

Orden ECO 805/2003: Valoración de Bienes Inmuebles para Finalidades Financieras

Deficiencias

La nueva norma mantiene deficiencias, algunas importantes, de la normativa anterior.

- La mayor de ellas es la utilización del llamado Método Residual por el procedimiento dinámico para el cálculo de los valores de tasación de suelo urbanizable.

Reiteramos que el llamado Método Residual dinámico, adaptación a la valoración de inmuebles del "Discounted cash flow analysis", ideal para el cálculo de valores actuales de flujos financieros y para el análisis comparativo de inversiones utilizando tipos de interés del mercado financiero, no es apto para la determinación de valores del suelo por actualización de flujos monetarios de origen inmobiliario.

La inclusión de este procedimiento dinámico entre los Métodos Residuales es incorrecta, pues se trata de una aplicación genuina y clásica del Método de Capitalización por descuento de flujos de caja (Discounted Cash Flow Analysis).

Los valores resultantes de aplicar este procedimiento en nada se parecen a los valores de Mercado del Suelo, pues tienen una gran variación con una mínima modificación de los tipos de actualización, existe una gran subjetividad en la determinación de los flujos de caja y su obtención en el tiempo depende de criterios como la lentitud o discrecionalidad burocrática, tan difíciles de estimar.

La formación de los precios de mercado del suelo está alejada de los brillantes métodos matemáticos del Método de Capitalización, y es tan sencilla en la práctica que se limita al cálculo del Valor de Repercusión actual por el Método estático (que utilizan muchos promotores y constructores sin formación matemática y todos los operadores del mercado) y a la evaluación del tiempo necesario para solucionar las trabas burocráticas y su capacidad para resolverlas, variable imprecisa y de riesgo que soportan los promotores inmobiliarios.

La alternativa, por tanto, al procedimiento residual dinámico es el estático, el cálculo del Valor de Repercusión. Su cálculo en la nueva Orden ha introducido una importante reducción en el Margen o Beneficio mínimo del promotor que proporciona unos resultados más aceptables. Este cambio, por sí solo, descalifica a los coeficientes de la normativa derogada.

Los valores del suelo obtenidos por el procedimiento dinámico son muy inferiores a los de mercado obtenidos por el Método Residual (estático), limitan la capacidad de obtención de financiación ajena y penalizan a los propietarios que se ven obligados a esperar a que el desarrollo urbanístico avance y se incorpore al valor del Suelo el valor añadido de la Calificación urbanística y Licencias de construcción o a venderlo a otros promotores con mayores habilidades urbanísticas.

La increíble aplicación de este Método Residual por el procedimiento dinámico al cálculo de los valores expropiatorios según la Ley 10/2003, que se mantiene en la Disposición Transitoria Tercera de la nueva Ley 8/2007 de Suelo, agrava aún más la inapropiada aplicación de este método, perjudicando gravemente a los expropiados. Una valoración cuya finalidad es financiera y de garantía no puede aplicarse a una valoración con finalidad expropiatoria: implícitamente se reconoce que el justiprecio es inferior al valor real del suelo expropiado.

- En la utilización del Método de Comparación, para obtener el Valor de Mercado se introducen dos modificaciones importantes:

1º.- Posibilidad de utilización de comparables solamente de "ofertas" (mucho más fácil de obtener por los tasadores habilitados) que conducirán a la obtención del "Valor del Mercado de Ofertas" no del "Valor de Mercado". La homogeneización en "precios de oferta" a "precios reales de venta" por profesionales o sociedades no involucradas directamente en la mediación inmobiliaria puede producir un error sistemático en el cálculo del Valor de Mercado.

2º.- La utilización de "comparables" de los últimos 24 meses, conducirá a un "Valor de Mercado histórico", no al "Valor de Mercado" de la fecha de tasación y cuando son necesariamente homogeneizados se producen distorsiones en los precios de los comparables, pues las variaciones medias de los precios no son iguales para todos.

- La obtención del "Valor Hipotecario" a partir del ajuste del "Valor de Mercado" obtenido por comparación se hará cuando la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años. No se ha producido una reducción significativa de precios en términos nominales que haya durado 3 años y será difícil que alguna entidad tasadora se arriesgue a pronosticarlo.

En consecuencia, aplicará una reducción mínima del 10% o del 15% si se aprecia una gran volatilidad. Es un bajonazo arbitrario a los "Valores de Mercado". El cálculo del valor sostenible a largo plazo es responsabilidad de la Entidad Financiera, no del Tasador. La Entidad Financiera ya está protegida, además, por la limitación del préstamo al 70/80% del Valor de Tasación.

En las variaciones cíclicas históricas, los precios a largo plazo de los inmuebles han ido siempre al alza en valores nominales, mientras que los préstamos que garantizan, también a largo plazo, son cada vez menores. Con el transcurso del tiempo los préstamos hipotecarios están cada vez garantizados en mayor **porcentaje**. En consecuencia, el Valor Hipotecario es innecesario pues la reducción de precios nominales es poco probable y menos en porcentajes del 10-15%. (Las Sociedades de tasación solamente han aplicado este insólito ajuste en el 0,4% de sus valoraciones en 2005 y 2006, según el informe del Banco de España)

- Del menor importancia es la permanencia de denominaciones incorrectas de la norma anterior y que podían haber sido modificadas en la nueva: "valor de reversión" por "valor final" o "valor residual", "anticipación" por "actualización o capitalización" "actualización de rentas" por "actualización de flujos de caja" y "superficie útil" por "superficie de uso privado". Sería deseable que el concepto "superficie útil" desapareciera en valoraciones pues la citada superficie nunca es objeto de valoración por no corresponderse en ningún caso con el cuerpo cierto a valorar que siempre incluye los cerramientos y se compone de superficie de uso privado y cerramientos más superficie de uso común que en la Orden se corresponden con la superficie construida sin y con partes comunes.