

AVALUO VIA MERCADO PARA GARANTIAS HIPOTECARIAS

El tema a tratar, busca crear un foro de análisis entre los entes financieros, desarrolladores de proyectos y los valuadores, grupos encargados de facilitar la adquisición de bienes muebles e inmuebles, vía garantía hipotecaria y prendaria en el país.

Los comentarios que hizo el suscrito hace varios meses referente a la sobrevaloración de los bienes inmuebles recibidos en garantías hipotecarias, al escaso o nulo control de parte de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), con algunos entes financieros que solicitan que los montos de los avalúos deben de dar el valor que les conviene tanto a ellos como al solicitante y agregado con lo que ocurrió y está pasando con las hipotecas en los Estados Unidos de Norteamérica (problema de todos conocido), nos lleva a meditar seriamente, si en nuestro país puede darse una situación similar a mediano plazo.

El nombre del tema involucra dos aspectos que deben primeramente ser definidos.

- A) Metodología (Valor de Mercado)
- B) Propósito del avalúo (Garantía Hipotecaria)

El valor de mercado se define como el valor en que se negocia un bien cuando compradores y vendedores conociendo el mismo y libres de presiones fijan el precio de ese bien.

El propósito del avalúo es vital para la aplicación de la metodología a utilizar para realizar el avalúo.

Los avalúos para garantías hipotecarias deben de considerar dos variables:

- A) Liquidez
- B) Riesgo

Se entiende por liquidez, la capacidad del bien recibido en garantía hipotecaria para convertirlo en moneda de curso legal en el corto plazo (un año para Costa Rica).

El riesgo como lo indica el ingeniero español, Alfredo Serret considera:

- A) Que el prestatario no pueda seguir pagando la deuda.
- B) El valor que tendrá el bien cuando lo reciba el ente financiero y lo trate de vender de nuevo.

Definidos los términos del tema, podemos empezar por preguntarnos ¿Cómo se realizan ó cómo solicitan los entes financieros los avalúos en Costa Rica para las garantías hipotecarias?

Los avalúos de acuerdo con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) y de la cual Costa Rica, que no pertenece al grupo “IVSC” si se apega a ellas, hacen una clasificación de los avalúos y los dividen en dos grupos:

- A) Los que se valoran vía mercado
- B) Los que se valoran por otras vías no mercado.

Entre los avaluos de no-mercado están los de tipo aseguramiento, fiscales, sucesiones, etc.

Entre los avalúos vía mercado están, ventas, garantías hipotecarias, etc.

El Comité de las Normas Internacionales de Valuación al crear las mismas lo ha hecho para darle apoyo a otras normas como son las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), donde conceptos como **VALOR RAZONABLE** o **VALOR DE MERCADO** son vitales en el modelo económico en que vivimos.

El mundo en materia de valuación marcha hacia la valoración vía mercado.

¿Por qué no se valora entonces vía mercado en Costa Rica?

¿Cómo se valora en Costa Rica para garantías hipotecarias?

En Costa Rica se valora vía mercado para los terrenos y vía reposición o sustitución para las edificaciones u obras civiles, lo que se puede definir como “avalúo híbrido” y luego se ajusta con un número que se ha denominado “**factor de comercialización**”, que lo que hace es ajustar ese valor híbrido con el de mercado, de ahí que ese factor va perdiendo credibilidad por su fácil manipulación.

Práctica muy criticada hoy día por excelentes valuadores que están abrazando la Metodología Vía Mercado y que se pudo observar en el último congreso de valuación en México realizado en Vallarta (octubre 2007).

También es importante preguntarse si los valuadores conocen el mercado inmobiliario o solo conocen de costos de construcción en lo referente a obras civiles.

No es justo achacarle la culpa a la valuación o a los valuadores, cuando los que solicitan los avalúos exigen que se le ponga determinado monto o precio al inmueble que van a recibir como garantía hipotecaria.

Los entes financieros tienen exceso de liquidez, de ahí las agresivas campañas de publicidad que se observan en la prensa nacional todos los días.

Se podría preguntar uno, si los entes financieros están midiendo el riesgo de las colocaciones en hipotecas y si tendrán en “**mercado secundario**” los bienes, los precios por lo que los recibieron en “mercado primario”.

¿Qué pasaría con una alza en las tasas activas hoy día, sucedería lo mismo que es U.S.A?

¿Qué deberíamos realizar para evitar esa posibilidad?

Lo primero es la transparencia de las partes, valuadores y entes financieros.

Segundo valorar vía mercado, es decir la homologación o comparación de inmuebles se debe realizar con productos terminados para el caso de casas (casas terminadas habitables).

Y no con el sistema híbrido antes descrito.

La homologación debe ser seria, responsable y conociendo el mercado inmobiliario, dado que actualmente como lo dijo en el curso de condominios en Vallarta, México el Maestro mexicano Miguel González, más que homologación hoy en día lo que se hace es manipulación de precios.

Para los avalúos de bienes comerciales (que producen rentas o alquileres), se debe de exigir un avalúo vía rentabilidad, que es un valor comparable con el de mercado, para ello se aplican tasas y tiempo de recuperación de la inversión según mercado.

Para estos casos el avalúo vía costo queda muy por debajo de las dos valoraciones antes citadas y el factor de comercialización lo que hace es OBLIGAR a que el valor vía costo llegue a tener una cifra cercana de los otros dos avalúos.

Por lo que no se recomienda utilizar el valor vía costo para una valoración vía mercado, si no se tiene experiencia en lo que son costos directos, costos indirectos y utilidad entre otros.

En buena teoría los tres montos de los avalúos deberían ser similares.

Lo observado en los últimos meses en Estados Unidos con los casos de las hipotecas, nos lleva a pensar que las entidades bancarias a través de la SUGEF, ABC, la Cámara de la Construcción que agremia a empresas desarrolladoras, que son parte vital en este escenario, (desarrolladores, entes financieros y valuadores) y los colegios profesionales que agrupan a valuadores deben de realizar foros, mesas redondas referente a este tema, así como un constante intercambio de información entre los tres agentes involucrados en esta actividad, así se podría conocer variables que se incluyen en los costos indirectos, porcentajes de utilidad, economías de escala etc.

Así como aplicar las Normas Internacionales de Valuación, transparencia y ética para evitar lo que pasó en U.S.A donde empresas valoradoras perdieron la transparencia y ética ante exigencias de entes financieros.

Si se colabora integralmente en esta tarea se puede evitar o minimizar el riesgo de un eventual colapso a mediano plazo.

Se dejan notas en el Colegio de Ingenieros Civiles y que no se publican por falta de espacio dónde se puede observar esa falta de transparencia de las empresas valoradoras.

Basilea II, con el objetivo de mejorar la estabilidad del sistema financiero internacional, reconoce y le da gran importancia a las valuaciones de bienes como herramienta de gestión del riesgo en préstamos hipotecarios y hace énfasis en el valor de mercado.

Hace pocos días la prensa nacional informó que dos Fondos de Inversión Inmobiliaria (Gibraltar e Interbolsa), con los cuales tuve el honor de realizarles valoraciones, vendieron inmuebles que habían comprado, que se revaluaron en varias ocasiones, que producían rentas y se vendieron con utilidad para los Fondos.

Para adquirir dichos inmuebles por partes de los Fondos se realizaron avalúos por los métodos, costo, rentabilidad y mercado y fueron revisados celosamente por la SUGEVAL.

Si bien es cierto que la SUGEVAL recibe pocos avaluos para revisar por día en comparación con los de los entes privados y estatales, también es cierto que si se aplican las herramientas correctas en valuación el riesgo se puede minimizar, eliminarlo NUNCA.

Un tema del que se está conversando a nivel mundial es referente al riesgo de mercado, que se ha denominado “**valor sostenible en el tiempo**” para las garantías hipotecarias.

Tema que sería interesante que algún colega lo exponga.

Washington Mutual suspende relación con tasadora tras demanda en Nueva York

EFE Latino

Posted: 2007-11-01 20:27:17

Nueva York, 1 nov (EFE).-

La entidad bancaria Washington Mutual decidió hoy suspender sus relaciones con eAppraisalT (EA), una de las mayores tasadoras de inmuebles en EE.UU., después de que ésta y su empresa matriz, First American, fueran objeto de una demanda en Nueva York.

El fiscal estatal Andrew Cuomo interpuso hoy una demanda contra esas dos compañías por actuar presuntamente en connivencia con el banco para inflar el valor de inmuebles y conceder préstamos por una cantidad más elevada.

Después de que Cuomo anunciara la demanda, la entidad bancaria manifestó que estaba "sorprendida y decepcionada" con las alegaciones de la Fiscalía.

"Suspendemos nuestra relación con eAppraisalT hasta que podamos investigar más la situación", afirmó Washinton Mutual (WaMu) mediante un comunicado de prensa y agregó que no tenía incentivo alguno para que los tasadores inflaran el valor de los inmuebles.

"Las tasaciones infladas son contrarias a nuestros intereses", agregó la compañía y aseguró que emplean empresas independientes para garantizar que las valoraciones son objetivas y precisas.

La Fiscalía alega en la demanda que eAppraisalT cedió a las presiones de la entidad bancaria para que usara una lista de expertos que valorarían al alza de forma artificial las viviendas, lo que beneficiaba al banco con la concesión de préstamos más altos.

Cuomo explicó que el plan fraudulento se detectó después de analizar numerosos mensajes electrónicos que ponían de evidencia que los ejecutivos de la firma tasadora "sabían que su comportamiento era ilegal", pero querían asegurarse más oportunidades de negocio con WaMu.

La Fiscalía señaló que las acciones de First American y de su filial "han contribuido a la creciente crisis de ejecuciones de hipotecas y a la turbulencia en el mercado de la vivienda".

La Fiscalía recordó que los consumidores se ven perjudicados con esas prácticas porque se les engaña sobre el valor de sus viviendas, se incrementa el riesgo de que se ejecuten sus hipotecas por impagos y se merma su capacidad de tomar decisiones económicas adecuadas.

En su opinión, los inversores también resultan afectados porque se distorsiona el valor y el riesgo de esos préstamos, que se negocian en los mercados financieros.

La Fiscalía explicó que, en abril de 2006, la tasadora comenzó a realizar valoraciones de viviendas para WaMu, que se convirtió en su mayor cliente y se quejó de que sus tasaciones no eran suficientemente altas.

La entidad bancaria entonces "presionó" a la firma tasadora para que empleara de manera exclusiva a un nuevo grupo de tasadores que ella se encargó de seleccionar, según la Fiscalía.

Entre abril de 2006 y octubre de 2007, EA realizó alrededor de 262.000 transacciones para WaMu.

La Fiscalía reclamaba en su demanda el fin de las relaciones ilegales entre las partes implicadas y la devolución de los fondos obtenidos con las actividades fraudulentas.

Las acciones de Washington Mutual se depreciaron hoy un 7,6 por ciento en la Bolsa de Nueva York y cerraron a un precio de 25,75 dólares, 2,13 dólares menos que el miércoles.EFE

Por último una ampliación con una anotación que resalto en rojo. Saludos.
Germán R. Díaz

Imputan fraude a valuadores
Se les acusa de inflar los precios de las viviendas

Servicios de La Opinión

02 de noviembre de 2007

ALBANY, Nueva York . — El procurador general de Nueva York, Andrew Cuomo, dijo ayer que una gran empresa de tasaciones inmobiliarias se confabuló con la mayor compañía de ahorro y préstamo del país para inflar los valores de las casas, lo que contribuyó a la crisis de las hipotecas de alto riesgo.

"Este es un caso que creemos es indicativo de un problema que aqueja a toda la industria", dijo Cuomo en una conferencia de prensa.

Cuomo anunció una demanda judicial contra eAppraisalIT que acusa a la subsidiaria de First American Corp. de ceder a la presión de Washington Mutual para usar una lista de "tasadores preaprobados" que Cuomo dice que inflaban los precios de las casas.

También reveló correos electrónicos que, según Cuomo, muestra que los ejecutivos estaban al tanto de que violaban normas federales. La demanda judicial presentada en la Suprema Corte del estado en Manhattan busca frenar la práctica de recuperar las ganancias y adjudicar multas.

"Estas acciones evidencian que First American y eAppraisalIT han contribuido a la creciente crisis de ejecuciones y turbulencias en el mercado inmobiliario, expresó Cuomo en una declaración. "Al dejar que Washington Mutual eligiera a dedo a tasadores que inflaban los precios, First American ayudó a poner la actual crisis hipotecaria en movimiento".

Dijo que los inversores salieron perdiendo al comprar hipotecas basadas en precios de las propiedades que estaban inflados. Cuomo agregó que los consumidores sufrirán por años porque están forzados a hacer pagos por hipotecas basadas en valores no realistas de las propiedades, problema que se agravará a medida que los precios de venta de las casas bajan en gran parte del país.

Los compradores de vivienda que han sido ejecutados pueden acabar debiendo más de lo que correspondería, dijo Cuomo.

"Y ahora tienen una montaña de deuda personal para el resto de sus vidas", dijo a los periodistas. Los prestamistas hipotecarios expandieron los préstamos de alto riesgo en forma dramática entre 2005 y 2006, forzados por un mercado ávido de bonos con respaldo hipotecario. En muchos casos, dieron préstamos con muy bajos intereses iniciales que crecían sustancialmente en los primeros uno a tres años, a niveles que los prestatarios no podían pagar.

La incapacidad de muchos de esos prestatarios para hacer los pagos de los préstamos, una vez que éstos crecieron, generó la crisis crediticia. Más de 50 prestamistas han cerrado sus puertas este año, decenas de miles de personas han perdido su trabajo en la industria, las ejecuciones han escalado en todo el país y se ha vuelto más difícil para los compradores de viviendas acceder a un préstamo.

"La independencia del tasador es esencial para mantener la integridad de la industria hipotecaria", dijo Cuomo, citando varios mensajes de correo electrónico entre los ejecutivos de las compañías.

"First American y eAppraisalIT violaron la independencia cuando Washington Mutual los forzó a entrar a un sistema designado para estafar a los compradores de viviendas e inversores", dijo.

Ayer por la tarde, Washington Mutual decidió suspender sus relaciones con eAppraisalIT.

La entidad bancaria manifestó que estaba "sorprendida y decepcionada" con las alegaciones de la Fiscalía.

"Suspendemos nuestra relación con eAppraisalIT hasta que podamos investigar más la situación", afirmó Washington Mutual mediante un comunicado y agregó que no tenía incentivo alguno para que los tasadores inflaran el valor de los inmuebles.

"Las tasaciones infladas son contrarias a nuestros intereses", agregó la compañía y aseguró que emplean empresas independientes para garantizar que las valoraciones son objetivas y precisas.