

Evaluación de la fiabilidad de los distintos Métodos de Valoración

Vamos a hacer la evaluación con un ejemplo ilustrativo:

a) Método de Comparación

Si 10 tasadores expertos diferentes, independientes, conocedores del mercado local, valoran un elemento (vivienda, local, oficina, etc.) de un edificio, 9 de los tasadores (nivel de confianza del 90%) darán un "Valor de Mercado" dentro de un "intervalo de aceptación" comprendido entre el valor medio de los 10 valores más/menos un 5%.

La única condición es que hayan estratificado correctamente el mercado para la elección de la muestra de comparables y hayan procedido a la eliminación y homogeneización correctos y no hayan efectuado ponderación que haya distorsionado el muestreo realizado.

b) Método de Coste

Si los 10 tasadores anteriores hallan el Coste de Construcción del elemento anterior por el Método de Coste, 9 de los 10 tasadores (nivel de confianza del 90%) calcularán un "Coste de Reposición" dentro de un "intervalo de aceptación" comprendido entre el valor medio de los 10 valores más/menos un 5% (incluso menos).

La condición en este caso es que todos hallan empleado las mismas tablas de "Coeficientes de depreciación".

c) Método Residual

Si los 10 tasadores valoran, en la hipótesis de suelo vacante, el solar donde está el elemento antes valorado, el "intervalo de aceptación" es similar a las de los Métodos empleados para la valoración del elemento (comparación) y su Coste de Construcción (coste). Puede haber alguna diferencia entre el colectivo de tasadores que hayan usado el "coeficiente de mercado" **K** y los que hayan usado el "beneficio promotor" de la Orden ECO 805/2003. Si ambos están actualizados los valores estarán dentro del intervalo de aceptación.

d) Método de Capitalización: Rentas esperadas

Si los 10 tasadores valoran el elemento anterior por el "Método de Capitalización" de las rentas, para un nivel de confianza del 90%, el "intervalo de aceptación" será el comprendido entre el valor medio de los 10 valores, más/menos un 20%.

Si los tasadores se hubieran puesto de acuerdo en la tasa de capitalización el "intervalo de aceptación" bajaría al más/menos 10%.

e) Método de Capitalización: inmuebles en explotación

Si se trata de valorar un inmueble en explotación (hotel, restaurante, etc.), por 10 expertos tasadores conocedores del sector que tengan valores medios de explotación económico de inmuebles análogos y que tengan conocimiento de contabilidad para interpretar una cuenta de resultados, para obtener un "nivel de confianza" del 90% el "intervalo de aceptación" no sería inferior al más/menos 30% del valor medio de los 10 tasadores. Cuanto más "influencia" tenga el inmueble en la cuenta de resultados más pequeño será el intervalo de aceptación y si los tasadores se ponen de acuerdo en la tasa de capitalización más pequeño aún.

f) Análisis del Flujo de Caja Descontado (Método Residual Dinámico)

Si el mismo suelo vacante del epígrafe c), en lugar de ser urbano, fuera urbanizable del Nivel I y los 10 tasadores lo valoran por el Método Residual dinámico y cada uno de ellos hace sus hipótesis de "tiempo de disponibilidad", flujos de Entradas y Salidas en el tiempo y tipo de actualización, el VAN resultante del proceso inmobiliario de cada uno de los 10 tasadores variará tanto que no podemos extraer ninguna consecuencia sobre su fiabilidad. El intervalo de aceptación puede ser más del 50% del valor medio. Todos los valores del VAN tendrán la misma probabilidad de ser el verdadero y serán correctos de acuerdo con cada una de las hipótesis realizadas por cada tasador. Ninguno será el Valor de Mercado: todos serán inferiores.