

VALORACIONES INMOBILIARIAS

Carlos Bravo

Arquitecto. Tasador de CATSA y THIRSA



PRÓLOGO

Los tasadores en nuestra historia económica reciente.

El oficio de valorador-tasador, había pasado prácticamente desapercibido durante los años anteriores al inflado, y posterior explosión, de la última burbuja inmobiliaria.

A raíz de la necesidad legal de la existencia de una valoración independiente que fijara un valor de garantía para las operaciones hipotecarias, los ciudadanos entraron en contacto con tasadores y sociedades de tasación a los que tuvieron que abrir las puertas de sus inmuebles, dejándose fotografiar, medir y verificar hasta en sus espacios más privados.

El juicio crítico de los ciudadanos hacia los tasadores era dispar, en muchas ocasiones en función de cómo afectaba el resultado del trabajo de los tasadores a los intereses, tanto de los particulares como de las entidades financieras.

La posterior explosión de la burbuja inmobiliaria, ha provocado que los diferentes actores que circulaban en torno a la concesión de financiación para la adquisición inmuebles se hayan echado los trastos la cabeza unos a otros. De esta polémica no se han podido librar los tasadores que han sido acusados en muchas ocasiones, casi siempre injustamente, de haber valorado al dictado de los intereses de los diferentes actores.

Aunque parezca mentira, durante la época en que la burbuja aumentaba los valores sin parar, se recriminaba a los tasadores, que sus valores quedarán por debajo de los que finalmente se sustanciaban en la compraventa de los inmuebles.

Cuando la burbuja reventó, se recriminaba a los tasadores el valor que dieron en su día, con frecuencia, varios años antes, cuando las condiciones del mercado eran otras.

Así pues, una de las primeras lecciones que podemos aprender de nuestra historia reciente, consiste en concluir que las valoraciones responden a un momento concreto, que es aquél en el cual se emiten. Igualmente, se debe entender que la labor del tasador, debe realizarse sin presiones externas, sin que éste conozca previamente cuál es el valor necesario para la transacción o el de la compraventa. El valorador, debe ser persona sensata, equilibrada, honrada, conocedora tanto de las técnicas de valoración como de las propias del proceso urbanístico y edificatorio. Debe tener nociones de derecho civil, urbanístico y administrativo que cubran sus necesidades en aquellos aspectos en los que esos conocimientos afectan a su labor.

Valoración versus matemáticas.

Uno de los errores más frecuentes cometidos durante el proceso de valoración, es el de sumergirse sin juicio crítico suficiente en las matemáticas utilizadas en el proceso. Cuanto más complejo es el proceso matemático, más apariencia de veracidad tiene el resultado obtenido y mayor y más peligroso puede ser el error que se cometa.

Las matemáticas utilizadas no son especialmente complejas en su aspecto teórico, pero sí se distribuyen de forma masiva y de difícil seguimiento y verificación a lo largo y ancho de enormes hojas de cálculo utilizadas para algunas valoraciones.

Por lo tanto, y con frecuencia, el error no es tanto una cuestión de matemáticas, como de falta de criterio, sentido común, y fallos en el planteamiento del problema.

Así pues, sea cual sea el método seguido para obtener un valor, el tasador debe ser capaz de distanciarse del proceso, aplicando sistemas simplificados de control para evitar cometer errores siempre y cuando la herramienta matemática se complique.

Por ejemplo: en el método de comparación, podremos utilizar multitud de muestras de mercado para obtener un valor unitario que aplicaremos a nuestros datos de inmueble, lo cual se realizará tras homogeneizar dichas muestras. Finalmente calcularemos un valor del inmueble, pero no nos podemos quedar ahí. Nuestra comprobación final consistirá en introducir nuestro inmueble entre la lista de comparables ordenada por valores, de forma que podamos entender sin lugar a dudas que nuestro inmueble es objetivamente mejor que el que le sigue en valor en la lista y peor que el que le precede.

Precisión de la valoración.

Otro de los factores que apartan los métodos de valoración de las matemáticas (o, en general las ciencias puras), es la necesidad de dar una respuesta a un problema en el que no siempre se dispone de todos los datos necesarios.

Por ejemplo, es frecuente, también utilizando el método de comparación, que no existan muestras comparables suficientemente abundantes. Estos datos, u otros igualmente necesarios, provocarán en ocasiones que el tasador dude sobre la posibilidad o no de emitir un informe con un valor concreto. En estas situaciones es frecuente que el tasador no pueda y no deba valorar por comparación.

Entre el poder y el no poder valorar, hay una ancha zona gris en el que la valoración se ha de apoyar en condicionantes y advertencias que avisen al destinatario de la valoración, en qué condiciones y con qué salvedades se ha emitido un valor para dicho inmueble. Del resultado de su trabajo, el valorador acabará teniendo una horquilla de valores entre los que situar su valor de tasación. Cuanto más amplia sea esta horquilla, más incertidumbre habrá en el valor final. Cuanto más estrecha, el valor final obtenido será más seguro. Si la horquilla resulta demasiado grande y la incertidumbre también, el valorador deberá rehusar a fijar un valor de tasación.

Existen una serie de principios (como el de la prudencia) que tienden a rebajar los valores cuando hay datos que no se conocen lo suficientemente bien. Sin embargo este principio sólo es obligatorio para calcular valores que supongan una garantía, ya que rebajan el importe de la misma. Cuando la finalidad de la valoración sea el reparto de un bien entre dos partes (como en el caso de herencias y divorcios o disolución de sociedades), no será posible utilizar este principio ya que beneficiará a una parte en detrimento de la otra.

Necesidad de la valoración.

Como ya dijimos anteriormente, los valores calculados para un inmueble, cambian a lo largo del tiempo y de hecho en los últimos años han venido descendiendo continuamente.

Esto no quiere decir, que no se deba seguir valorando los inmuebles, más bien al contrario. Se debe conocer cuál es el valor en cada momento de aquellos inmuebles que formen parte de los activos de los bancos, de las empresas, de las entidades aseguradoras, de los fondos de inversión, de los fondos de pensiones, etc. De este valor, calculado para la bolsa de activos completa de cada sociedad, se deberá determinar con rigor cuál es el estado de las cuentas de las entidades, de forma que se pueda intervenir a tiempo para capitalizar o descapitalizar.

Incluso, si un inmueble, pierde totalmente su valor (como es el caso de inmuebles de imposible venta ya sea por su situación o por su estado a medio construir en zonas en las que nunca debería haberse construido), debe conocerse este extremo (valor cero) para proceder a su demolición y evitar constantes costes futuros de mantenimiento innecesario.

Es necesaria la valoración continua de los inmuebles, aunque tengan poco valor.

La Orden ECO 805

(Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n.º 85 de 09/04/2003) modificada por Orden Ministerial EHA/3011/2007, de 4 de octubre y por Orden Ministerial EHA/564/2008, de 28 de febrero).

La orden ECO-805 con sus modificaciones, es la heredera de una serie de normativas destinadas a protocolizar las valoraciones inmobiliarias para determinadas finalidades del sector financiero y de los seguros. Por su ya dilatada historia, ha ordenado y normalizado la manera de realizar valoraciones, de presentarlas, de realizar los correspondientes informes, de tal modo que prácticamente ha convertido los informes que genera, con los principios y definiciones que contiene, en un estándar entendido sobradamente por los principales actores presentes en el mundo de los activos inmobiliarios.

De este modo, utilizaremos en este curso la estructura, principios y definiciones de la orden independientemente de que las valoraciones se realicen para las finalidades contempladas en dicha orden o no. Sólo en el caso de las finalidades contempladas en la orden habrá que seguir a rajatabla dicha orden. En otras finalidades, comentaremos cuando nos apartamos de lo prescrito por la orden y por qué razón lo hacemos.

Este curso.

La primera parte de este curso versa sobre las bases que soportan toda valoración. Son todos aquellos conocimientos que el valorador debe conocer para poder realizar una valoración correctamente. Se ven los principios básicos y definiciones, así como los criterios y las técnicas de identificación.

En la segunda parte se hace referencia a los métodos de valoración, de forma que en ella se analizan todas las diferentes formas que existen de valorar un inmueble.

La tercera parte habla de las distintas finalidades de la valoración y especifica los diferentes criterios para escoger unos u otros métodos en función de la finalidad para la que se esté realizando la valoración.

Finalmente, en la cuarta parte se analiza la valoración atendiendo a las diferentes tipologías y usos de los inmuebles, proponiendo multitud de supuestos prácticos y pormenorizando en ellos los criterios y técnicas elegidos. Al final de esta parte, se propondrá un modelo de informe (ajustado a la orden ECO-805 aunque válido para la mayoría de las finalidades).