

UNIDADES DE VALUACION, UN RETO DE VALOR AGREGADO

AUTORES: Alfredo Hernandez Prado

Omar Ernesto Guerrero Solís

Víctor Iván Pacheco Villaldama

Según la teoría económica clásica, el factor decisivo en la historia es la producción y la reproducción de la vida inmediata; por una parte, la producción del hombre mismo, la continuación de la especie; sin embargo, esto no sería posible sin la otra parte, la reproducción de los medios de existencia: alimentos, vestido, vivienda y los instrumentos necesarios para producir todo esto. Cualquier orden social en el que viven los hombres en una época o en un país dados, está condicionado por estas dos clases de producción. Así pues, una de las necesidades primordiales de cualquier ser humano es tener un techo bajo el cual protegerse de la naturaleza, guardar sus recuerdos y hacer posible la reproducción del ser humano mismo.

Por supuesto, el valor de las mercancías en el mercado, incluida la vivienda, no sólo está determinado por el llamado “tiempo de trabajo socialmente necesario” para producirlas, sino además, como corregiría la economía neoclásica marginalista a la economía política clásica, por la importancia que adquiere la demanda de los consumidores en cualesquiera contextos específicos. Los bienes siempre valen por lo que cuesta producirlos, pero también por cuanto se les aprecia en los distintos mercados de consumidores.

En la sociedad actual, la vivienda es un bien apreciado, el espacio que ocupan la provisión de servicios públicos como agua, luz, alcantarillado, y su ubicación respecto a los lugares de trabajo afectan a su valor. De esta manera, ante el valor que pueden alcanzar relativo a los ingresos de las unidades domésticas, una de las opciones para adquirir vivienda propia es pedir un crédito hipotecario, y para obtenerlo es preciso determinar el valor de la vivienda que se desea adquirir mediante un avalúo, con lo cual las personas hacen valer sus derechos y se les provee de una base justa para negociar la conformación de su patrimonio. Por esto es tan importante presentar, explicar y analizar el

concepto de Unidades de Valuación, empresas encargadas de realizar dicho avalúos.

Dado que las Unidades de Valuación son un negocio relativamente nuevo en México, con escasa bibliografía al respecto, consideramos de gran importancia realizar una investigación concreta y bien documentada, que de a conocer los factores principales que intervienen en la génesis de las Unidades de Valuación; desde su conceptualización en las leyes federales, hasta su potencialidad en el mercado hipotecario, pasando por los órganos que las regulan, el tiempo de maduración y las perspectivas de permanencia.

En este orden de ideas, es muy importante conocer los elementos que intervienen en su desarrollo, así como su potencialidad en el mercado hipotecario actual en México, su peso específico en la transparencia del mercado hipotecario y de la confianza requerida para determinar valores de cartera que permitan una buena bursatilización.

De esta forma los avalúos como producto, pasan a ser un elemento más de los valores agregados que vende una unidad de valuación, siendo algunos otros, la calidad, confianza y la honestidad. En este sentido, podemos considerar que se trata de un producto binario de falso o verdadero que se convertirá en el mayor peso que tienen que cargar las unidades de valuación en el futuro y que calificará su desempeño en los próximos años.

Sin embargo no todo debe dejarse al mercado, ya que si este no busca calidad, confianza y honestidad, a las empresas que eliminarán serán a las que brinden un servicio en esas condiciones, por lo que cada unidad de valuación debe buscar realizar procedimientos internos y externos que les permitan contar con estándares de calidad común a dichos valores.

Otro aspecto importante en el desarrollo y funcionamiento de la unidades de valuación, lo será la capacidad de reacción para ofrecer a los clientes rapidez y a su vez eficiencia y calidad, muchas veces excluyentes; sin embargo estos

son diferenciadores importantes en la elección de que unidad de valuación hará el trabajo de valuación, ya sea en forma individual o en paquetes de vivienda.

Mucho se ha escrito sobre el problema de la vivienda en México y su importancia en la economía nacional, pero hasta ahora no se ha realizado una investigación sobre un concepto tan importante en el mercado hipotecario como el que representan las Unidades de Valuación, razón por la cual los inversionistas, investigadores o consumidores, deberán profundizar en este tema.