

Jerónimo Aznar Bellver
Ronny González Mora
Francisco Guijarro Martínez
Arturo A. López Perales

VALORACIÓN INMOBILIARIA

MÉTODOS Y APLICACIONES
(ESPAÑA E IBEROAMÉRICA)



EDITORIAL
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Jerónimo Aznar Bellver
Ronny González Mora
Francisco Guijarro Martínez
Arturo A. López Perales

**VALORACIÓN INMOBILIARIA
MÉTODOS Y APLICACIONES**

ESPAÑA E IBEROAMÉRICA

**EDITORIAL
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA**



Esta editorial es miembro de la UNE, lo que garantiza la difusión y comercialización de sus publicaciones a nivel nacional e internacional

Para hacer referencia a esta publicación, utilice la siguiente cita :
AZNAR-BELLVER, J., et al. (2012). Valoración inmobiliaria : Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València

Primera edición, 2012

© de la presente edición:
Editorial Universitat Politècnica de València
www.editorial.upv.es

Distribución: pedidos@editorial.upv.es
Tel. 96 387 70 12

© Jerónimo Aznar Bellver
Ronny González Mora
Francisco Guijarro Martínez
Arturo A. López Perales

Imprime: Empresa.

ISBN: 978-84-8363-867-5
Impreso bajo demanda
Ref. editorial: 459

Queda prohibida la reproducción, distribución, comercialización, transformación, y en general, cualquier otra forma de explotación, por cualquier procedimiento, de todo o parte de los contenidos de esta obra sin autorización expresa y por escrito de sus autores.

Impreso en España



Dr. Jerónimo Aznar Bellver

Profesor Titular de Universidad. Departamento de Economía y Ciencias Sociales de la Universidad Politécnica de Valencia (España), adscrito a la Escuela Técnica Superior de Ingeniería Agronómica y del Medio Natural, donde imparte clases así como en la Facultad de Administración de Empresas y en la Escuela de Topografía. Ha publicado en diferentes revistas internacionales: EJOR, Journal of Global Optimization, JORS, Annals of Operations Research; y en publicaciones españolas: Spanish Journal of Agricultural Economics, Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros, Economía Agraria y Recursos Naturales, Estudios de Economía Aplicada, etc. Colabora con distintas sociedades de Tasación (ATASA, Euroval, Tabimed). Imparte diferentes cursos y seminarios, nacionales e internacionales, en la UPV, otras Universidades y en foros profesionales como ATASA y UPAV. Ha participado en diferentes ediciones de congresos internacionales de valoración. Autor de varios manuales sobre valoración, su especialidad es la Valoración Multicriterio y la Toma de Decisiones. Actualmente está desarrollando una nueva línea de valoración de activos ambientales y de deportistas de élite.



Ing. Ronny González Mora

Licenciado en Ingeniería en Construcción por el Instituto Tecnológico de Costa Rica y Máster en Valuación por la Benemérita Universidad de Puebla – México. Vicepresidente del Instituto Costarricense de Valuación – ICOVAL y Secretario de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación – UPAV. Ejerce como Perito Valuador independiente y es Profesor Universitario en la Universidad de Costa Rica, Facultad de Ingeniería Topográfica – Curso metodologías de Valuación Inmobiliaria y en la Universidad Estatal a Distancia – Programa de Maestría en Avalúos – Curso Valuación de Terrenos y Edificaciones. Ha impartido cursos en el Instituto Tecnológico de Costa Rica, Colegio de Ingenieros Tecnólogos, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Agrónomos, Asociación de Ingenieros en Construcción, Asociación de Ingenieros de El Salvador y sus últimas publicaciones son: Métodos de Valuación dirigido al Colegio de Arquitectos de Costa Rica, con el objetivo del Seminario de Valuación por el Método Físico (2002), Métodos de Valuación de Edificaciones y Terrenos: Enfoque de Mercado y Físico (2007), Valuación Inmobiliaria dirigido al Colegio de Arquitectos de El Salvador (2008), y Principios de Valuación de Bienes: Tema I, dirigido al Colegio de Arquitectos de Costa Rica (2008).



Dr. Francisco Guijarro Martínez

Profesor Titular de Universidad. Departamento de Economía y Ciencias Sociales de la UPV. Ha publicado en diferentes revistas internacionales: European Journal of Operational Research, Journal of the Operational Research Society, Annals of Operations Research, Computers and Operations Research; y en publicaciones españolas: Revista de Economía Financiera, Revista Europea de Dirección y Economía de la Empresa, Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa, Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros, Economía Agraria y Recursos Naturales, Estudios de Economía Aplicada, etc. Ha colaborado con las sociedades de Tasación Euroval y Tabimed. Ha participado en diferentes ediciones de congresos internacionales de valoración (UPAV). Autor de varios manuales sobre valoración, su especialidad es la Valoración Multicriterio y las Finanzas. Actualmente dedica parte de su actividad al diseño de varias aplicaciones informáticas de valoración.



Arq. Arturo Alejandro López Perales

Arquitecto. Maestro y Especialista en Valuación. Profesor e Investigador Universitario. Valuador profesional. Miembro de varios Consejos y Organismos. Director General del Instituto de Estudios Posgrado Investigación y Vinculación (IESPIV). Subdirector General de una empresa de Valuación en México

“Hagas lo que hagas, ámalo”. **Cinema Paradiso**

“El arco siempre tenso”. **F. Villaroya**

“El buscador de la verdad viaja esperanzado, pero nunca llega a su destino” **Hortensio. Cicerón.**

Este es un libro donde se pretende exponer conjuntamente tanto la metodología valorativa que se explica en las aulas universitarias como la utilizada en la mayoría de las tasaciones en los países de Latinoamérica y en España. Pretendemos que el libro en un futuro vaya enriqueciéndose mediante las aportaciones de nuestros alumnos y de los diversos profesionales que se relacionen con él a través de su lectura o de nuestros cursos. Creemos que en valoración no existe el método perfecto, sino que en cada momento en función del activo y las circunstancias, la metodología adecuada es distinta, por eso es importante poner a disposición del profesional una batería extensa de métodos que le permitan abordar en cada caso la valoración de la mejor forma. Además y como dice la frase de Cicerón con la que encabezamos este trabajo, por suerte, la última palabra en valoración no está dicha, queda mucho camino por recorrer, muchas propuestas que investigar, mucho trabajo que hacer, los autores en ello están y a ello animan a todos aquellos que en este apasionante campo se encuentran.

Los autores.
Marzo 2012



A lo largo del libro encontrará códigos similares a este donde los autores hemos grabado las presentaciones del contenido de manera que el lector pueda complementar su comprensión. Para acceder a los vídeos haga *click* sobre el código.

PRÓLOGO

Gran honor el que me hizo el Dr. Jerónimo Aznar en la bella Ciudad de Madrid, España para que hiciera la presentación de la Primera Edición del libro de valuación.

No me va costar mucho hacer la presentación por conocer a los cuatro autores.

Al arquitecto Arturo lo conocí en Aguascalientes, México, nos ayudó a que un importante grupo de valuadores costarricenses tuvieramos la oportunidad de visitar y llevar un curso de valoración multicriterio en la Universidad Politécnica de Valencia, España, así como hemos compartido en diferentes congresos en México.

A Francisco quien estuvo en Costa Rica y fue profesor del curso en Valencia, donde demostró un amplio conocimiento y facilidad para transmitirlo.

De mi amigo y coterráneo Ronny, quien fue uno de los primeros seguidores del suscrito cuando empezaba a impartir cursos y dar a conocer de que la valuación era un área de la Ingeniería y de la Economía y de la importancia que tenía máxime que en esa época 1990, el mundo y especialmente Costa Rica había tenido problemas con su economía, la inflación nos llegó hasta límites por encima del 80%, lo cual trajo que los bienes cambiaran de valor todos los días.

Ronny con el tiempo se ha ido posesionando de la valuación en el campo Multicriterio y hoy día es nuestro expositor a nivel internacional.

De Jerónimo, un gran honor y placer haberlo conocido, nos hemos encontrado en varios países de America Latina y en España.

Como valuadores del mundo siempre ha sido muy placentero el tener esos encuentros, sea en el aula o compartiendo unos vinos, esperando que se siga repitiendo por muchos años más.

He leído el libro con detenimiento tiene una sección que es una recopilación de las metodologías valorativas de diferentes países latinoamericanos.

Era una necesidad para los valuadores, el tener un documento donde se puedan comparar y poder tomar decisiones sobre los parámetros a utilizar y tenerlos en un solo manual.

Muy importante lo relacionado con los métodos multicriterio, metodologías, nuevas que nos ha llegado a America Latina gracias a Jerónimo y que hace falta de que sean conocidas por más valuadores.

Es muy satisfactorio asistir a Congresos Latinoamericanos de valuación y darse cuenta de que se están dando cursos cortos y charlas, impartidos por Ronny donde se demuestra la importancia del tema.

La valuación no es un campo estático sino dinámico y máxime al no ser una ciencia exacta, cada día nos invita a investigar, polemizar, a no ser dogmáticos, cuestionar métodos y a estudiar.

Los métodos multicriterios si bien los conocemos desde hace diez años, le falta mayor divulgación en nuestros países latinoamericanos y ese es el reto que tienen Arturo y Ronny amantes de la valuación y de los métodos antes citados, que guiados por Francisco y Jerónimo deben de seguir adelante.

Expresarles la inmensa gratitud del gremio valuador por las horas de estudio, investigación, trasladarse por largos viajes, con solo un objetivo, enseñar nuevas metodologías, que el Creador se los reconozca.

A Ronny y Arturo felicitarles por ser discípulos de estos excelentes profesores y también su excelente trabajo, estudiando, dialogando y discutiendo con los maestros, para poder enseñar por estas latitudes.

A los cuatro, la huella que van dejando no pasará desapercibida y ya tiene un lugar bien merecido en la valuación mundial.

En espera de que a mediano plazo nos regalen otro trabajo tan excelente como el que me ha tocado presentar.

Ing. Roberto Loria M.B.A.
Costa Rica
Mayo 2012

PRÓLOGO

El fenómeno globalizador deja su estela donde se instala. Ésta, es diversa en sus impactos según varían los contextos de cada país. Sin embargo, aquellos países que se han involucrado con el modelo económico neoliberal, resienten los efectos, la mayoría de ellos, aparentemente no imaginados. Particularmente cuando se opta por un modelo que lleva en el centro del mismo, el mercado, será muy importante reconocer que un determinante para que haya un funcionamiento adecuado del mismo, comprende un proceso de tasación transparente, preciso y oportuno.

Tomar el reto de sistematizar tan diversas percepciones del mercado en países como España y algunos de Iberoamérica, no es tarea sencilla y menos cuando desde el espacio universitario donde se conciben, crean, sistematizan y organizan los elementos que definen el avance y posicionamiento de la Valoración como campo de conocimiento científico, se conjugan los esfuerzos de cuatro visiones complementarias, representadas por los autores.

La asociación de visiones sin duda, converge en una obra oportuna y pertinente; se trata de una respuesta esperada para quienes participamos desde diversos espacios a la práctica, desarrollo y teorización de la Valoración. Una tarea como la que se ha desarrollado, evidentemente no sería sencilla de completar sin el apoyo de un equipo de profesionales y estudiosos del campo. Una aportación importante de ésta obra es la conjunción de métodos de Valoración, la gama de ejemplos y la variedad de contextos en que cada uno de los temas que se analiza a través de los XVI capítulos; es probablemente el producto más deseado sobre todo por los jóvenes profesionistas de las diversas disciplinas que van tomando como razón de ser para su vida profesional, la Valoración Inmobiliaria.

La velocidad de los procesos económicos en el contexto global, exigen organizar el conocimiento para enseñar con mayor rapidez sin menoscabo de la amplitud y profundidad del mismo. La Valoración de ninguna manera es la excepción. Pero en ésta tarea, es fundamental organizar las discusiones y el intercambio de experiencias, labor cultivada por el equipo de trabajo que encabeza hace algunos años Jerónimo Aznar, que desde la U. Politécnica de Valencia ha logrado aprovechar los beneficios de la tecnología de la información para acortar distancias con las nuevas generaciones de valuadores(as), no sólo de España sino también de Iberoamérica. Evidencia de lo anterior sin duda es la incorporación de Ronny González Mora, Arturo A. López Perales. Francisco Guijarro ha sido ya un colaborador importante con varias publicaciones y su trabajo es un referente en la teoría de la Valoración Inmobiliaria.

La importancia de rescatar las experiencias desde pasajes bíblicos donde la valoración estuvo presente, para llegar hasta las profundas y sistemáticas reflexiones de académicos, profesionales y organizaciones de valuadores, como en el caso de las aplicaciones de regresión y el método analítico jerárquico, nos muestran que la obra es oportuna, pues contempla prácticamente las circunstancias que enfrenta el valuator profesional en el contexto global, sin soslayar los importantes antecedentes que hacen ver algo que aparece por toda la obra, el reconocimiento a la experiencia del profesional de la Valoración Inmobiliaria. Hasta antes de ésta obra, los métodos habían sido abordados con relativa independencia unos de otros. La dispersión de la información

sobre las ventajas, desventajas y condiciones necesarias y suficientes para la operación adecuada de uno u otro método, representaba un serio obstáculo para quienes desean ir más allá de lo que es posible conocer en el curso de una especialidad en Valoración. Por ello, el trabajo está llamado a constituirse en un clásico para los profesionales de la Valoración Inmobiliaria.

Para los académicos e investigadores el contenido permite identificar de los diferentes métodos, los fundamentos que a cada uno le da soporte, pero también permite identificar los puntos que eventualmente derivan en temas de investigación.

Con ésta obra, se amplía la visión, se facilita el autoestudio y permite cultivar el interés por el como se hacen las cosas en otras latitudes y de ésta forma hacer ejercicios que motiven retomar lo mejor de unos, para adaptarlos a la circunstancia local. Mi mejor deseo de que ésta, sea la ruta que siga todo lector de éste trabajo.

Oscar Pérez Veyna
Universidad Autónoma de Zacatecas
Zacatecas, Zac. México. Mayo de 2012

ÍNDICE

Capítulo I

Conceptos y principios generales de valoración	15
1. Introducción	15
2. Importancia de la valoración.....	15
3. Definición de valoración.....	19
4. Principios básicos de la valoración.....	21
5. Tipos de valores	22
6. Tipos de bienes	23
7. Terminología.....	25

Capítulo II

Normativas y reglamentos en España y Norteamérica	29
1. Introducción	29
2. E.E.U.U.....	29
3. España.....	31
4. México	35

Capítulo III

La valoración en Centroamérica	39
1. Introducción	39
2. Costa Rica	40
2.1. La valoración de los bienes del estado	40
2.2. Estudios que habilitan como valorador de bienes.....	47
2.3. Situación de la valoración en Costa Rica	48
3. Normativa en otros países de Centroamérica	48
3.1. Nicaragua	48
3.2. El Salvador.....	48
3.3. Honduras	48
3.4. Guatemala	48

Capítulo IV

Conceptos básicos	49
1. Introducción	49
2. Variables explicativas	49
3. Índice de calidad	51
4. Funciones de distancia. Norma L1 o distancia Manhattan	54
5. Índice de adecuación.....	55
6. Determinación de outliers	56
6.1. Criterio de Chauvenet.....	56
6.2. Desviación estándar	59
7. Métodos de valoración.....	61

Capítulo V

Métodos de valoración por comparación de mercado I. Métodos por corrección	63
1. Introducción	63
2. Conceptos básicos	63
3. Método por corrección simple	65

4. Método de corrección múltiple.....	67
4.1. Corrección múltiple por índices.....	67
4.2. Corrección múltiple por porcentajes.....	68
5. Corrección múltiple por parámetros ó factores.....	70
6. Corrección por parámetros o factores en valoración agraria.....	71

Capítulo VI

Métodos por comparación de mercado II.

Método por corrección en inmuebles urbanos.....	77
1. Introducción.....	77
2. Método por corrección por factores en inmuebles urbanos. Caso viviendas.....	77
I. Factor de negociación, Fn. (Factor de comercialización Fcom).....	77
II. Factor por edad, Fed.....	78
III. Factor por estado de conservación, Fec.....	81
IV. Factor obsolescencia funcional, Fof.....	83
V. Factor por actualización en el tiempo, Fac.....	84
VI. Factor de zona. Fzo.....	85
VII. Factor por ubicación en el bloque o manzana, Fpb.....	86
VIII. Factor por uso del suelo, Fus.....	87
IX. Factor por superficie construida, Fsc.....	89
X. Factor por calidad de la vivienda, Fcv.....	90
XI. Factor por calidad de obras comunes, Foc.....	91
XII. Factor por calidad general del proyecto, Fcp.....	92

Capítulo VII

Métodos por comparación de mercado III.

Método por corrección en suelos urbanos.....	101
1. Introducción.....	101
2. Caso terrenos urbanos.....	101
I. Factor por área. Fa.....	102
II. Factor de uso.....	106
III. Factor por frente. Ff.....	106
IV. Factor por exceso de fondo. Ffo.....	110
V. Factor por irregularidad de linderos. Fl.....	116
VI. Factor por frente a dos calles.....	119
VII. Factor por terrenos esquineros. Fte.....	120
VIII. Factor por terreno con pendiente. Ftp.....	123
IX. Factor por ubicación del terreno en el bloque. Fub.....	127
X. Factor por el equipamiento urbano existente. Feu.....	129
XI. Factor por accidentes topográficos. Fat.....	134
XII. Factor por nivel respecto a calle. Fn.....	135
XIII. Factor por vistas al frente o vista panorámica. Fv.....	136
3. La valoración del suelo en España.....	136

Capítulo VIII

Métodos por comparación de mercado IV. Ratios, Temporal y Beta.....

Método por comparación de mercado IV. Ratios, Temporal y Beta.....	145
1. Introducción.....	145
2. Método del ratio de valoración.....	145
3. Método de comparación temporal.....	154
4. Método beta o de las funciones de distribución.....	159

Capítulo IX	
Métodos por comparación de mercado V. Análisis de regresión	173
1. Introducción	173
2. Conceptos estadísticos con Excel	173
3. Análisis de regresión	178
3.1. Regresión lineal simple	179
3.2. Regresión lineal múltiple	192
3.3. Regresión lineal múltiple. Incorporación de una nueva variable	207
4. A modo de resumen	212
Capítulo X	
Métodos por comparación de mercado VI.	
Métodos multicriterio. CRITIC, AHP y GP	215
1. Introducción	215
2. Teoría de la decisión	215
3. CRITIC	217
3.1. CRITIC aplicado a la valoración	217
4. Proceso Analítico Jerárquico (AHP)	223
4.1. AHP aplicado a la valoración	227
5. Programación por metas (GP)	234
5.1. GP aplicado a la valoración	236
6. Conclusiones	242
Capítulo XI	
Método de actualización de rentas	243
1. Introducción	243
2. Conceptos de matemáticas financieras	243
3. Fundamentos del método de actualización de rentas	252
4. Procedimiento de cálculo	253
4.1. Estimación de los flujos de caja	253
4.2. Estimación del valor de reversión	254
4.3. Determinación del tipo de actualización	255
5. Análisis de sensibilidad	259
6. Casos	265
6.1. Aplicación a la valoración urbana	266
6.1.1. Caso 1. Cálculo del valor de una vivienda utilizando la Información del mercado de alquileres	266
6.1.2. Caso 2. Cálculo del valor de un inmueble arrendado	268
6.2. Aplicación a la valoración agraria	269
6.2.1. Caso 1. Cálculo del valor de una finca agraria con cultivo anual	272
6.2.2. Caso 2. Cálculo del valor de una finca agraria con cultivo perenne	272
Capítulo XII	
Método del coste	279
1. Introducción	279
2. Fundamento del método	279
3. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto	279
4. Casos	286

5. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto	287
5.1. Definición de depreciación	288
5.2. Tipos de depreciación	288
5.3. Vida útil.....	288
5.4. La edad de las edificaciones	292
5.5. Depreciación física. Caso práctico	292
5.6. Depreciación funcional.....	301
5.7. Depreciación económica y legal.....	301
5.8. Apreciaciones	302
5.9. Calculo del valor de reemplazamiento neto.....	302
Capítulo XIII	
Método del valor residual	303
1. Introducción	303
2. Fundamentos del método	303
3. Método residual estático	304
4. Casos.....	305
5. Método residual dinámico	307
6. Casos.....	308
Capítulo XIV	
Valoración de derechos y limitaciones	313
1. Introducción	313
2. El derecho de superficie.....	313
3. La concesión administrativa	316
4. La servidumbre	318
5. El uso y la habitación, el usufructo y la nuda propiedad	320
6. Limitaciones de dominio	323
7. Las opciones de compra.....	323
8. Tiempo compartido sobre inmuebles.....	324
9. Compromisos de compra a plazos	325
Capítulo XV	
Resumen de la valoración en distintos países	327
1. Introducción	327
2. La valoración en España.(Orden ECO/805/2003 y el RD EHA/3011/2007)	327
2.1. Caso 1. Valoraciones de inmuebles urbanos	328
2.2. Caso 2. Valoración de fincas rústicas	331
2.3. Caso 3. Valoración de solares y terrenos.....	331
3. La valoración en México	331
Capítulo XVI	
El informe de valoración	335
1. Introducción.....	335
2. El informe de valoración en Costa Rica	335
3. El informe de tasación en España	341
4. Informe de tasación en México.....	346
Bibliografía	349

CAPÍTULO I

CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALORACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo inicial se presenta una panorámica general de la valoración en el mundo y en particular en España y Latinoamérica, de su importancia económica y su trascendencia en el buen funcionamiento del sistema financiero y de la economía en general. Al mismo tiempo se presentan distintas definiciones de la valoración y se exponen los principios básicos y los valores que rigen la misma.

2. IMPORTANCIA DE LA VALORACIÓN

La valoración es tan antigua como la historia del hombre, ya en la Biblia aparece una referencia a la valoración de varios activos: En el Levítico, versículo 27¹, *Rescate por los animales y las cosas*, a raíz de explicar cómo puede un hombre conmutar un voto realizado al Señor por un bien material, va definiendo el valor y como determinarlo para cada bien, y en concreto al hablar de bienes urbanos y agrícolas dice.



Las casas

14 Si un hombre consagra su casa al Señor, el sacerdote deberá tasarla. Sea alta o baja, se aceptará la tasación fijada por el sacerdote.

15 Y si el que consagró su casa desea rescatarla, deberá añadir un quinto a la suma en que ha sido tasada, y así volverá a ser suya.

Los campos

16 Si un hombre consagra al Señor algún terreno de su propiedad, este será tasado según la cantidad de semilla que se pueda sembrar en él: cincuenta siclos² de plata por cada cuatrocientos kilos de semilla de cebada³.

La valoración se ha desarrollado con el tiempo en la mayoría de las zonas geográficas, aunque el conocimiento de estos desarrollos en gran parte se ha perdido o siguen desconocidos.

Anthony Everitt (2007) en su documentada biografía sobre Cicerón dice “así, al día siguiente se aprobó un decreto y los cónsules, con la ayuda de unos investigadores, procedieron a acordar el valor financiero de las casas y villas. Para enfado de Cicerón se tasaron en cantidades muy inferiores a lo que pensaba que valían. La casa del Palatino se

¹ © 2006 Catholic.net Inc.

² Moneda del Antiguo Testamento de peso 11,4 grs.

³ En esta frase encontramos un principio de lo que denominamos el método de actualización de rentas, ya que la capacidad de siembra va ligada a su posterior capacidad productiva o sea a la capacidad de generar una renta.

estimó que costaba unos dos millones de sestercios (mucho menos que el precio de compra original que había sido de tres millones y medio), la villa de Tusculum quinientos mil sestercios y la de Formiae doscientos cincuenta mil”.

La Lonja de Valencia es uno de los edificios más emblemáticos de la arquitectura española, para su construcción según expone Manuel Jesús Ramírez Blanco en su Tesis doctoral (1999), “el 19 de Marzo del año 1482 se justiprecian trece casas situadas junto al valladar y lindando al Mercado por un importe de 3075 libras. El 9 de Octubre del mismo año, se compran doce casas que se encontraban formando parte del lienzo de la fachada de la calle dels Arrocers por un importe de 1050 libras, con lo que se daría por completada la expropiación necesaria para poder construir la Lonja-Salón de contrataciones y Torre. El 26 de Octubre del año 1482 el Consell de la Ciudad acuerda y ordena proceder a la enajenación de todas aquellas casas que fueron justipreciadas ya que los terrenos que ocupan, van a ser necesarios para la futura construcción”.

En el siglo XVI la relación entre el principal mecenas artístico, la Iglesia, y los artistas que trabajaban para ella venía regulado por un sistema de valoraciones que enfrentaban la valoración del artista frente a la valoración de la Iglesia para el pago de los trabajos que se realizaban para ella. Y así tenemos información bastante extensa sobre las relaciones comerciales complicadas de El Greco con sus diferentes clientes. El célebre cuadro de El Greco, “El entierro del conde de Orgaz” realizado para la iglesia de Santo Tomé en Toledo fue tasado en 1.200 ducados, precio que pareció excesivo al párroco de Santo Tomé, que solicitó una segunda tasación estableciéndose en 1.600 ducados. El párroco solicitó entonces que no se tuviera en cuenta esta segunda tasación, aceptando el Greco cobrar sólo 1.200 ducados. Con el retablo del Hospital de la Caridad de Illescas, El Greco aceptó que la tasación final fuera realizada por tasadores nombrados por el Hospital. Estos fijaron un precio muy reducido de 2.410 ducados, lo que provocó un largo pleito que llegó hasta la Cancillería Real de Valladolid y al Nuncio papal de Madrid. El litigio terminó en 1607 y, aunque se hicieron tasaciones intermedias entorno de los 4.000 ducados, al final se pagó una cantidad similar a la establecida inicialmente. Finalmente con el cuadro “El expolio” para la Catedral de Toledo los tasadores nombrados por el Greco lo valoran en 900 ducados, aunque finalmente el autor acabó recibiendo 350.

En México (Tijerina, 2005), señala que existen indicios de valoración ya en la época prehispánica basados en la observación de que después de la fundación México- Tenochtitlan, en 1325, los aztecas inician la conquista del territorio y la imposición de tributos y la ciudad cuenta con un aparato administrativo fiscal integrado, entre otros, por el equivalente a un ministro de hacienda (Chihuacohuatl), y a un tesorero general (Hueycalpixque), así como un grupo numeroso de recaudadores.

También en México a principios del siglo XVII, cuando la ciudad ya tiene 8 kilómetros cuadrados de extensión, Don Manuel de la Concha, encarga el avalúo de la ciudad de México que se establece en \$20.000.000.

Históricamente son evidentes los desarrollos de la valoración en países como Italia desde finales de la Edad Media con autores tan importantes como Elia del Re y posteriormente Serpieri y Medici. En España tenemos autores como Ruiz Rochera en el siglo XIX y Torrejón y Boneta ya en el siglo XX, aunque la investigación en valoración no comienza hasta el último tercio del siglo pasado fundamentalmente con los Profesores Ballester y Roca Cladera. Actualmente la valoración profesional en España gira, como veremos más adelante,

fundamentalmente alrededor de las sociedades de tasación y su organización ATASA y a nivel de investigación destacan las Universidades Politécnicas de Barcelona, Córdoba, Madrid y Valencia y las Universidades de Granada, Jaén y Zaragoza, con investigadores como los ya nombrados Ballester y Roca Cladera junto con Alonso, Alcazar, Caballer, Cañas, González Nebreda, Herreras, Llano, Romero, Turmo de Padura, Villaronga y grupos como el Grupo de Valoración y Decisión Multicriterio de la Universidad Politécnica de Valencia.

En la escuela Latinoamericana merecen especial atención expertos como Abunahman, Berrini, Chandias, Dantas, Dobner-Eberl, González del Riego, Loria, Magnou, Moreira, Pérez Veyna, Saboya-Barbosa, etc., así como las organizaciones asociativas profesionales, como sucede con el modelo anglosajón. Prácticamente en cada país existe una asociación de tasadores que dicta normas técnicas y reglamentos de tasaciones y convoca de forma periódica congresos y simposios. La más antigua es el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú fundada en 1890. Posteriormente en Brasil se crea el Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que finalmente en 1980 se fusiona con el resto de asociaciones de tasadores de Brasil. Otras asociaciones de gran importancia son la Federación de Colegios, Institutos y Asociaciones de Valoradores de la República Mexicana A.C., el Instituto de Valoradores de Puerto Rico y la Sociedad de Tasadores de Venezuela (SOITAVE). Entre las publicaciones periódicas de valoración destaca el *Cuaderno Brasileiro de Avaliações e Perícias*, y entre la actividad normativa cabe citar el *Reglamento General de Tasaciones del Perú*, las *Normas de la Associação Brasileira de Normas Técnicas* y las *Normas del Instituto Normalizador de Tasaciones Argentino*.

El punto de referencia de la escuela anglosajona lo constituye Estados Unidos, de donde parte una cierta influencia hacia otros países. El pionero de esta escuela es Fitzherbert con un trabajo de 1523 en el que planteó la necesidad de capitalizar una renta de la tierra como alternativa a los métodos comparativos utilizados hasta el momento.

La existencia de tierras fértiles en abundancia durante la época de la colonización del Oeste contribuyó a que no se presentaran grandes problemas de valoración de tierras en una primera época. Sin embargo, la construcción del ferrocarril, y la consiguiente expropiación de tierras ya colonizadas, condujo a la necesidad de aplicar una valoración científica y propagó las asociaciones de profesionales que trabajaron de manera un tanto elitista y restringida, según había ocurrido ya en Reino Unido.

A principios del siglo XX en EEUU se desarrolla con gran fuerza la aplicación de la estadística a la valoración, propiciado por la existencia de importantes bases de datos que posibilitan la utilización de las técnicas de regresión a la valoración.

En la actualidad, las asociaciones de profesionales de la valoración están muy desarrolladas en la escuela anglosajona y tienen una gran importancia, entre las que destacan *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) en Reino Unido y *The Appraisal Institute* (AI) en Estados Unidos. Las principales tendencias y desarrollos, tanto teóricos como prácticos, se publican en la revista *The Appraisal Journal*, editada por *The Appraisal Institute*, Chicago (EEUU). También destacan las revistas *Journal of the American Society of Farm Managers and Rural Appraisers* y *The Canadian Appraisers*.

En los momentos actuales, a nivel global, la importancia de la valoración de todo tipo de activos está fuera de duda. En cualquier sociedad moderna para un gran número de actos económicos es necesario conocer el valor de los activos implicados. Empezando por las

expropiaciones tanto de los gobiernos centrales como los locales, siguiendo con hechos tan cotidianos como enjuiciamientos civiles, particiones de herencias, compra-ventas de fincas, hipotecas, etc.; y terminando con valoraciones catastrales con fines impositivos, la valoración de bienes o activos es un hecho trascendente en cualquier país, y es más, cuanto mayor es el progreso económico, al ser más intensa la actividad económica, también mayor es la necesidad de una mejor y más ajustada valoración de los activos de esa sociedad. Todas estas circunstancias han provocado la intervención de las propias administraciones para regular el proceso valorativo ya que de la bondad del mismo depende en gran parte la salud de los sistemas financieros y la economía en general de nuestras sociedades. Todo ello ha propiciado la existencia en distintos países de diferente normativa legal que en algunos casos en su intento de clarificar y ordenar el proceso valorativo se han convertido en verdaderos tratados de valoración.

Como repuesta a esta importancia de la valoración cada vez es mayor la oferta de programas de especialización y post grado dirigido a valoradores y la puesta en marcha de asociaciones de valoración en la gran mayoría de los países como puede observarse en la fig. 1 donde cada estrella representa una asociación de valoradores.



También existen organismos internacionales cuyo objetivo fundamental es el de normalizar la valoración en el mundo, punto de gran trascendencia con la actual globalización. En ese sentido a principios de los setenta se creó el TIAVSC (The Internacional Assets Valuation Standards Committee) que posteriormente en 1994 cambió su nombre por IVSC (Internacional Valuation Standards Committee) y cuyos objetivos según las Normas Internacionales de Valoración (NIV2007) que publica, son:

“Facilitar las operaciones transfronterizas y contribuir a la viabilidad de los mercados inmobiliarios internacionales, fomentando la transparencia de los informes financieros, así como la fiabilidad de las valuaciones realizadas para la concesión de préstamos e hipotecas, para operaciones de compraventa y para conciliaciones en litigios o asuntos fiscales.

Servir, para los valoradores de todo el mundo, como plano de referencia que les permita cumplir las exigencias de los mercados inmobiliarios internacionales de contar con valuaciones fidedignas y cumplir con los requisitos de información financiera de la comunidad empresarial internacional; y

Proporcionar normas de valoración y elaboración de informes financieros que satisfagan las necesidades de los países en vías de desarrollo y reciente industrialización”.

En el IVSC se agrupan la mayoría de las asociaciones de profesionales existentes, muchas de las cuales realizan anualmente Congresos y Jornadas con el fin de facilitar el contacto de sus asociados, actualizar normas de funcionamiento, desarrollar cursos de formación y, en resumen, mejorar el saber hacer de la profesión.

3. DEFINICION DE VALORACIÓN

En los diferentes tratados sobre valoración podemos encontrar distintas definiciones de valoración.

En “Valoración inmobiliaria: Teoría y práctica” de Gonzalez Nebreda, Turmo de Padura y Villaronga (2006) se define la valoración:

“Valorar es asociar una cantidad dineraria a un determinado bien o derecho, en función de sus cualidades y como consecuencia de una situación de mercado determinada”.

En “Valoraciones inmobiliarias: Fundamentos teóricos y Manual práctico” su autor Llano Elcid (2008) propone la siguiente definición:

“La Valoración inmobiliaria consiste en determinar el Valor de Mercado de un Bien Inmueble expresado en unidades monetarias, en un momento determinado y con una finalidad concreta”

Ballester (1991) propone la siguiente definición:

“En su aspecto de ciencia aplicada, la valoración proporciona criterios para estimar valores, cuando los precios no son transparentes”

Por otro lado en las Normas Internacionales de valoración 2007 encontramos que la valoración es el “proceso de estimación de valor”

Entendiendo como valor:

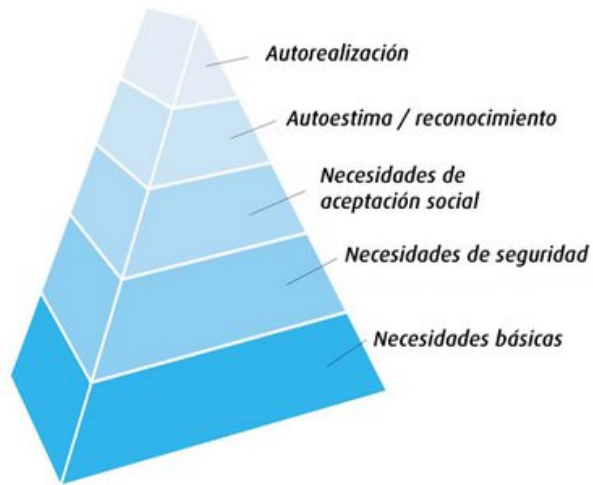
“Representa el precio más probable que compradores y vendedores establecerán para un bien o servicio que está disponible para su compra. El valor establece un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad establecerán los compradores y vendedores para el bien o servicio. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio

más probable que se pagará por un bien o servicio disponible para su compra en un momento determinado”.

Las sociedades actuales, fundamentalmente aquellas que por su riqueza como ya hemos dicho son las que más necesitan de la valoración, son sociedades complejas en donde tanto las necesidades y los motivos que las originan, como los activos que las satisfacen son muy diferentes a los de hace relativamente poco tiempo. Esto queda perfectamente expresado en la conocida Pirámide de Maslow (figura 1) con la que dicho autor nos evidencia la evolución de las necesidades con el progreso de las mismas, pasando de necesidades

básicas en sociedades poco avanzadas, a necesidades de autorrealización, pertenencia a grupos, estima, éxito, etc. en nuestras sociedades actuales.

Figura 1. Pirámide de Maslow



Esta evolución de las necesidades y motivos de compra es también de gran importancia en la práctica valorativa, ya que hoy nos encontramos con activos a valorar impensables hace unos años (daño moral, intangibles empresariales, activos ambientales, páginas web, patentes, etc.) y además el tipo de características o variables que explican el precio de un activo han pasado de ser exclusivamente variables cuantitativas a cobrar gran importancia otro tipo de variables esencialmente cualitativas, así en un inmueble urbano además de la superficie, el nº de habitaciones, nº de ascensores, etc. aparecen como nuevas variables que definen su valor el paisaje, el vecindario, la calidad del aire, etc. siendo necesario incorporar estas nuevas variables a la valoración.

En este sentido podríamos afirmar que el valor del bien está compuesto, en parte por una apreciación objetiva y una subjetiva del conjunto de variables y atributos que forman parte de ese bien bajo ese entorno económico temporal.

Es claro por tanto que la valoración no es una materia estática e invariable a través del tiempo, sino una especialidad en constante evolución y adaptación a las necesidades del medio (inmediato, nacional o mundial) y a nuevos tipos de necesidades y variables que influyen en la estimación del valor.

Teniendo en cuenta lo dicho anteriormente, Aznar y Guijarro (2005) proponen la siguiente definición de valoración.

“Es la ciencia aplicada que tiene como objetivo la determinación del valor de un bien, teniendo en cuenta, los atributos o variables explicativas que lo caracterizan, el entorno económico, social y temporal en que se encuentra, utilizando un método contrastado de

cálculo que permita al experto incorporar tanto las variables cuantitativas o componentes objetivos como las variables cualitativas o componentes subjetivos del valor entre los que se encuentra el conocimiento y la experiencia del valorador ”

En esta definición junto con la descripción clásica del concepto de valoración, se incorpora la necesidad de tener en cuenta “variables explicativas de tipo cualitativo, y los componentes subjetivos del valor” que en gran parte serán aportadas a través del conocimiento del experto, fruto de su experiencia e intuición, con lo que la figura del tasador, su saber acumulado, su años de práctica y su habilidad cobran una importancia central en el proceso valorativo.

4. PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA VALORACIÓN

Según las diferentes normativas los principios en que deben sustentarse las diversas actuaciones de un valorador son:

Principio de anticipación: el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es el valor actual de sus futuros beneficios. Es la base del método de la renta.

Principio de finalidad: la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir.

Principio de mayor y mejor uso: El valor de un inmueble esta dado por el uso que genera el ingreso neto más alto probable dentro de un periodo específico. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados.
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, del que existan las posibilidades físicas y de mercado.
- Debe ser un uso que permita la máxima generación de ingresos para toda la propiedad.

Principio de oferta y demanda. El valor varía directamente proporcional a la demanda e inversamente proporcional a la oferta

Principio de probabilidad: ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

Principio de proporcionalidad: los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

Principio de prudencia: ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

Principio de sustitución: el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

Principio de temporalidad: el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

Principio de transparencia: el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

Principio de uso consistente. La valoración de un bien raíz parte del principio que la tierra y la edificación se valoran para un mismo uso simultáneamente.

Principio de uso progresión y regresión. Progresión: el valor de bienes de menor valor se ve influenciado positivamente por estar asociados a bienes de mayor valor. La regresión es el caso contrario.

Principio del valor residual: el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

5. TIPOS DE VALORES

Cuando se habla de determinar el valor de un activo, el término valor tiene muy diversas acepciones, en las NIV 2007 y las diferentes normativas podemos encontrar los siguientes diferentes valores.

Valor actual, Valor Actualizado Neto, Valor de afección, Valor de cambio, Valor catastral, Valor por comparación, Valor de empresa en funcionamiento, Valor de inversión, Valor de Justiprecio, Valor de las mejoras, Valor de liquidación, Valor de los componentes, Valor máximo legal, Valor de mercado, Valor de monopolio, Valor de privación, Valor de rescate, Valor de sinergia, Valor de uso, Valor en libros, Valor especial, Valor fiscal, Valor hipotecario, Valor intrínseco, Valor de oferta, Valor razonable, Valor de reposición bruto, Valor de reposición neto ó Valor neto de reposición , Valor residual, Valor de seguro, Valor de tasación, Valor terminal, Valor urbanístico

De los cuales destacamos los siguientes como más importantes:

Valor Catastral: "Es la base de tributación para el Impuesto Predial de los inmuebles determinada en función del valor total que representan el suelo y las inversiones realizadas en cada inmueble".

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. "Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente".

Valor máximo legal (VML). "Es el precio máximo de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable".

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM) "Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. A tal efecto se considerará:

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización”.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). “Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos”.

Valor de reposición o reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB); Valor de reposición nuevo (VRN); “Es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales”; “Es el valor de cotización o estimado de mercado de una construcción o equipo (activo) igual o equivalente al existente, más los gastos en que se incurriría en la actualidad por concepto de ingeniería civil, electromecánica, permisos, tasas, seguros, gastos de importación, etc., según sea el caso”

Valor de reposición o reemplazamiento neto o actual (VRN); Valor neto de reposición (VNR): “Es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración”; “Es el valor actual de un bien, considerando su depreciación por antigüedad, estado de conservación funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia”.

Valor residual: “En la valoración inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno”.

Valor de tasación: “Es el valor que la presente Orden (ECO805/2003) establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar”

6. TIPOS DE BIENES

Las Normas Internacionales de Valoración (2007) reconocen cuatro tipos de Bienes: Inmuebles, Muebles, Empresas y Activos financieros.

Los **Bienes inmuebles** los define como “Terrenos y cualquier otra cosa que sea parte de los mismos, por ejemplo árboles y minerales, y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano, por ejemplo edificios y mejoras. También se consideran bienes inmuebles todas las instalaciones permanentes tales como cañerías, sistemas de refrigeración o calefacción, cableado eléctrico, así como los elementos incorporados tales como ascensores.

El concepto *bien inmueble* también incluye todos los anexos, tanto sobre cómo bajo rasante”. Este tipo de bienes comprende, pues, lo que también denominamos inmuebles urbanos, inmuebles rústicos, fincas rústicas, fincas de cultivo, fincas ganaderas, terrenos, solares, lotes urbanizados, terrenos verdes, terrenos con mejoras etc.

Los **Bienes muebles** “incluyen bienes tangibles e intangibles que no forman parte de la propiedad inmobiliaria”. Los bienes muebles tangibles no están fijados permanentemente al bien inmueble y generalmente se caracterizan por su movilidad. Ejemplos de ellos son el mobiliario, activos circulantes, inventarios comerciales, suministros, edificaciones especializadas no permanentes etc. Los bienes muebles intangibles son derechos sobre entes intangibles como el derecho de crédito y el derecho a explotar una idea.

Las **empresas**, compañías operativas o empresa en funcionamiento que con todas estas denominaciones podemos encontrarlas en la literatura valuatoria, las define las NIVS como “cualquier organización mercantil, industrial, de servicios o de inversión que lleva a cabo actividades económicas. Generalmente, las empresas son organizaciones con ánimo de lucro que actúan para proveer productos y servicios al consumidor”. Existen muchos tipos de empresas y pueden clasificarse atendiendo a diversos criterios, como sector de la actividad (primario, secundario ó industrial, terciario ó de servicios), tamaño en función del número de empleados o de su facturación etc., propiedad del capital (privado, público, mixto), pero la forma más común es en función de su forma jurídica:

- Unipersonal: El propietario responde con todo su patrimonio.
- Sociedad colectiva: Los propietarios responden de forma ilimitada y son los responsables de la gestión.
- Cooperativas: Los socios a su vez pueden ser trabajadores, proveedores y clientes de la empresa. No tiene ánimo de lucro y la responsabilidad de los socios es limitada.
- Sociedad limitada: Los socios tienen responsabilidad limitada, respondiendo solo por el capital aportado. Es una figura similar a la anónima pero para empresas con un número pequeño de socios, y con menor tamaño.
- Sociedad anónima: Los socios tienen la responsabilidad limitada al capital que aportan, y puede acceder a la misma cualquier persona que desee adquirir acciones de la empresa. Es la forma ideal para las grandes empresas ya que pueden cotizar en bolsa y realizar ampliaciones de capital.

Los **Activos financieros** son Derechos o título-valor sobre un bien mobiliario ó inmobiliario a favor de una persona jurídica (inversor particular ó empresa) consecuencia de una inversión.

En las NIV2005 encontramos bajo la denominación de activo financiero “Cualquier activo que represente:

- a) Efectivo.
- b) Un instrumento sobre el capital de otra organización
- c) Un derecho contractual
- d) Un contrato que se pagará o podrá pagarse mediante los instrumentos de capital de la propia empresa.”

7. TERMINOLOGÍA

En cada zona geográfica y en la mayoría de los casos en cada país se ha desarrollado una terminología o cultura valorativa diversa. Como se ha dicho anteriormente el IVSC lleva trabajando desde hace años en el intento de unificar y homogenizar la diversos términos utilizados, fruto de ello son las distintas ediciones de las NIV, las mas recientes del año 2007 son ya la octava edición.

El presente texto pretende incorporarse a esta línea de homogeneización propiciada por el IVSC pero al mismo tiempo no se pueden obviar denominaciones muy arraigadas en la práctica valorativa. Con el fin de facilitar la comprensión del texto a continuación se presentan los términos más importantes utilizados en los siguientes capítulos con las respectivas definiciones y su procedencia NIV 2007 o ECO805/2003, Comisión europea, etc. Los términos vienen recogidos por conceptos con el fin de que quede clara su equivalencia.

Los AGENTES TASADORES vienen definidos con las siguientes expresiones:

- Valoradores o Tasadores de bienes y activos (NIV2007), “son aquellas personas (físicas o jurídicas) que se dedican al área de la Economía que trata de la elaboración de valuaciones e informes de tasaciones. Como profesionales, los Valoradores deben satisfacer pruebas rigurosas de formación, capacitación, competencia y habilidades. También deben mostrar y mantener un Código de Conducta (ética y diligencia) y Normas de ejercicio profesional y ceñirse a los Principios de Valoración Generalmente Aceptados (GAVP)”.
- Tasador (ECO805/2003) “El profesional que de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación”.
- La Comisión Europea define al tasador *como* “una persona de buena reputación que ha obtenido el título adecuado en un establecimiento de enseñanza reconocido, tiene la adecuada experiencia y es competente para la valoración de activos fijos de la misma categoría y situados en el mismo lugar en que lo está el activo.

Si en algún Estado miembro no hubiera las adecuadas titulaciones académicas reconocidas, el tasador de activos deberá:

- Ser miembro de un cuerpo profesional reconocido relacionado con la valoración de activos fijos; y
 - O ser designado por los tribunales o por una autoridad de equivalente categoría.
 - O tener como mínimo un certificado reconocido de formación secundaria y el nivel suficiente de preparación, con al menos tres años de experiencia práctica posterior a la obtención del título en la valoración de terrenos y construcciones y con el suficiente conocimiento en estas valoraciones en el lugar donde se encuentren los bienes a valorar”.
- Entidad Tasadora (ECO805/2003) Las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la mencionada en la letra a) del artículo 2 (Garantía hipotecaria

de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de título hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores...), los servicios de tasación de entidades de crédito homologados e inscritos en el Registro Especial del Banco de España.

Para denominar los distintos BIENES que pueden ser objetivo de la valoración tenemos los siguientes términos:

- Bien inmueble (NIV2007), “Se define como bien inmueble los terrenos y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano. Se trata de un elemento físico, tangible que puede verse y tocarse, junto con todos los anexos tanto sobre como bajo rasante”.
- Activos (NIV2007), “son recursos controlados por una organización”.
- Fincas de cultivo (NIV2007) “son las propiedades agrarias utilizadas para el cultivo de materias primas que se siembran y cosechan en ciclos de doce meses.....”
- Tierras de regadío (NIV2007). “Las tierras utilizadas para el cultivo o pastizales para la ganadería y que exige la utilización de agua distinta a la pluvial se conocen como terreno de cultivos de regadío o pastizales de regadío. Las propiedades en las que escasean los recursos acuíferos distintos al agua pluvial se conocen como propiedades agrarias de secano”
- Plantaciones perennes (NIV2007). “Son los cultivos con una vida más larga que la anual o que el ciclo para cada cultivo. Podemos encontrar ejemplos en viñedos y huertos.”
- Fincas ganaderas (NIV2007), “Son propiedades agrarias utilizadas para la crianza y cebo de ganado bovino, ovino, porcino, caprino, caballar, o una combinación de los anteriores.....”
- Finca rústica (ECO805/2003). “Aquel terreno de nivel urbanístico II4 que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria”.
- Edificio (ECO805/2003) “Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad”.

El PRECIO y el VALOR se definen de las siguientes formas:

- Precio. (NIV2007) “La cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio”.
- Valor (NIV2007). “Representa el precio más probable que compradores y vendedores establecerán para un bien o servicio que está disponible para su compra. El valor establece un precio hipotético, o teórico, que será el que con mayor probabilidad

⁴ La ECO805/2003 considera terrenos de Nivel II a “los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que están ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente” y terrenos de Nivel I “los terrenos que no pertenezcan al Nivel I”.

establecerán los compradores y vendedores para el bien o servicio. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien o servicio disponible para su compra en un momento determinado”.

- Valoración (NIV2007). “Proceso de estimación del valor. En la ECO805/2003 se utiliza el término Valoración”.
- Valor de mercado o venal de un inmueble (VM) (ECO805/2003). “Es el precio a que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna y que ninguno de los sostiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
 - b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
 - c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de tasación.
 - d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización”.
- Valor de tasación (VT) (ECO805/2003). “Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma”.

En cuanto a la METODOLOGÍA a utilizar y sus elementos encontramos las siguientes definiciones:

- Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. (ECO805/2003). “Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente”.
- Método de ventas comparables, Método de comparación de Mercado, Método Directo de Mercado, Enfoque de comparación de ventas (NIV2007). “El proceso de valoración utilizando precios de ventas o alquileres de activos similares al activo objeto de valoración como base para la estimación su valor de mercado o alquiler”.
- Elementos de comparación (NIV2007) características específicas de inmuebles y transacciones que provocan que los precios varíen. En la (ECO 805/2003) se las

denomina características. En el texto se utilizará también la expresión Variables explicativas por su arraigo en el sector y por ser un término altamente esclarecedor.

- Datos comparables (NIV2005), “Datos generalmente utilizados en un análisis de valoración para realizar estimaciones de valores. El término se refiere a aquellos bienes que tienen características similares a las del bien objeto de valoración”. La (ECO 805/2003) los denomina escuetamente Comparables, y los define como “Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación u otra característica física relevante a dicho fin”.
- Homogeneización de precios de inmuebles comparables (ECO805/2003) “Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel”.
- Ratio de valoración (NIV2007). “Factor en el que un valor o precio sirve como numerador y datos financieros, operativos o físicos sirven como denominador”.

Para seguir leyendo haga click aquí