a la fecha de notificación de la resolución respectiva.

Cuadragésima primera. Requisitos. El escrito de interposición del recurso de reconsideración será resuelto por el Comité. Dicho escrito deberá contener:

- I. El órgano administrativo a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, así como el lugar que señale para efectos de notificaciones;
- III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- IV. Los agravios que se le causan;
- V. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente;
- VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales, y
- VII. Fecha y firma del recurrente.

Cuadragésima segunda.- Desechamiento. El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

- I. Se presente fuera de plazo;
- II. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente, y
- III. No aparezca suscrito por quien deba hacerlo.

Cuadragésima tercera.- Improcedencia. Será improcedente el recurso:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consentidos expresamente;
- IV. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar o revocar la resolución impugnada, y
- V. Cuando falta alguno de los requisitos previstos en las fracciones I, III, IV, V y VI de la regla Cuadragésima primera.

Cuadragésima cuarta.- Sobreseimiento. Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El recurrente fallezca o se liquide en caso de persona moral durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere la regla anterior;
- IV. Cuando hayan cesado los efectos del acto respectivo;
- V. Por falta de objeto o materia del acto respectivo, y
- VI. No se probare la existencia del acto respectivo.

Cuadragésima quinta.- Resolución. El Comité podrá resolver por:

I. Tener por no interpuesto el recurso;

II. Declarar la improcedencia o sobreseerlo;

III. Confirmar el acto impugnado;

IV. Revocar total o parcialmente el acto impugnado, y

V. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

Cuadragésima sexta.- Notificación. Se notificará la resolución del Comité personalmente mediante oficio entregado por servidor público de la Sociedad o, en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, en el domicilio señalado para tal efecto en el escrito del recurso de reconsideración o en aquel registrado en la Subdirección.

Cuadragésima séptima.- Elementos y efectos de la resolución. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo el Comité la facultad de invocar hechos notorios; pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

Se deberá dejar sin efectos legales el acto impugnado cuando se advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de cuatro meses.

Cuadragésima octava.- Consentimiento. No se podrá revocar o modificar el acto impugnado en la parte no recurrida.

Cuadragésima novena.- Pruebas Supervenientes. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a cinco ni superior a diez días hábiles bancarios, formulen sus alegatos y presenten los documentos que estimen procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo no lo haya hecho.

Quincuagésima.- Supletoriedad. En la sustanciación y resolución del recurso de reconsideración se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Federal de Procedimientos Civiles, a falta de disposición expresa en estas Reglas.