

Trabajo técnico escrito por el Ing. Alfredo Giorgana de la Concha y publicado en el boletín de la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, A. C., del Colegio de Ingenieros Civiles de México, relativo a la conveniencia de generar diversos tipos de avalúos de generar en México diversos tipos de avalúos en lo que a “alcance de trabajo” se refiere.

Agosto de 1996

Las Normas USPAP y el Avalúo Limitado

¿ Solución a los Excesos Normativos ?

*No se sopla nadamás para apagar velitas.
(popular)*

Quienes hemos tenido la oportunidad de mantener un contacto estrecho con las disposiciones normativas USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice), mismas que establecen los lineamientos que rigen la elaboración de avalúos, tipos de reportes y trabajos de revisión y de consultoría en las áreas de valuación de Inmuebles, Propiedad Personal, Avalúos Masivos y Negocios en Marcha en los Estados Unidos de Norteamérica, hemos podido advertir que parte de lo que nos está aconteciendo en materia de transformaciones normativas de valuación sigue un patrón similar a lo que en otras latitudes se ha experimentado en el pasado más o menos reciente.

Al igual que en estos últimos años en nuestro país, un colapso de la banca y del sector inmobiliario estadounidense, en el año de 1980, sirvieron como detonador para que la normatividad valuatoria extremara sus metodologías y alcances, tratando de evitar con lo anterior, lo más posible, el seguir permitiendo la existencia de lagunas normativas o “vías de escape” para una práctica insana de avalúos.

Después de intensos trabajos y como consecuencia de una legislación específicamente creada para ello, en el año de 1986 el Consejo Norteamericano de Organizaciones Valuatorias (The North American Council of Appraisal Organizations, NACAO), desarrolló la primera versión de las normas USPAP, mismas que han constituido, desde entonces, la base del documento normativo que año tras año se actualiza y que desde entonces rige la valuación en el vecino país del Norte.

En materia de realización de avalúos, de consultorías y de la forma de reportarse, la búsqueda del equilibrio entre el cumplimiento con la normatividad y el tiempo implicado en el trabajo para una justa remuneración al valuador, han constituido uno de los aspectos de mayor relevancia en la elaboración y evolución del citado documento, buscando, fundamentalmente, no caer ni en la directriz ligera ni en la exigencia extrema o el exceso normativo.

Es debido a lo anterior y después de haberse percatado que el tratar de poner candados por todos lados resultaba contraproducente, en razón de las ineficiencias que ello generaba, que nacen en USPAP los conceptos de “Regla de Desviación” “Avalúo Completo” y “Avalúo Limitado”, así como los de “Informe de Avalúo Integral”, “Informe de Avalúo Resumido” e “Informe de Avalúo Restringido” .

La Regla de Desviación constituye en USPAP el permiso para aplicar excepciones en normas que por tal motivo dejan de ser “requisitos obligatorios” y se convierten en “requisitos específicos”, tal que permiten al valuador “celebrar un acuerdo para ejecutar una asignación cuyo alcance de trabajo sea menos o diferente del trabajo que sería requerido por un Avalúo Completo, siempre que antes de celebrar dicho acuerdo el valuador :

- 1.- determine que el trabajo a ser realizado no va a ser tan limitado que no sea creíble o que confunda al cliente;
- 2.- haya advertido al cliente que la asignación resultante será un “Avalúo Limitado” y que cualquier desviación será claramente identificada en el reporte y
- 3.- está cierto de que el cliente está de acuerdo en que el “Avalúo Limitado” es el trabajo adecuado para la asignación correspondiente. ”

Además, el Avalúo Completo lo define USPAP como “el acto o proceso de desarrollar una opinión de valor sin invocar la Regla de Desviación ” y el Avalúo Limitado como “el acto o proceso de desarrollar una opinión de valor después de haber invocado la Regla de Desviación”

De lo anterior se desprende que, para casos específicos y perfectamente tipificados, al permitírsele la invocación de la Regla de Desviación para la consumación de un Avalúo Limitado, el valuador tiene la posibilidad de realizar un trabajo que, siendo de menor alcance que el tradicional Avalúo Completo, le permitirá evitarse trabajos innecesarios con el consecuente resultado de una mayor eficiencia en su desempeño.

El concepto antes citado está debidamente reforzado en la “Opinión de Asesoría 15” (AO-15) de USPAP, de la cual, a continuación, se extraen los siguientes comentarios:

“La Regla de Desviación establece la diferencia entre las reglas normativas que son requisitos obligatorios y aquéllas que son requisitos específicos de USPAP. Expone las circunstancias bajo las cuales el valuador puede convenir llevar a cabo una asignación que requiere algo menos o diferente al trabajo que se llevaría a cabo en el desarrollo de un Avalúo Completo” (P.132, R 19-21)

“ Los valuadores deben estar familiarizados con la Regla de Desviación, porque ésta es una herramienta poderosa que permite que el alcance de los análisis del valuador o que el desarrollo (llevado a cabo bajo la Norma 1) sean variados de una forma adecuada para la asignación del avalúo. El uso apropiado de la Regla de Desviación le proporciona a los valuadores un medio efectivo para competir en un mercado cada vez más competitivo.”(P.132; R 35-38)

“ Sin embargo, los valuadores generalmente pasan mucho más tiempo elaborando, más que reportando, un estimado de valor. Los intentos por condensar un reporte, usualmente no le permiten a un valuador reducir de manera importante el total del tiempo que se dedica a la asignación. Un medio eficaz para satisfacer las necesidades del cliente para proporcionar un servicio creíble, costo efectivo y puntual, yace en el uso adecuado de la Regla de Desviación durante el desarrollo de un estimado de valor bajo la Norma 1 o 7” (P. 133; R 62-67)

Además, el siguiente ejemplo, también extraído de la misma AO-15 ilustra con exactitud el alcance de lo que puede ser una aplicación de la Regla de Desviación :

“ Por ejemplo, considere el avalúo de una casa unifamiliar independiente, construída recientemente, ubicada en una colonia en donde predominan casas ocupadas por sus dueños y sólo algunas rentadas. Dado que el Enfoque de Comparación de Ventas es de importancia primordial, eliminarlo sería engañoso y no se permitiría ninguna desviación de este enfoque. Eliminar el Enfoque del Ingreso en este ejemplo no constituiría típicamente una desviación . El Enfoque del Ingreso no es aplicable porque el análisis de esta información indica que los participantes de este mercado no lo usan. Sin embargo, si se elimina el Enfoque de Costos en el mismo ejemplo, esto constituiría típicamente una desviación, porque se consideraría aplicable para casas unifamiliares independientes recientemente construídas.”

En síntesis, el avalúo Limitado constituye una herramienta de la cual se puede echar mano para simplificar tareas en las cuales puede no justificarse un tratamiento valuatorio exhaustivo y completo a la propiedad, destacándose de manera muy importante el hecho de que las normas USPAP no sólo no exigen la aplicación de un determinado número de enfoques valuatorios, sino que facilitan la no aplicación de uno o más de ellos cuando puede no considerarse indispensable para los efectos de estimar el valor de determinada propiedad.

Por lo que toca a los tipos de reportes aprobados, USPAP los divide en “Integral” (Self – Contained), “Sumario” (Summary) y “Restringido” (Restricted), los cuales difieren entre sí, fundamentalmente, en el contenido y en el nivel de información que proporcionan, siendo las palabras “descripción”, “resumen” y “mención” las que identifican y definen el grado de información que debe contener cada trabajo .

Así, un Informe de Avalúo Integral proporciona con un grado de detalle exhaustivo descripciones completas tanto de la propiedad como de su entorno, así como fundamentos de valor al detalle, en tanto que el reporte Sumario, otorgando la misma información que el anterior, resume los datos en una presentación menos ambiciosa y menos extensa. Por su parte, el Informe Restringido, además de simplemente mencionar las características y los soportes de valor, contiene una restricción de uso que limita la confiabilidad del informe al cliente y advierte que el informe no puede ser comprendido sin la información adicional de los archivos del valuador, identificando, además, cualquier desviación aplicada a las guías específicas .

Es decir, que también a nivel de reporte USPAP flexibiliza el trabajo del valuador, dándole la opción de que, de común acuerdo con su cliente, pueda proporcionar el tipo de reporte que

más se adapte tanto a las necesidades del contratante como al tipo de propiedad que se está valuando.

En la toma de la decisión del tipo de reporte a emplear, sin embargo, USPAP indica que no se trata de una decisión que pueda ser tomada a la ligera y recomienda que se consideren, entre otros, los siguientes aspectos :

- _ el uso que se le pretende dar al avalúo
- _ el que el valuador y su cliente comprendan las diferencias entre las diversas opciones
- _ estar conscientes del nivel de información que se obtendrá en cada uno de los informes

Según las normas USPAP, entonces , se tienen seis posibles combinaciones entre los dos tipos de avalúos y los tres tipos de reportes antes señalados, lo que da idea de la gama de grados de intensidad y de detalle que esta normatividad permite, ligado todo, obviamente, al aspecto remunerativo del profesional.

Es mi opinión que lo hasta aquí expuesto debe darnos la pauta para que a nivel nacional podamos tender el puente que comunique de manera justa y lógica, quizá hasta natural, el trabajo profesional del valuador con disposiciones normativas carentes de excesos.

En estos tiempos de trascendentes cambios en todos los órdenes en nuestro país, no debemos los profesionales de la valuación, contratantes y contratados, clientes y valuadores, caer en un encasillamiento rígido de la normatividad , situación que bien puede provocar, a mediano y largo plazos, efectos contraproducentes nocivos para el medio.

Al igual que USPAP y que otras normatividades pertenecientes a países que ya pasaron por lo que estamos pasando, debemos encontrar el justo equilibrio entre trabajo y remuneración y flexibilizar los requisitos en cuanto a la elaboración de avalúos y presentación de reportes.

Hoy en día estamos viviendo una situación inédita de “emisión masiva” de normatividad, en donde bancos, colegios de profesionistas y autoridades gubernamentales, entre otros, están estableciendo sus nuevas “reglas del juego” a través de normas, circulares, reglamentos y formatos, en general de corte rígido, que dejan pocas posibilidades de maniobra para mejorar la eficiencia en los trabajos. Poco es, en verdad, lo que se permite variar en una asignación, no dándole para ello importancia al uso que se le pretenda dar al avalúo, al tipo de propiedad que se está valuando o a la profundidad de reporte que se necesite o desee.

Sin duda hay propiedades cuya importancia justifican plenamente la aplicación de disposiciones de gran alcance y detalle, por lo que para estos casos nos manifestamos más que de acuerdo en la aplicación intensiva de nuevas disposiciones, pero debemos meditar si realmente no resultaría altamente conveniente buscar la minimización de ineficiencias y excesos al incorporar conceptos similares a los aquí expuestos, en lo que a tipos de avalúos y de reportes se refiere.

Las siguientes preguntas constituyen dudas cuyas respuestas debemos meditar considerando, ante todo, que nos encontramos apenas en el inicio de la etapa de una nueva cultura

valuatoria, etapa que tendrá que dar paso a otra en la que con mayor madurez equilibremos mejor las normas con sus cargas de trabajo respectivas:

¿ El alcance de los trabajos que realicemos debe ser siempre el mismo, aplicando cuando menos tres enfoques de valor y describiendo propiedad y entornos siempre con la misma intensidad ?

¿ Es necesario que para todos los tipos de propiedades se aplique el mismo formato de avalúos ?

¿ No podríamos contemplar “Reglas de Desviación” que permitan aligerar el trabajo de elaboración y de revisión de avalúos de propiedades específicamente definidas ?

¿ Es indispensable, asimismo, que todos los avalúos sean reportados en el mismo formato o se podría pensar en la instauración de varios tipos de informes , más acordes con la importancia del trabajo, las características de la propiedad, el uso del avalúo, etc.?

En la respuesta a las preguntas anteriores radica, en mi opinión, en gran medida, el camino que tome, en el futuro próximo, la valuación mexicana. Una respuesta poco favorable al cambio nos llevará, incuestionablemente, a la realización de una importante cantidad de trabajos en los cuales seguirán presentes los excesos normativos. En cambio, una respuesta que se incline por aceptar el estudio y análisis de lo aquí planteado, nos permitirá meternos de lleno a un proceso de continua transformación que nos conducirá, finalmente, a la realización de trabajos más acordes con las necesidades existentes y con remuneraciones más congruentes a la calidad de dictámenes que se proporcionan.