

Unsa |

Valores Predeterminados

Argentina

Chile

España

Francia

Perú Portugal

México

Estados Unidos

Valores Predeterminados

REGLAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA. SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Capítulo VI. De las Obligaciones y Prohibiciones de los valuadores profesionales y de las Unidades de Valuación.

IX. *Realizar avalúos con el fin de alcanzar un valor predeterminado para, de forma enunciativa más no limitativa, ajustar el avalúo a un determinado monto de crédito o con el fin de que el valor del avalúo incluya el enganche y/u otros gastos y comisiones relacionados con una operación de crédito determinada.*



SHF

REGLAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA. SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Capitulo X. De las Faltas.

- III. *Tratándose de la contravención a las prohibiciones señaladas en las Reglas decimanovena, fracciones II, V, VII, VIII y IX.....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.*



Antecedentes

- La vivienda es uno de los satisfactores básicos para cualquier individuo o familia. Constituye uno de los tres principales rubros de la inversión social, junto con la salud y la educación.
- La demanda habitacional tiene su origen en el comportamiento demográfico de la población. Es así que para el año 2030, se estarán integrando 650 mil nuevos hogares por año.
- Este crecimiento ha detonado un gran número de esquemas de financiamiento para que las personas puedan acceder a un préstamo y hacerse de una propiedad.



- La competencia entre los desarrolladores, promotores y ejecutivos bancarios por colocar estos créditos es cada vez más fuerte. Esto ha derivado en diversas estrategias de competencia, las cuales están predisponiendo a los diferentes actores que participan en la generación de créditos.
- Entidades Financieras, Unidades de valuación, peritos y controladores.



Existe sin duda.....

- La **presión** de los desarrolladores
- La **presión** de los ejecutivos de entidades Financieras.
- Poco conocimiento del Mercado Local
- Falta de conocimientos técnicos.
- **Corrupción**



Presiones

- Presión de los desarrolladores.

Hasta hace poco los desarrolladores, podían en determinado momento *sugerir* a la unidad de valuación que realizaría los avaluos de determinado conjunto. Hoy por hoy el INEX, libera esta presión.

La finalidad es evitar que exista un vinculo entre desarrolladores y valuadores, de tal modo que la labor de estos no se vea obstaculizada y el quehacer de los valuadores se facilite.



- Presión de los Ejecutivos de Entidades Financieras

En este caso la presión está más relacionada con los avalúos individuales y se da por que en la mayoría de los casos, la remuneración de los Ejecutivos en las áreas de colocación de crédito depende de las metas de originación alcanzadas.



- Falta de conocimientos técnicos.
 - La falta de conocimientos técnicos de quien realmente practica el avalúo, puede afectar su **confiabilidad**.
 - Desafortunadamente no siempre es el perito quien visita los inmuebles.
 - Falta de actualización, capacitación y desconocimiento de la Normativa vigente.



- **Corrupción.**
 - No se puede descartar la existencia de casos, en que las partes están coludidas para obtener un beneficio directo o indirecto, que tendrá como resultado la pérdida en la **confiabilidad del avalúo.**



- La **sobrevaluación** de Inmuebles genera un mercado opaco, de desconfianza y finalmente abandono, que puede caer en el no pago o cartera vencida.
- Las propiedades deben valuarse sin presiones de ninguna índole.
- Deben establecerse los mecanismos que permitan dar confiabilidad a los avalúos.
- **El valor** de una propiedad no debe estar en función ni de la institución, ni de la finalidad del crédito.
- Existen casos puntuales en donde una misma vivienda reporta **valores distintos**, dependiendo de la institución y finalidad que se tiene para el avalúo.

Recomendaciones.

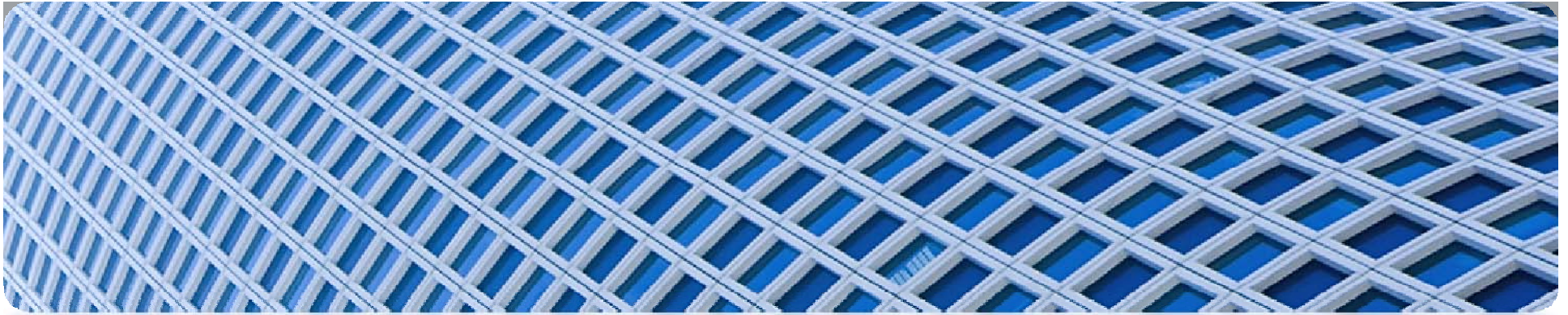
- El valuador debe emitir el **Valor Justo de Mercado**, siendo mucho más **analítico**, profundizando en los valores de mercado, para encontrar los posibles incrementos que distorsionan el valor de los inmuebles, como por ejemplo que el valor de la vivienda **no tenga ocultos los costos de enganche o escrituración**.
- Los informes emitidos por el valuador deben ser **verificables** en todo momento, así como apegarse a los parámetros y normativa vigentes (SHF, TDDF, INFONAVIT, FOVISSSTE)

- El valuador debe **verificar el Mercado** que utiliza como comparable, cuidando que sea paramétricamente correcto, sin vicios ocultos (enganche, escrituración) y de la misma tipología y calidad, con la finalidad de minimizar las posibles **divergencias de valor**.
- Debe existir **COMUNICACION** y retroalimentación constante, entre valuador y controlador (UV), dando aviso de las malas prácticas encontradas, (sobreevaluación, promociones, regalos).
- En este sentido la **UV** analizará estas problemáticas y en dado caso se revisarán con la autoridad correspondiente.

- Es absolutamente necesario que el valuador como la UV, cuenten con una base de datos que permita determinar los **incrementos reales** que un inmueble puede tener **a través del tiempo**. Detectando de forma oportuna si estos incrementos se deben a la situación particular de cada plaza, o tienen algún grado de especulación, por expectativas de crecimiento, que otorguen una plusvalía real y en dado caso una minusvalía.

Conclusiones.

- Como Unidades de Valuación, debemos orientar e informar a nuestros peritos de las problemáticas que hemos detectado tal es el caso de la **sobrevaluación, promociones y regalos, costos de escrituración y enganche**, que finalmente distorsionan los valores reales de Mercado.
- Finalmente debemos tener una actuación en el sentido **preventivo, más que correctivo**.



tinse México