

## LAS TASACIONES Y EL SECTOR, CONSTRUCCIÓN

**OI R&T** Agrupación gestora del Observatorio  
Internacional en Riesgo y Tasaciones

---

Próxima edición.	LAS TASACIONES, BASILEA. EL FMI Y LA SUPERVISIÓN.
Suscripción anual.	Confirmar al correo <a href="mailto:oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es">oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es</a> Anotar en asunto: SUSCRIPCIÓN, indicando el nombre del destinatario y el e-mail al cual se enviarán los informes.
Consultas y comentarios:	Escribir a <a href="mailto:oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es">oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es</a> indicando en asunto: CONSULTA o COMENTARIO escribiendo en el texto la misma y/o a la siguiente dirección: Santiago Rusiñol Nº 48. 7º. 4ta. Mataró. CP. 08304. Barcelona. España.

---

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

## Presentación

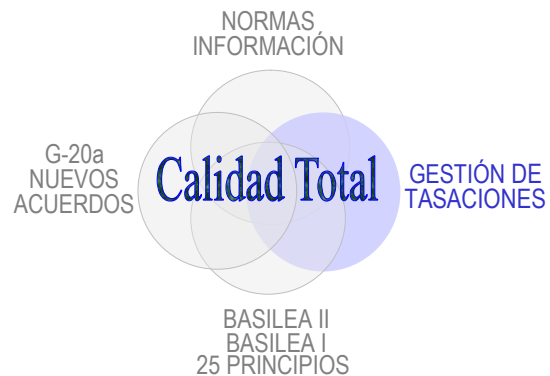
Me dirijo a ustedes, para presentarles una nueva publicación dedicada exclusivamente a la supervisión preventiva, toma de decisiones y gestión de las tasaciones de las garantías, con el objeto de promover esquemas de calidad total.

Las normas y documentos emitidos por las entidades e instituciones supervisoras, las recomendaciones internacionales del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea y las propuestas que viene estudiando el G-20, requieren una prudente atención sobre esta temática.

Al respecto, observamos un exceso de concentración en esquemas técnicos en perjuicio o disminución de los aspectos relacionados con la Gestión, como si los estándares estadísticos la sustituyeran; identificando la ausencia de las tasaciones; sin cuya incorporación no es posible una acción preventiva que asegure esquemas de calidad total.

Los senderos de ineficiencia que han dado origen a la crisis, exigen también cambios que alcancen de manera particular a las tasaciones, por constituir éstas un elemento importante en todo tipo de operaciones en las que se debe determinar el valor de un bien, garantizar resultados confiables, dar consistencia a los flujos presentados, tomar decisiones con oportunidad, evitar inequidades y como consecuencia reducir los riesgos.

Presentaremos seis informes al año y cuando las circunstancias lo ameriten, en forma de diálogo y conversación profesional, con temas de actualidad y de conocimientos desde el punto de vista de las tasaciones y su relación con la supervisión, normas de prudencia, gestión, riesgo y calidad total; así como, atender reservadamente las consultas que estimen conveniente.



En la tarea que nos hemos propuesto, nos acompañan respetados y reconocidos profesionales, con amplia experiencia y comprometidos con la gestión, supervisión, riesgo y las tasaciones.

Un abrazo,

Luis Fernando Pérez-Vargas Silvestri.  
Director

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

## CONSTRUCCIÓN Y ECONOMÍA

Refleja en buena medida el estado de la economía, perteneciendo al denominado Sector Real, con una notable relación con el comportamiento económico; de ahí, su importancia dentro del programa monetario, donde se compagina con el resto de la economía.

Involucra diversos temas tales como el suelo (terreno), mano de obra nacional y extranjera, cemento, barras de construcción, servicios colaterales (equipos, ferreterías, sanitarios y mayólicas, acabados, madera), viviendas, alquileres e impuestos. El sector privado y el público son los principales generadores de estas actividades.

No es un sector multiplicador como está definida la industria; su ciclo se ve determinado por la oferta y demanda y por la realización de proyectos, involucrando los temas mencionados en el párrafo anterior, que ante una desaceleración se ven afectados con mayor intensidad.

Desde el punto de vista Monetario, interactúa con todos los sectores, porque se encuentra en el productivo y dependiendo de la Demanda Interna (Di) o de la Oferta Interna (Oi) se verán reflejadas sus necesidades monetarias y así como para los insumos importados (M) que requieran. También como contrapartida, las obras que realizan en el exterior producen ingresos por Exportaciones (X).

Es en el Sector Real donde se encuentra la construcción. Si la estimación de un crecimiento se realiza sobre la base de este sector, debemos entender su relación con los sectores, Financiero, Interno (por sus compras y demanda de servicios en el mercado), Externo (por sus importaciones y exportaciones) y Fiscal por la generación de impuestos sobre sus ingresos, los que forman parte del presupuesto del gobierno.

Entonces, en la medida que los ingresos y los gastos están relacionados con este sector, los desequilibrios (como es el caso) producen por repercusión cambios y déficit que afectan en diversos grados al Sector Monetario. En el caso de una crisis, se incrementa el riesgo, se reducen las obras, atrasan los ingresos, se comprometen los gastos proyectados, así como disminuye la demanda laboral y se incrementa el desempleo, trasladando también estos efectos a los sectores que les proveen otros insumos y servicios.

En este sentido, es necesario incorporar como criterio de análisis, un nuevo término (no utilizado hasta ahora) cual es la “inflación de gestión” para señalar senderos no advertidos, que también pueden generar igualmente las denominadas burbujas.

## CARACTERÍSTICA.

Es pro cíclico, cuyo término técnico se utiliza para identificar que el sector tiene estrecha relación con el Producto Interno Bruto (PIB) pero en una forma cíclica o sea que no es continua como la industria. No esta demás un breve resumen sobre el PIB global.

Representa el valor monetario de todos los bienes y servicios finales (entender: los de uso final, para hacerlo distinto del de la sola producción) generados por la economía en un periodo determinado -cuando este producto está expresado- en unidades monetarias. Es Bruto, por que incluye las provisiones para depreciación (para el periodo en que se hacen) e Interno, para indicarnos que el concepto en mención ha sido generado dentro de las fronteras geográficas del país sin importar el origen de los productores.

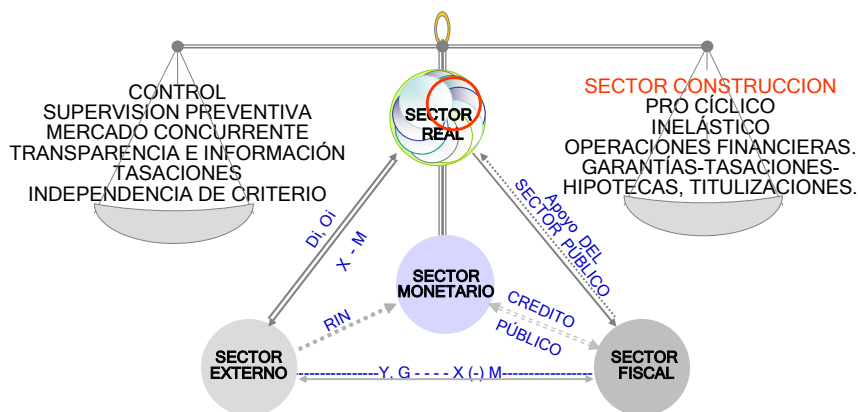
En el gráfico siguiente pueden notar la interrelación económica y la importancia de la supervisión.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

## RELACION ENTRE LA CONSTRUCCIÓN Y EL PROGRAMA MONETARIO

- LOS SECTORES ESTAN INTERCONECTADOS
- VINCULA LOS ASPECTOS ECONÓMICO, FINANCIERO Y MONETARIO.
- UN PROBLEMA, PUEDE AFECTAR INTEGRAMENTE EL PROGRAMA.
- LA GESTION PREVENTIVA Y LA SUPERVISIÓN JUEGAN UN PAPEL IMPORTANTE.
- COMPAGINA LA PARTE MONETARIA CON EL RESTO DE LA ECONOMÍA.



$D_i$  = Demanda interna.  $O_i$  = Oferta interna.  $X$  = Exportaciones.  
 $M$  = Importaciones.  $Y$  = Ingresos.  $G$  = Gastos.  $RIN$  = Reservas Internacionales Netas

NOTA: GRÁFICO CON FINES DIDÁCTICOS

La modificación de algunas variables, o del conjunto de éstas, afectan su desarrollo e impactan en el consumo y el ahorro, siendo ésta la razón por la cual la producción reacciona repercutiendo en los Valores y en la Productividad Marginal. En éste sentido, una crisis por desequilibrios en las variables producción, empleo y precios, modifican el ciclo económico. ¿Por que? por la importancia del volumen que tienen los activos involucrados, que además se encuentran distribuidos en diversas obras (terminadas o en proceso), en garantías tasadas en el sistema financiero, en procesos de pago, en manos de los propietarios y/o en la formación del ahorro.

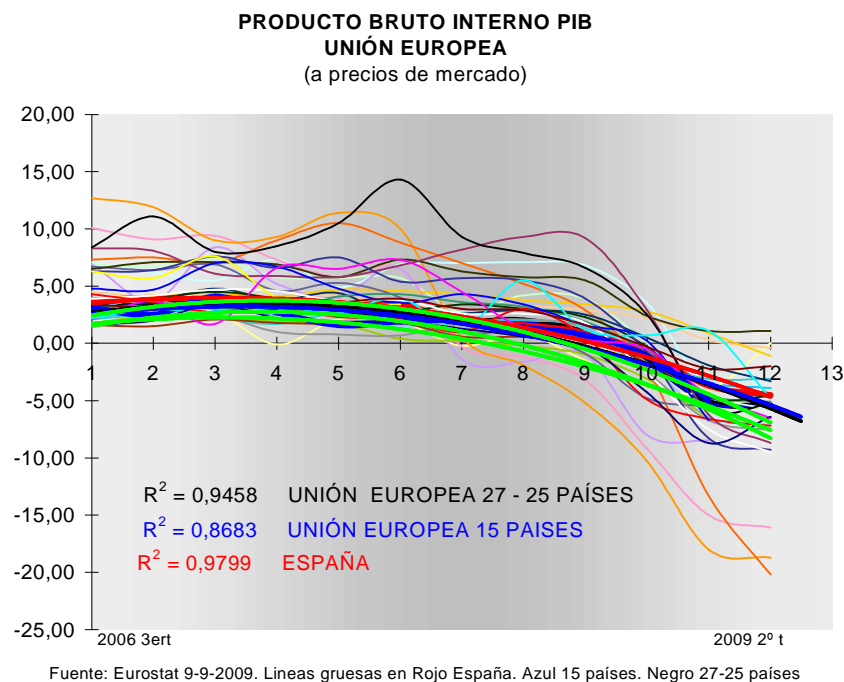
Como hemos visto hasta ahora, las variables básicas y sensibles que pueden impactar el ciclo económico vienen a ser la producción, el gasto en consumo, el ahorro y las tasaciones que expresan la relación entre la oferta y la

demanda. También el empleo cuya oferta está en las familias y su demanda en función de la productividad, interrelacionadas con el salario. El cambio en éstas variables tiene un costo, requiriendo deslindar su transitoriedad o permanencia.

De acuerdo a lo expuesto, para quienes operan en el sector existen algunas variables que deben ser evaluadas permanentemente, tales como: la tasa de interés, la liquidez, la capacidad de ahorro de las familias, la calidad de las tasaciones, el grado de apalancamiento, el valor del suelo (terreno), el incremento de costos, la oferta y demanda, la relación construcción de nuevas obras con el mercado, la especulación, y los precios. Así mismo la transparencia en el mecanismo de las denominadas titulizaciones, las transferencias, las compra-ventas, los créditos, las garantías, los planes de pago y las normas que regulan el plazo de tenencia de los bienes asumidos.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN



En términos generales, el gráfico anterior nos permite observar el comportamiento del PIB de la Unión Europea desde el 3er trimestre del año 2006, hasta el segundo del 2009. La curva gruesa en azul expresa el promedio de los 15 países, la curva en negro el promedio 27-25 países. La curva en rojo España y las líneas verdes más pronunciadas registra la tendencia negativa de tres importantes economías.

Al respecto, recién se va conociendo cómo aplicarán los distintos países en sus programas económicos, los acuerdos y compromisos internacionales adoptados a partir del G-20a (G20 ampliado).

Queda por tanto, dar seguimiento a estas nuevas experiencias, en particular, en cuanto a lo que se refiere a la burbuja inmobiliaria y su impacto como consecuencia del sinceramiento en los precios.

## RELACIÓN ENTRE LA LIQUIDEZ Y EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

Este concepto tiene dos usos frecuentes, que son utilizados en terminología económica. En un primer sentido la liquidez de un activo (bienes, créditos, derechos o valores inmateriales) expresa la facilidad con que éste puede ser convertido en dinero. En un segundo sentido, la liquidez se entiende como la capacidad para hacer frente a las obligaciones.

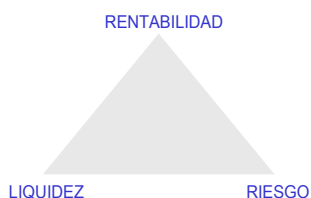
Como sabemos, las instituciones financieras, siempre deben estar en condiciones de atender sus diversos tipos de obligaciones, por eso es que sus activos tienen diversos grados de liquidez acorde con los periodos de vencimiento, su exigente práctica interna, así como normativa.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

Además, cumplen con normas específicas en cuanto a la relación entre su Capital con el Riesgo, que debe entenderse como exigencia de los denominados acuerdos de Basilea I y II, siendo este punto donde situamos la importancia de la calidad de las tasaciones de los bienes en garantías y/o que van a ser tomados en garantía.

Al respecto, detengámonos un momento, para recordar los tres pilares fundamentales de las finanzas:



La relación entre rentabilidad y riesgo es directa y la relación entre rentabilidad y liquidez es inversa.

Cuando se producen situaciones de riesgo en esta relación, las instituciones financieras se ven afectadas no sólo por no poder cobrar sus operaciones, sino también ve modificada su calificación, caso de hipotecas, impactando la negociación secundaria de los documentos.

Pero entendamos que precisamente para estos casos existen las autoridades monetarias encargadas de la supervisión y también control interno.

Sin embargo, desde el punto de vista de las tasaciones, pueden definirse planes y programas de calidad total, para prevenir y evitar situaciones complejas y de riesgo, siendo ésta una de las razones que sostiene la necesidad de un ejercicio dentro de un esquema preventivo de alta dirección, con autonomía, de manera que se consolide la transparencia, independencia de criterio y un marco sin conflicto de intereses.

## EL MERCADO

El mercado exige un marco integral donde prevalezca la transparencia, la concurrencia, libre oferta y demanda en condiciones de equidad, bajo normas coherentes, expuestas a al equilibrio en la gestión de los programas económicos y a una supervisión pero que sea preventiva.

En este sector es necesario tener en cuenta su característica propiamente dicha como un indicador de sostenibilidad, puesto que la relación entre la oferta y la demanda expresa cómo viene siendo atendida la demanda o si se produce sobre oferta.

Otros indicadores, lo constituyen los informes y advertencias emitidas por las autoridades nacionales y/o organismos internacionales, así como por colegios profesionales, cuando señalan como ejemplo, desviaciones de 3 a 1 (2004) entre la oferta y la demanda triplicando lo que se necesita o cuando se refieren a los índices de encarecimiento. (Caso de un Colegio de Arquitectos).

Por tanto, para los análisis, tenemos que comenzar por entender y respetar a las autoridades: saber escuchar.

Otro ejemplo, es cuando respetables representaciones, advierten y denuncian sobrevaluaciones o la no existencia de libertad de mercado, así como construcciones para una demanda inexistente basados sólo en estímulos debido a un fácil acceso al financiamiento.

Esta grave crisis nos señala que el mercado también se puede ver afectado desde el exterior y al respecto, hay que tener en cuenta el comportamiento del sector y las medidas que puedan tomar otros países que operan en los mercados internacionales o donde se encuentre la competencia.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

## EL VALOR.

Indudablemente la correcta expresión deriva de la concurrencia entre la oferta y demanda para este tipo de bienes, según sus propias características y estado en que se encuentran a una fecha determinada, respondiendo a su uso económico y relación con el derecho real.

Dentro del sistema, estos bienes son tasados por los peritos acreditados por los organismos encargados de la supervisión financiera.

En este sentido, los peritos participan en el proceso de estudios de riesgo, así como de su actualización por que validan flujos, confirman los aspectos del derecho real y sustentan el valor de mercado en uso económico de los bienes que se encuentran en garantías o que van a ser tomados como nuevas garantías.

Es trascendente que estos trabajos sean realizados con independencia de criterio, sin conflicto de intereses, de acuerdo al objeto o propósito, metodológicamente sustentados, conteniendo las observaciones y discrepancias encontradas por los peritos que puedan afectar el valor de mercado, complementariamente a cualquier norma o reglamento. Inclusive, si lo considera necesario, puede utilizar además, el método alternativo que crea conveniente. En esta descripción, radica la importancia del trabajo de los peritos para el sistema financiero y la supervisión.

En consecuencia, nos encontramos con un sector con variables que forman el valor, siempre y cuando se den las condiciones de concurrencia. A saber:

### VM S(t). Cc. Bc. Gp. Bp.

Valor de Mercado VM. S(t) suelo (terreno), los Cc costos de construcción incluidos licencias - planos - otros, el Bc beneficio del constructor, los gastos del promotor Gp y los beneficios del promotor Bp. A partir de estas variables se pueden construir modelos de regresión, como aquellos que se utilizan como métodos de análisis de consistencia para determinar el valor residual del suelo (terreno) y/o para identificar las inconsistencias.

Para realizar una tasación, además de las normas o reglamentos vigentes en cada país, los peritos disponen diversos procedimientos y métodos como herramientas complementarias. Dentro de éstos, los principios de las tasaciones, las aproximaciones teóricas al valor urbano, las teorías de la distribución espacial, los principios de la valoración inmobiliaria, los procedimientos de investigación y/o estudios de los valores en el mercado, el método residual, el de repercusión, de costo, de mercado, de capitalización, el método de derechos de condominio como mecanismo de creación de valor agregado y finalmente el de propiedad horizontal. Trabajos además soportados en una formación integral multidisciplinaria

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

Complementariamente, insistimos que se deben considerar como factores de riesgo las advertencias que puedan emitir las autoridades reconocidas referidas a sobrevaloración. Otras señales la constituyen los eventos en que se cuestionen el registro de los valores para finalmente, evaluar las denuncias que describan situaciones de riesgos económicos y desequilibrios.

Debe constituir un ejercicio constante la elaboración ordenada de estudios y el análisis de las variables que intervienen en el mercado, como sustento para la evaluación, toma de decisiones y la supervisión. Se requiere objetividad dentro de un marco de conceptos fundamentales, dejando de lado todo aquello que se sitúe en lo especulativo y signifique riesgo. El exceso de optimismos puede distorsionar la percepción de los riesgos y su impacto, no debiendo olvidar que este tipo de síntomas no es nuevo; en los últimos treinta años se registran diversas crisis ya denominadas como burbujas.

Es notable la relación causa efecto entre mercado-desarrollo-supervisión, que han logrado superar los conceptos pasivos de supervisión con calidad fraccionada. Debe comprenderse que esta relación se da en un marco dinámico, donde la calidad debería ser un proceso en que participen todos dando sentido a la supervisión preventiva y retroalimentable automáticamente.

Precisamente, los denominados senderos de ineficiencia se producen en esquemas pasivos que solo conducen a revelar hechos consumados.

La supervisión no solamente conlleva la responsabilidad (comprendida), sino lleva implícita la acción de actuar aplicando correcciones y medidas preventivas para evitar y reducir los riesgos. No basta con advertir.

La crisis internacional constituye una seria advertencia de lo que explicamos y de la importancia que cobra en este tipo de

situaciones la oportunidad de las medidas, la transparencia y equidad, en bien de la economía, las propias instituciones financieras y de la sociedad.

Los registros indican senderos de ineficiencia y dispersión de criterios en el mercado, que van desde observaciones en el valor a una escasa supervisión. Como reacción, ya se registran normas legales corrigiendo prácticas en las cuales se tasaban por ejemplo, el suelo (terreno) simplemente por sus expectativas de lo que en algún momento pudieran ser, con sustentaciones inentendibles.

Si realizamos una mirada hacia atrás, podemos concluir que no se consideraron los riesgos, produciéndose como consecuencia, intervenciones, utilización de planes de rescate con recursos públicos, procesos concursales, quiebras, pérdidas patrimoniales y sobre exposición financiera. Hechos que constituyen el principal estímulo para mejorar las prácticas en la gestión preventiva.

Es necesario aceptar que contrariamente a lo que se sostiene, existían señales claras de lo que se estaba generando. Asimilar este reconocimiento, es la única manera de evitar que vuelvan a repetirse los errores.

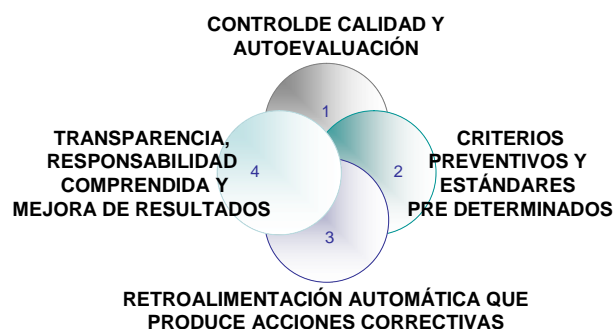
En este sentido, es prudente corregir el diagnóstico que sostiene que la crisis sólo se ha producido como consecuencia de lo que denominan como hipotecas sub prime o vulgarmente mal llamadas hipotecas basura. Si éste fuera el problema de las titulizaciones, bastaba sólo con simular el ajuste en el valor de las hipotecas expresándolas sin sobre-tasación. Los problemas registrados y la gran cantidad de recursos aportados, nos da una clara idea que su comprensión implica enfoques integrales, cuya observación nos permite insistir en la necesidad de concentrarse en la supervisión preventiva y en esquemas de gestión dentro de un marco de calidad total, con la participación de las tasaciones y todos los involucrados. No es cuestión de un mandato.



# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

CONSTITUYE LA HERRAMIENTA FUNDAMENTAL DE DIAGNÓSTICO PREVENTIVO A PARTIR DE UN CONJUNTO DE CRITERIOS OBJETIVOS AMPLIAMENTE ACEPTADOS, METODOLOGÍA, MEJORA, Y UNA PERSPECTIVA COHERENTE E INTEGRADA DE LO QUE LA ORGANIZACIÓN NECESITA CONSEGUIR Y DE LA MANERA EN QUE PONE EN PRÁCTICA LAS ESTRATEGIAS Y LOS PROCESOS PARA CONSEGUIRLO.



## ELASTICIDAD.

La elasticidad esta referida a la condición de reaccionar de forma inmediata ante cambios que le pueden afectar, en este sentido el sector construcción es inelástico por que las construcciones iniciadas no pueden abandonarse o derruirse, por que la paralización implica mayores gastos e incrementa la gravedad de una crisis. Su importancia también radica en la maduración que tienen los proyectos, estimados en promedio entre dos a cuatro años.

Desde este punto de vista, los análisis deben contemplar la repercusión de la elasticidad en las finanzas, y el impacto de la especulación con el valor. La identificación de los ciclos, con criterios de alta dirección y sensibilidad, debe ser la herramienta de gestión preventiva; importante también para quienes tienen la responsabilidad de la supervisión.

## RELACIÓN CON LAS HIPOTECAS

Al respecto, me apoyaré en los síntomas que vienen siendo mencionados como origen de la crisis internacional.

A estas alturas, podemos comprender que se han realizado operaciones con discrepancias y con problemas en el valor; las que están viéndose re-expresadas como consecuencia de la natural corrección producida por el mercado, afectando operaciones como las denominadas titulizaciones y/o a la inversa. Se pueden identificar conductas de carácter especulativo tipo carrusel (compro caro, hipoteco, sigue subiendo, vendo y vuelvo a comprar, hipoteco y así sucesivamente, hasta que la cadena se rompe).

Lo anterior, constituye el origen de un tema poco tratado que denomino “inflación social y de gestión” como origen de las burbujas.

Gestión deficiente y una escasa supervisión preventiva pueden conducir a la agrupación de hipotecas de bienes con problemas en el valor, según calidad de morosidad, por categorías, para luego ser colocadas en los mercados secundarios en diversas modalidades como las titulizaciones. Es una demostración que existen senderos de ineficiencia que afectan las sanas prácticas empresariales.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN



El gráfico anterior ha sido preparado exclusivamente para fines didácticos sobre la base de los hechos de conocimiento público. Lo utilizamos para demostrar que de haberse aplicado una supervisión preventiva integral dentro de un esquema de calidad total con la incorporación de las tasaciones, existieron nueve oportunidades para detectar las señales de riesgo preventivo en las operaciones (ver las flechas numeradas) o sea al momento en que se estaban produciendo. Más rápido aún de aquellas que nos pueden brindar los estándares ó índices como la liquidez.

En este sentido, la velocidad de los acontecimientos, exige oportunidad en el diseño de planes estratégicos, para no quedar aislados y a merced de hechos consumados.

Por tanto una supervisión preventiva dentro de esquemas de calidad total, cobra sentido para evitar grandes pérdidas.

## LA BURBUJA

Numerosos comentarios, inclusive emitidos por instituciones oficiales se refieren a las denominadas burbujas en el sector. Pero ¿cual es su correcta comprensión? ¿Cuál es el contenido de estas afirmaciones?

Para una correcta comprensión, previamente se requiere tener en cuenta los componentes que registran. No se puede generalizar porque sólo es posible que se desarrollen en situaciones atípicas y anormales dentro del sector real de la economía.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

Existen todo tipo de ideas; desde las que señalan como responsables únicos a los deudores, hasta quienes argumentan sobrestímulos que propiciaron ofertas en exceso por encima de la demanda. Otras apreciaciones se refieren al ámbito de los precios, a situaciones irregulares y a dudosas operaciones.

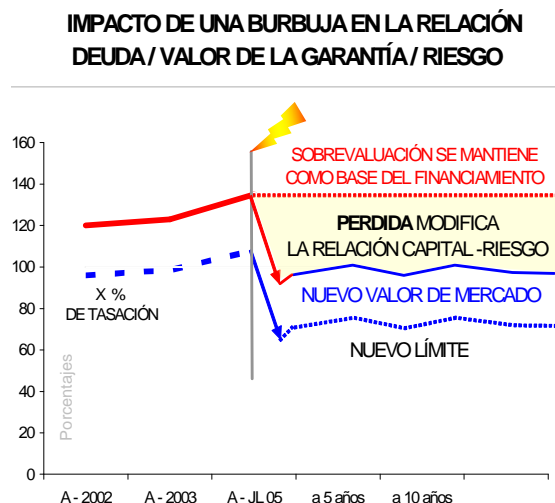
Todas estas apreciaciones, en mayor o menor medida, deben considerarse dentro de un análisis integral para comprender el significado de las burbujas, y no puede caerse en generalizaciones, por que son más las empresas que operan seria, correctamente y con éxito en el sistema.

Inclusive, el exceso de concentración en los hechos, minimiza la atención en el origen de las burbujas y su componente de gestión, como si no fuera trascendente; cuyo campo de estudio para fines de poder tomar decisiones y corregir errores es tanto o más importante que la medición de resultados.

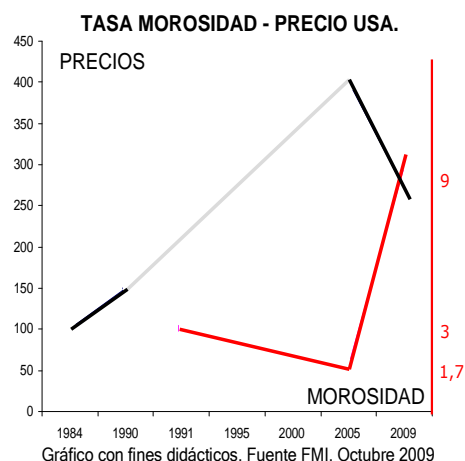
Precisamente, la relación entre estas variables es la que define una burbuja y a partir de este escenario suelen producirse diversas teorías que concluyen en demandas de recursos para cubrir las pérdidas producidas por efecto del sinceramiento de los precios, que deja por una parte a las familias con compromisos asumidos sobre la base de unos precios que ya no existen y por otra parte, a las instituciones con unas garantías que ya no registran los valores iniciales, produciéndose la pérdida de plusvalía y la necesidad de solicitar nuevas garantías u otras acciones..

Desde hace varias décadas todos los continentes se han visto afectados. No es ninguna novedad ver este tipo de ajustes violentos.

El gráfico siguiente realizado exclusivamente con fines didácticos, nos da una clara idea de la relación que existe entre el incremento especulativo del valor y la tasa de morosidad, sin descartar otros índices.



En el gráfico, podrán notar un espacio en color amarillo claro, cuya línea superior punteada de color rojo, expresa la sobrevaluación; en la parte inferior, pueden ver una línea continua de color azul, que registra el nuevo valor como consecuencia de la burbuja. La línea punteada azul registra la nueva calificación.



Esta relación, nos permite recordar que entre las razones que propiciaron una serie de normas de prudencia, se encontraban las malas experiencias en diversos tipos de economía identificadas ya como burbujas especulativas inmobiliarias, producto de la flexibilidad en las condiciones de los créditos, bajos intereses y la especulación.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

Prácticas especulativas que el mercado se encargó de sincerar, produciéndose grandes pérdidas. Sorprendentemente estos hechos han seguido presentándose.

Al respecto, la doctrina de la administración nos señala que no son suficientes soluciones exclusivas sobre la base de las ayudas económicas.

Tampoco los problemas se resuelven incrementándose las provisiones.

El reto que se presenta exige una respuesta corporativa, con una visión integral que involucre a todos los concurrentes en la calidad total.

Las burbujas no pueden enfrentarse esperando que las pérdidas producidas por el sinceramiento de los valores vuelvan a recuperarse sólo con el producto de la inflación anual en el tiempo, o de un nuevo ciclo especulativo. Este es un análisis erróneo, antitécnico y pasivo, por que no considera la subsidiariedad del sector y su relación procíclica con la economía, así como su elasticidad. Este tipo de visión obvia un análisis integral que tenga en cuenta el grave impacto causado a las instituciones, empresas y familias; menos aún, la credibilidad y la necesaria confianza que debe fluir en el sistema.

Lo trascendente es aquello que relacione, promueva y cuide la estabilidad de la iniciativa privada, apoyada con una Dirección y Gestión Supervisora que favorezca y propicie la transparencia, las medidas preventivas, evite las inequidades y asegure esquemas de calidad total incluyendo las tasaciones.

## ESCENARIO

Independientemente del punto donde nos encontremos, una situación como la actual, exige el estudio integral de las causas de la burbuja para tomar decisiones acordes con las

variaciones en el mercado y éste funcione sin intervenciones, de manera que la equidad, la transparencia y las buenas prácticas sean las que constituyan una sólida base para la economía.

En términos simples, las burbujas producen, por repercusión, una serie de cambios económicos, monetarios y financieros.

- Cambios en la oferta y demanda del mercado.
- Re-expresión de valores patrimoniales.
- Reestructuración de los niveles de riesgo.
- Modificación en la programación financiera
- Demanda de nuevas garantías para cubrir el déficit producido por la reexpresión.
- Pérdidas económicas.
- Incremento de la morosidad.
- Reexpresiones en el valor de la cartera.
- Dificultades para convertir en liquidez las obras financiadas.
- Reducción en los ingresos por impuestos.
- Demanda de nuevos recursos para atender el paro en los sectores afectados.
- Reclamos, conflictos y embargos.
- Impacto en los mercados secundarios.
- Programas económicos no previstos.
- Debilitamiento de la confianza en el sistema.
- Paralización de obras y reducción de las solicitudes por nuevas licencias.
- Cambio en las condiciones.
- Impacto en las familias.
- Aparición de propuestas originales.

El esfuerzo realizado por las naciones para evitar el incremento de la crisis debe ir acompañado por una revitalización corporativa que subsane los senderos de ineficiencia y establezca sistemas de calidad, preventivos retroalimentables automáticamente, cuyo tema trataremos en nuestras próximas ediciones.

El gráfico siguiente representa los criterios de un esquema de calidad y gestión relacionando el ámbito de la acción con el de los resultados.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN



## EVOLUCIÓN

Es notoria la intervención de las autoridades y organismos, sin embargo es un indicador que debe ser complementado, dado que los esfuerzos se han centrado en el corto plazo y para cubrir brechas económicas.

Se observan propuestas orientadas a interferir el mercado mediante correcciones, tratando de administrarlo, lo que nos pone frente a una situación que puede afectar la equidad, la transparencia y la toma de decisiones.

Estimamos una evolución relacionada con el crecimiento de la economía; y en este aspecto, debemos recomendar el análisis y estudio del sector, dentro del producto interno bruto teniendo en cuenta las características básicas de pro cíclico y no elástico. Su omisión puede conducir a decisiones erróneas.

A nivel Internacional, el punto de encuentro es el seguimiento de los acuerdos del G-20a, que iremos tratando en nuestras próximas ediciones.

La transparencia cobra un papel esencial, en especial en cuanto a la gestión de la parte normativa. Es necesario tener presente las normas que estén pendientes de reglamentar y/o las tendencias que puedan modificar y/o afectar los criterios de valoración del suelo. Este asunto es un punto de inflexión.

No es posible esperar ninguna recuperación sostenida, si no logran sincerarse los valores de los bienes, ni se aseguran prácticas que permitan sistemas de gestión preventivos retroalimentables.

Por tanto, cobra importancia como garantía para todos los concurrentes el correcto desarrollo de las tasaciones, debiéndoles dotar un marco de acción para que sean realizadas con independencia de criterio, sin conflicto de intereses, bajo responsabilidad comprendida de acuerdo al objeto o propósito y metodológicamente sustentados, expresando el valor de mercado en uso económico, con la anotación de los riesgos.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

La crisis que ha afectado a la comunidad internacional, es una realidad donde sus principales componentes no pueden asignarse exclusivamente a los aspectos económicos.

Tiene su origen en el comportamiento del hombre y en los senderos de ineficiencia en los sistemas de gestión, tanto de las instituciones internacionales como de todos los concurrentes; cuyos aspectos aun no han sido considerados con meridiana claridad.

De seguro, en los planes del G-20a lo tienen previsto, pero las soluciones estructurales, como en este caso, requieren paralelamente definir con precisión esquemas y estrategias de Alta Dirección y los planes de Gestión, pues de ello deriva todo lo demás.

Se puede prever que algunas instituciones continuarán sufriendo el impacto de las modificaciones del capital por riesgo, como consecuencia de la burbuja inmobiliaria.

Definir con claridad un plan sobre la base de los nuevos valores permitirá que se activen las obras, la demanda de financiamiento, la recuperación de la demanda laboral, la activación de los sub sectores y atender las necesidades del mercado acorde con la condición pro cíclica.

Contrariamente a esto, el mercado, la liquidez, el ahorro, el trabajo, la oferta y demanda continuarán recibiendo el impacto de la crisis y por repercusión las instituciones y la sociedad en su conjunto.

## CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS

Pensamos en la necesidad de revitalizar corporativamente la supervisión, estableciendo un sistema de calidad total activo.

Los senderos de ineficiencia plantean la necesidad de un sistema integral con la incorporación de las tasaciones, dado el alto contenido preventivo que tienen éstas, desde

el momento que se toman las decisiones hasta sus continuas actualizaciones.

Con referencia a la situación internacional, las reuniones del G-20a y la situación en que se encuentra la burbuja, sugerimos lo siguiente:

Abrir un capítulo de estrategia en estudios económicos, dedicado exclusivamente al sector construcción, con un plan de acción que emita informes mensuales y cuando por medidas o circunstancias lo estimen conveniente. Superado el periodo de crisis queda con periodicidad trimestral.

Además de la reconocida calidad que tienen las áreas de estudios internos, procurar informes que provengan de especialistas independientes.

Esta información debería ser presentada con lo siguientes temas sin que sea limitativo:

- Macro económico.
- Por principales variables.
- PIB sector y comparativo
- Mercado. Oferta. Demanda. Edificaciones en marcha. Nuevas licencias.
- Por tipo de inversión.
- Por composición de la cartera en el sistema.
- Por composición de las garantías.
- Por informe externo e interno de tasaciones.
- Periodo de rotación de bienes en tránsito (de diferente origen): realizar simulación.
- Por desviaciones en los valores.
- Advertencias de los organismos encargados de la supervisión.
- Opiniones de entidades representativas y colegios profesionales.
- Estudios de impacto de posibles normas relacionadas a las tasaciones del suelo.
- Simulación de decisiones y riesgos.
- Diseño de sistemas de información preventiva sobre la base de las tasaciones.
- Implantación de esquemas de calidad total.

Esta información de carácter reservado, deberá tener un informe ejecutivo de tres páginas -como máximo- para el Directorio.

# TASACIONES: RIESGO, GESTIÓN PREVENTIVA & CALIDAD

SECTOR  
CONSTRUCCIÓN

Consideramos previsible el establecimiento a nivel internacional de normas de prudencia en el sistema para el ejercicio de las tasaciones de los bienes en garantía, que aseguren la correcta expresión del valor de mercado en uso económico, profesionalmente sustentadas y realizadas con independencia de criterio y sin conflicto de intereses, con el reporte en línea de las excepciones y riesgos (de presentarse).

Es un momento de diseño de estrategias y planes de acción. Las instituciones que lo realicen a tiempo estarán mejor preparadas para gestionar esta crisis en el sector.

[Luis Fernando Pérez-Vargas Silvestri.](#)

Director

El presente informe se ha desarrollado sobre la base de las conferencias en esta temática entre los años 2003 al 2005, al libro Supervisión Preventiva y a los acontecimientos públicos producidos por la crisis internacional.

Publicación dedicada exclusivamente a temas relacionados con las tasaciones / valuaciones y con la gestión, supervisión y control de éstas. El texto es responsabilidad de sus autores. Se autoriza la utilización del contenido haciendo referencia a la publicación, su fecha y autor, enviando una copia, referencia y fecha de su uso.

[oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es](mailto:oi-riesgo-y-tasaciones@hotmail.es)

[Santiago Rusiñol Nº 48. 7º. 4ta. Mataró. CP. 08304. Barcelona. España.](#)