

## COMENTARIO

Salvador VÉLEZ GARCÍA

### *Introducción*

La valuación en la banca de desarrollo es un servicio fundamental y básico, para determinar en forma objetiva parámetros indispensables a fin de evaluar riesgos, programar actividades productivas y/o de apoyo, y evaluar resultados.

De manera general, los servicios de valuación cumplen con una necesidad que, aunque en parte es operativa y formal en cuanto al análisis tradicional, por otra parte, y en mayor grado, se requiere como un instrumento fundamental para la toma de decisiones tanto en solicitudes de crédito como para nuevas inversiones. Al respecto haremos algunas reflexiones acerca de la forma en que la valuación participa dentro de las decisiones de la banca de desarrollo:

1. Tradicionalmente los créditos se otorgaban a las personas físicas o morales que ofrecían una garantía material, que pudieran en un momento dado constituir una cobertura segura en el caso de que por cualquier eventualidad el crédito no fuera cubierto en su oportunidad. Este criterio, aunque válido, en la actualidad ha perdido sentido, en cuanto que la producción de una empresa, su eficiencia operativa, el prestigio en el mercado y su penetración reflejada tanto en el número de órdenes en proceso así como los resultados obtenidos en diferentes ejercicios, constituyen el instrumento para dictaminar acerca de los créditos.

La función de la valuación constituye un parámetro dinámico indispensable para poder determinar en estos casos el comportamiento de la empresa, por cuanto a la determinación de la inversión debidamente actualizada, de tal suerte que, en estos tiempos en que se viven los fenómenos de inflación y de devaluación, puede conocerse en un determinado momento el valor real de la inversión que en cada caso en particular se tenga, y con ello poder realizar los pronósticos de los resultados correspondientes a fin de establecer las razones financieras que determinen la viabilidad o no de un otorgamiento de crédito.

En el pasado, bastaba con asegurarse que la garantía en un momento dado pudiera cubrir desahogadamente el monto del crédito, y con ello se otorgaba; en la actualidad resulta más importante conocer cuál será el comportamiento de la empresa, para estar razonablemente seguros del buen éxito en la operación que se pretende evaluar, a fin

de que la garantía quede constituida con los resultados esperados en las condiciones normales, en cuyo caso resulta indispensable evaluar los parámetros que constituyen la base de evaluación y entre ellos determinar el valor actualizado de los activos fijos de las empresas.

2. Un segundo aspecto básico y fundamental en la banca de desarrollo lo constituye el apoyo con capital de riesgo a iniciativas de inversión viables, con un adecuado rendimiento siempre y cuando se trate además de actividades estratégicas y prioritarias.

Resultan indispensables los servicios de valuación que tendrán como fin fundamental determinar las aportaciones en especie en algunos casos, y en otros evaluar montos de inversión en empresas similares, de tal suerte que los estados financieros proforma queden establecidos sobre bases realistas y con un alto grado de confiabilidad.

En la medida que los servicios de valuación se han especializado en las diferentes actividades productivas, se ha logrado obtener un mayor acervo de información que permite determinaciones más apegadas a la realidad, y con ello un mayor grado de certidumbre en los estados de resultados previos.

3. Dentro de las actividades fundamentales de la banca de desarrollo se tiene también la de vigilar los recursos patrimoniales, tanto de las empresas sujetas a crédito como de aquellas en que se participe con capital de riesgo, a fin de queden adecuadamente aseguradas en caso de cualquier siniestro. De hecho, una de las actividades fundamentales dentro de las rutinas de vigilancia de las operaciones, es la de vigilar que todos los seguros se encuentren renovados en su oportunidad y que tengan la cobertura adecuada. En este caso los servicios de valuación constituyen un elemento indispensable, ya que tanto la subvaluación como la sobrevaluación de los activos constituyen posiciones indeseables que pueden ocasionar, sobre todo en el caso en que se encuentren subvaluadas, condiciones comprometidas para los intereses que se traten de proteger.

A este respecto durante los terremotos de los pasados 19 y 20 de septiembre se tuvieron sorpresas en cuanto a bienes que, aunque asegurados, el monto considerado estaba fuera de la realidad, en cuyo caso en las liquidaciones se aplicó la ley de la proporcionalidad, que en muchos casos ocasionó quebranto para los intereses de los asegurados.

Los términos y condiciones de las compañías de seguros consideran que el monto asegurable tendrá que ser determinado por la persona física o moral que contrate un seguro; pero además deberá hacerlo con el mayor grado de certidumbre posible, lo cual sólo se puede

lograr mediante la participación de expertos en valuación que puedan determinar las cifras actualizadas correspondientes.

Por cuanto hace a la experiencia obtenida en Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, que desde hace más de 50 años ha tenido como función primordial la de fomento industrial, puede decirse lo siguiente:

a) *Breve historia de la valuación en NAFIN*

NAFIN contrató inicialmente la valuación industrial con asesores externos, para dar cumplimiento a la protección de la institución en los términos del artículo 149, fracción 3a., de la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. En 1963 se contrataron los servicios dentro de la institución de dos peritos especializados para terminar con los contratos de asesoría. El ingeniero Mauro Garza Villarreal, ingeniero mecánico electricista con maestría en ingeniería industrial en los Estados Unidos, fue quien introdujo en Nacional Financiera la técnica más depurada de valuación de activos fijos; recordamos con cariño al iniciador de esta actividad en la institución.

A raíz de la creación de FOMIN en 1972, para dar cumplimiento a un concepto similar como en el artículo 149, fracción 3a., se aumentaron las plazas de la Unidad de Valuación.

Como consecuencia de la crisis económica del país en 1982, la presentación de los estados financieros a valores históricos no expresaban la verdadera situación financiera, por lo que se hizo obligatoria la aplicación del Boletín B-10 del IMCP, para el año de 1984, para todas las empresas. La institución aumentó el número de sus técnicos de la Unidad de Valuación para dar apoyo a: las empresas del grupo, de grupos privados y fondos institucionales. A partir de 1983 se reestructuró el banco de datos que actualiza permanentemente su información.

En forma muy breve se ha tratado de presentar a ustedes la cronología que marca cambios importantes en la actividad de valuación industrial que realiza Nacional Financiera. Con ello también cumplimos el propósito de dar a conocer la historia de los avalúos industriales en nuestro país, en forma ordenada, institucional y con la concurrencia de profesionales que cuentan con reconocido prestigio; durante los últimos años han surgido otras empresas que también tienen como propósito realizar avalúos industriales. Sin embargo, NAFIN sigue siendo la pionera en esta actividad especializada y sin duda su organización de valuación goza de prestigio dentro y fuera del país. Du-

rante todos estos años, en no pocas ocasiones ha sido necesario re-avaliar fuera del país y, en otras, los avalúos practicados en México han sido empleados tanto para estudios técnico-económicos como para actividades de arbitraje fuera de nuestro país.

Deseamos expresar nuestro reconocimiento a todos los técnicos que dentro y fuera de Nacional Financiera se han preocupado por elevar el nivel profesional de esta actividad prioritaria en la vida económica de México.

### b) *Funciones de valuación*

**Avalúos.** La sección de avalúos existe en NAFIN desde hace varios años; además de los avalúos propiamente dichos, esta sección se ocupa de representar a NAFIN en juicios civiles, como tercero en discordia para cumplir funciones de árbitro en asuntos que le son de su especialidad. Cuenta con personal ampliamente capacitado que a su vez dispone de información estadística, banco de datos, procedimientos y criterios establecidos a fin de desempeñar su trabajo eficientemente, para el que, con el propósito de sistematizarlo, se proyecta que paulatinamente se haga uso de las facilidades de cómputo de la institución. En este momento varios de los valuadores tienen registro otorgado por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros para acreditar profesionalmente sus trabajos. Además, el coordinador de avalúos cuenta con el registro de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, así como el registro de la Dirección de Obras Públicas y Tesorería del Distrito Federal y del Instituto Mexicano de Valuación.

Se practican avalúos para diferentes propósitos, entre otros:

- Determinación del valor neto de reposición de activos fijos a fin de reexpresar los estados financieros de acuerdo con las condiciones reales de la empresa.

- Avalúos para determinar tanto el valor comercial actual, como el de reposición de los activos fijos, a efecto de definir los montos para fines de contratación de seguros. Algunas empresas han tenido ahorros sustanciales en las primas de seguros cuando han aplicado un sano criterio de valuación.

- Avalúos para determinar el monto de garantías requeridas en el caso de créditos.

- Avalúos para determinación del valor de acciones y/o empresas para efectos de operaciones de compraventa.

- Avalúos para propósitos jurídico-legales.

- Justipreciación de rentas.

- Avance de obras y control de inversiones. La actividad específica infiere, por una parte, la vigilancia de que las inversiones se lleven a cabo de acuerdo con los términos pactados y los programas establecidos, y por la otra, se vincula a una identificación y verificación de activos como garantía de créditos otorgados, así como, en lo general, constatar la adecuada aplicación de los recursos de apoyo a la adquisición de activos.

Paralelamente, existe el diagnóstico de operación industrial, el cual permite ofrecer a las empresas, y principalmente a los órganos de gobierno de las mismas, todo su apoyo a fin de estudiar problemas específicos de los procesos industriales que utilizan en sus instalaciones fabriles a efecto de optimizar sus operaciones.

Sus actividades específicas incluyen:

1) Estudios relacionados con auditorías de calidad, que determinen la aplicación del sistema de calidad; observar el comportamiento del sistema para verificar, modificar y sugerir medidas correctivas que aseguren el nivel de calidad; formulación y/o formalización de sistemas de aseguramiento de calidad, así como evaluación de proveedores, y pruebas de recepción a equipo y maquinaria.

2) Determinación de condiciones de operación de unidades industriales que incluyen estudios de tiempos y movimientos, distribución de planta, definición de "cuellos de botella" en procesos, recomendación y justificación de medios para manejo de materiales y productos; apreciación del estado físico y estimación de vida de la maquinaria y equipo.

3) Evaluación y análisis, en aspectos de ingeniería, para la formulación de proyectos de inversión, ya sea que se trate de ampliaciones, diversificaciones y/o nuevas plantas industriales.

4) Análisis y comentarios para conformar elementos de juicio para la toma de decisiones y opiniones, cuando se requiera como árbitro o tercería en los casos de diferencias de criterios de compraventa de unidades y equipo industrial.

Se ha pretendido hacer una breve exposición de la importancia de los servicios de valuación en las actividades de la banca de desarrollo; se ha considerado como base la experiencia acumulada por NAFIN; de hecho, el servicio de valuación constituye el instrumento indispensable para plasmar en forma objetiva cuáles son las inversiones en activos fijos en empresas existentes, o en el caso de proyectos determinar —a manera de valuación previa—, o verificar, los montos de la inversión fija requerida. En todos estos años se ha acumulado experiencia y son muchos los ejemplos que pueden citarse en los que la valuación es un instrumento indispensable para la toma de decisiones sin importar si en

estos casos los apoyos se han otorgado, o, en el caso contrario, se han abandonado iniciativas riesgosas que fueron establecidas sobre bases equivocadas. La experiencia dentro de la valuación, y el diálogo con colegas especializados tanto en la valuación agropecuaria e inmobiliaria, permite abarcar un panorama más amplio en el que podemos encuadrar a la actividad de valuación como uno de los instrumentos necesarios dentro de la banca de desarrollo, cualquiera que sea su actividad específica.

Con ello deseamos expresar nuestro reconocimiento a todas las personas que han dedicado parte de su vida a la actividad de la valuación, que en nuestro caso es indispensable para poder fijar programas y metas dentro de la presente y futura actividad económica del país.

## APÉNDICE

*Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Ley Reglamentaria de Servicio Público de Banca y Crédito, publicada en el Diario Oficial del 14 de enero de 1985*

## TÍTULO SEGUNDO

### De las Instituciones de Crédito

### CAPÍTULO II

#### De las Reglas Generales de Operación

#### ARTÍCULO 30

XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los nechos por corredor público o perito.

### CAPÍTULO III

#### De los delitos

#### ARTÍCULO 89

Serán sancionados con prisión de dos a diez años y multa hasta por la cantidad equivalente a cinco mil veces el salario mínimo general

diario del Distrito Federal, a quienes practiquen habitualmente operaciones de banca y crédito en contravención a lo dispuesto por el artículo 82 de esta Ley.

## *ARTICULO 90*

III. Las personas que para obtener préstamos de una institución de crédito presenten avalúos que no correspondan a la realidad, de manera que el valor real de los bienes que ofrecen en garantía sea inferior al importe del crédito, resultando quebranto patrimonial para la institución.

## TÍTULO QUINTO

### De la Protección de los Intereses del Público

## *ARTICULO 93*

Las instituciones de crédito en ningún caso podrán dar noticias o información de los depósitos, servicios o cualquier tipo de operaciones, sino al depositante, deudor, titular o beneficiario que corresponda, a sus representantes legales o a quienes tenga otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio, salvo cuando las pidieren, la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular sea parte o acusado y las autoridades hacendarias federales, por conducto de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros para fines fiscales. Los servidores públicos de las instituciones de crédito serán responsables, en los términos de las disposiciones aplicables, por violación del secreto que se establece y las instituciones de crédito serán responsables, en los términos de las disposiciones aplicables, por los daños y perjuicios que se causen.

## TÍTULO SEXTO

### De la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros

## CAPÍTULO I

### De su Organización y Funcionamiento

## *ARTICULO 97*

La inspección y vigilancia de las instituciones de crédito en la pres-

tación del servicio público de banca y crédito y el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, queda confiada a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

*Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Decreto por el que se reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y de otras leyes de carácter mercantil, publicado en el Diario Oficial del 8 de febrero de 1985.*

## CAPÍTULO TERCERO

### De las Casas de Bolsa

#### ARTÍCULO 37

II Bis. Autorizar, en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 116 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, a los valuadores independientes para valorar activos fijos que apoyarán la cuenta de actualización patrimonial, susceptible de capitalizarse, de sociedades anónimas mexicanas, así como establecer a través de disposiciones de carácter general, los criterios y medidas a que deberán sujetarse tales valuadores en la formulación de los avalúos que lleven a cabo. Los emisores a que se refiere el artículo 14 de la presente Ley, tendrán la obligación de valorar sus activos fijos por conducto de estos valuadores.

Para obtener esta autorización deberán satisfacer, a juicio de la propia Comisión, los requisitos de solvencia moral y económica; capacidad técnica y administrativa; experiencia de tres años en la realización de avalúos de activos fijos; así como no participar en el capital o en los órganos de administración, ni tener relación de dependencia con las sociedades a las que puedan prestar sus servicios, o con casas de bolsa y bolsas de valores.

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### De los Procedimientos para Proteger los Intereses del Público Inversionista

#### ARTÍCULO TERCERO

Se reforma el artículo 116 segundo párrafo . . . de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para quedar como sigue:

## ARTÍCULO 116

Tratándose de reservas de valuación o de revaluación, éstas deberán estar apoyadas en avalúos efectuados por valuadores independientes autorizados por la Comisión Nacional de Valores, instituciones de crédito o corredores públicos titulados.

*Comisión Nacional de Valores, Circular 11-11, publicada en el Diario Oficial del 23 de enero de 1985, en relación con la información económica, contable, jurídica y administrativa que las sociedades cuyos valores están inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores e Intermediarios deben proporcionar a esa Comisión, al público inversionista y, en su caso, a la Bolsa de Valores.*

## DISPOSICIONES

### CAPÍTULO PRIMERO

#### SEGUNDA

##### *Apartado 8*

Copia del resumen del avalúo practicado, firmado por valuador independiente autorizado por la Comisión, expresando si se trata de un avalúo base o de una actualización de avalúo.

*Ordenamiento de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito relacionado con la Vigilancia de la Aplicación del Crédito.*

## ARTÍCULO 327

Quienes otorguen créditos de refacción o de habilitación o avío deberán cuidar de que su importe se invierta precisamente en los objetos determinados en el contrato; si se probare que se le dio otra inversión a sabiendas del acreedor, por su negligencia éste perderá el privilegio a que se refieren los artículos 322 y 324.

El acreedor tendrá en todo tiempo el derecho de designar interventor que cuide del exacto cumplimiento de las obligaciones del acreditado. El sueldo y los gastos del interventor serán a cargo del acreedor, salvo pacto en contrario. El acreditado estará obligado a dar al interventor las facilidades necesarias para que éste cumpla su función. Si el acre-

ditado emplea los fondos que se les suministren en fines distintos de los pactados, o no atiende su negociación con la diligencia debida, el acreedor podrá rescindir el contrato, dar por vencida anticipadamente la obligación y exigir el reembolso de las sumas que haya proporcionado, con sus intereses.

Cuando el acreditante haya endosado los pagarés a que se refiere el artículo 325, conservará, salvo pacto en contrario, la obligación de vigilar la inversión que deba hacer el acreditado, así como la de cuidar y conservar las garantías concedidas, teniendo para estos fines el carácter de mandatario de los tenedores de los pagarés emitidos.

El acreditante puede, con el mismo carácter, rescindir la obligación en los términos de la parte final del párrafo anterior y recibir el importe de los pagarés emitidos, que se darán por vencidos anticipadamente.