

El Revisor de avalúos bancarios

Una necesidad real en los mercados dinámicos

Carlos Samudio
Arquitecto

Máster Internacional en Avalúos y Catastro Multipropósito

CONGRESO PANAMERICANO DE VALUACIÓN UPAV

DOMINICANA 2027

El Revisor de avalúos bancarios

“Los avalúos son un instrumento de asesoramiento para la toma de decisiones, por ende, su contenido debe ser auditable y verificable siempre”



El Revisor de avalúos bancarios

¿Que vamos a ver en esta presentación?

- La necesidad y la importancia de la figura
- Cómo debe funcionar
- Su utilidad actual y a futuro



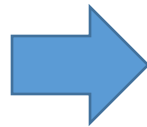
Antecedentes

AVALUADORES AGROPECUARIOS, S.A.

AVALÚO



VIVIENDA 110
RESIDENCIAL LA REINA
FOLIO REAL 15486456



Las empresas valuadoras entran al sistema financiero y producen informes que requieren ser revisados

CO

ACIÓN UPAV

DOMINICANA 2012

Antecedentes

Normas Nacionales

Normas Internacionales

Regulaciones Bancarias

AVALUADORES AGROPECUARIOS, S.A.

AVALÚO



VIVIENDA 110
RESIDENCIAL LA REINA
FOLIO REAL 15466486

Estado del activo

Mitigantes de riesgo

Valor "prudente"

¿Quién se encarga de que se cumpla?

Personal bancario

Externo

Financista



Revisor de avalúos
¿Qué puede darse?

Economista

Alguien de confianza

Auditor

¿Quién se encarga de que se cumpla?

Conocimientos en Normas Bancarias

Conocimiento de normas internacionales de Valuación

Conocimiento en normas nacionales de valuación



Revisor de avalúos

Debería ser

Otras legislaciones relacionadas

Conocimiento del mercado

Experiencia

¿Qué pasa en América Latina?

Países con normas nacionales

Países sin normas nacionales

Países con normas en confección



Revisor de avalúos

Países aun no afiliados a UPAV

Países afiliados a UPAV, pero no todos los valuadores tienen conocimiento

¿Qué pasa en América Latina?

Legislaciones
diversas

Implementación
desconocida

Implementación
puntual



Revisor de avalúos

Escasas
legislaciones

Poca capacitación

¿Que se revisa?

¿Cómo se hace para que se cumpla?



Elaborar políticas
de trabajo



Avaluadores SA



Avaluando SA



Valoración SA

Pedro Pérez avalúos



PROPUESTA



¿Cómo inicia la revisión?

- Que las empresas valoradoras que entren el proceso de aportación de informes para el respaldo de garantías hipotecarias, cumplan las leyes nacionales e internacionales
- Que las empresas financieras tengan los requisitos claros de lo que requieren del informe.
- Que se establezcan los procesos de recepción, revisión, consulta y retroalimentación en el manejo de la información de los informes de avalúos



Requisitos de Valuador

- **Permisología:** Consiste en la documentación legal con que cuenta la empresa y que sirve de respaldo técnico y jurídico. Es decir, si cumple con los requisitos que la ley establece para ejercer la valuación.
- **Conocimientos y experiencia:** Ante el mundo tan dinámico de la valuación y la diversidad que este tiene es importante demostrar que las empresas cuentan con el personal capacitado para valorar los activos que dicen valorar, y además el conocimiento debe ser permanente actualizado.



Requisitos de Valuador

- **Contenido de los informes:** Los informes deben estar basados en las Normas Internacionales de Valuación y legislaciones locales y deben contar con los requisitos que estas establecen. Hoy en día al hacer referencia de las Normas Internacionales de Valuación, también hace vinculación a las Normas internacionales de información financiera, ya que el lenguaje y contenido de ambas normas cada vez se unifican más, para lograr informes auditables.
- **Tecnificación:** Conocer la capacidad de reacción y respuesta de una empresa, mantener canales adecuados de comunicación con los clientes y usuarios de los avalúos, es valioso en este mundo cada vez más tecnológicos y acelerado por la situación de pandemia que estamos viviendo.



Requisitos de Valuador

- **Desarrollo de la propuesta**
 - Lista o Check list
 - Requisitos obligatorios por ley
 - Requisitos por formación
-
- Tomando en cuenta si se cumple:
 - Mínimamente
 - Excede el requisito



Requisitos de Valuador

Calificación	Descripción
0	La empresa no cumple con el requisito solicitado.
1	La empresa cumple con el requisito solicitado, sin embargo, tiene vigencia expirada. (ejemplo un documento que debe ser renovado cada 3 años)
3	La empresa cumple el requisito y está vigente. Es de carácter obligatorio
5	La empresa cumple el requisito y está vigente, es de carácter obligatorio y se considera crítico, por ser crucial que lo cumpla



Requisitos de Valuador

Clasificación de una empresa valuadora			
Permisología			
Descripción	Puntajes	Explicación	Observaciones
Idoneidad personal	0	No cumple	Obligatorio y crítico
	1	Cumple /expirado	
	5	Cumple /vigente / crítico	
Documento de identificación	0	No cumple	Obligatorio y crítico
	1	Cumple /expirado	
	5	Cumple /vigente / crítico	
Inscripción de la empresa (ante las entidades correspondientes)	0	No cumple	Obligatorio y crítico
	1	Cumple /expirado	
	5	Cumple /vigente / crítico	



Requisitos de Valuador

Conocimiento y Experiencia			
Descripción	Puntajes	Explicación	Observaciones
Hoja de vida / Perfil de la empresa	0	No cumple	Obligatorio
	3	Cumple y vigente	
Capacitaciones (Tener capacitación en IVS es imperativo)	0	No cumple	Obligatorio y crítico
	3	Cumple / Vigente	
	5	Cumple /vigente / crítico	
Referencias de trabajo (recientes)	0	No cumple	Obligatorio
	3	Cumple y vigente	



Requisitos de Valuador

Contenido del Informe			
Descripción	Puntajes	Explicación	Observaciones
Presentación de modelos	0	No cumple	Obligatorio y crítico
	5	Cumple /vigente / crítico	
Cumple los informes con las normas IVS	0	No cumple	Obligatorio y crítico
	3	Cumple parcialmente	
	4	Cumple totalmente	
Tecnificación			
Descripción	Puntajes	Explicación	Observaciones
Resiliencia de la empresa	0	No cumple	Obligatorio
	3	Cumple / Vigente	
Canales de comunicación	0	No cumple	Obligatorio
	3	Cumple / Vigente	
Plataformas electrónicas	0	No cumple	Obligatorio
	3	Cumple / Vigente	



Necesidades del Banco

Contenido básico del informe de avalúo		
Descripción	Cumple	No Cumple
Nombre del cliente		
Datos registrales		
Régimen jurídico		
Dirección completa del inmueble.		
Uso de suelo		
Propósito de la valuación /Alcance		
Definir las características del vecindario		
Infraestructura		
Entorno		
Aspectos valorizantes o desvalorizantes		
Descripción de las edificaciones existentes		
Definir la base de valor:		
Uso de los enfoques		
Situaciones importantes		
Usos alternativos del inmueble		
hipótesis especiales y su explicación		
Planos		
Fotografías		
Consideraciones especiales		



CONGRESO

DOMINICANA

Otro tipo de aspectos a evaluar

Fallas leves
Mala redacción
Ortografía
Terminología incorrecta
Fallas medias
Alcances no definidos
Uso inadecuado de las referencias
Conclusiones
Fallas críticas
Falta de objetividad
falta de referencias
Falta de uso de enfoques



Ventajas

- Un área destinada a la Revisión de avalúos da mayor confianza a los usuarios internos de los informes recibidos.
- Permite tener una comunicación mas fluida con las empresas valoradoras, ya que la interacción es de valuador a valuador. Es decir, se habla el mismo lenguaje.
- Permite el proceso de mejora continua de la mano con la dinámica del mundo de la valuación y mantener informado a la entidad financiera que le presta servicio de estos cambios.



Ventajas

Hace mas participativo a toda la entidad financiera de la importancia de contar con informes completos.

Puede encontrar mejoras a los informes en retroalimentación con las empresas valoradoras.

Logra mayor actualización de la información internacional, por la afinidad de los revisores con otros colegas internacionales.

Brinda asesoría inmediata a los usuarios de los avalúos a lo internos de la entidad financiera.



Ventajas

Brinda juicios de valor confiables.

Se elimina los juicios de valor subjetivos.

Se asegura que los informes de avalúos recibidos sean documentos auditables.

Tener un equipo capacitado y en constante actualización, permitirá a las entidades financieras, ser mas resilientes a los cambios producidos en la medición de riesgo, tipo de garantía que se avecinan en el futuro (cambios de garantías de inmuebles a garantías de negocios)



Desventajas

- Iniciar esta actividad puede interpretarse como una actividad burocrática más.
- El inicio pudiese generar errores y equivocaciones, si el enfoque u objetivo deseado dentro de la entidad financiera no son debidamente identificados, definidos y orientados al desempeño del Revisor de avalúos bancarios
- Los evaluadores dedicados a esta actividad en un mercado pequeño pudiesen estar expuestos a sentimientos negativos de sus colegas que son revisados, lo que son situaciones que no escapan a cualquiera que se dedique a la auditoria en general.



¿Es positivo ser revisor?

Después de hacer un recorrido sobre la importancia de esta especialidad de la profesión solo se puede tener una respuesta: SI

Es una profesión enriquecedora, porque amplias el rango de visión del ejercicio profesional como valuador.

Se pasa de una opinión individual a una opinión mas globalizada

Se podrá obtener y sugerir mejoras a los procesos tanto internos (como usuarios de los informes), como externos (mejoras en el contenido del avalúo) que permitan a todas las partes (Cliente, valuador y usuario final: sistema Financiero) tener una comunicación mas fluida, y que permita la mejor toma de decisiones.



¿Es positivo ser revisor?

Esta especialidad nos permitirá conocer las variaciones de apreciación que se dan en los usos de los enfoques, metodologías y demás herramientas que fundamentan el ejercicio profesional.

Nos permite conocer la valuación de activos no comunes, que tal vez en el ejercicio individual no veríamos, pero que en el conjunto de informes encontraremos como se valora una represa, un parque eólico, entre otras cosas.

En el campo agropecuario es amplia la información que se puede obtener, aprender y luego convertir en material a replicar.



¿Es positivo ser revisor?

Se podrá apreciar como la literatura se convierte en la practica real con la valoración de centros comerciales, maquinaria amartilla, minas, concesiones y demás activos especializados que se pueden hipotecar, pero que cada uno de ellos responde a un uso adecuado de las metodologías, con herramientas de tasación propias de cada bien avaluado.



El amplio panorama de conocimiento que permite este ejercicio profesional, es difícil de obtener realizando el ejercicio de forma individual, ya que la sinergia de conocimientos nos permitirá realizar mejor nuestra labor de revisor.

Hacia donde nos lleva la profesión

Por lo que he investigado, aun el ejercicio del revisor esta en una etapa inicial y es difícil. Hay países donde no se aplica, en otros no existe una reglamentación robusta y en otros se esta buscando la manera de darle forma. Lo cierto que su implementación, llevara a mejores resultados en la relación de nuestros clientes con las Entidades Financieras y solo habrá que esperar que el ejercicio se convierta en una constante internacional y que al igual que el resto de los trabajos realizado por un tasador, pueda ser medible, auditable y que en su ejecución con base en las norma internacionales de valuación, pueda un revisor de una localidad compartir procedimientos con otro revisor de otra localidad o país y encontrar que existen más temas en común, de desarrollo y mejora que nos unen.



Hacia donde nos lleva la profesión

CLIENTE



AVALUADOR

BANCO

Beneficio Común

CONGRESO PANAMEI

DOMINICANA 2021

Hacia donde nos lleva la profesión

AVALUADOR

CLIENTE



BANCO

CONGRESO PANAMERICANO DE

DOMINICANA 2027

Conclusiones

El revisor de avalúos bancarios, debe ser una figura para implementar como parte de la estructura de las entidades financieras, es un ente que brinda seguridad y confianza en los temas relacionados con la valuación de activos. Esta actividad, como todas debe contar con sus regulaciones para asegurarse de la objetividad de su función.

La valuación como una ciencia inexacta, puede generar una diversidad de informes sobre un mismo activo se puede permitir tolerancias en la información recibida, para ello es importante contar con esta figura que permita distinguir en la diversidad de criterios, cuales tienen mayor grado de confianza.

Un buen revisor o un equipo de revisores, tiene un potencial grande de uso, desde el mas evidente que es auditar los informes hasta brindar asesorías a los usuarios para mejorar las garantías.

Muchas gracias!

Muchas gracias!

Carlos Samudio
(507) 6288-9258

