

Principios de la valoración inmobiliaria

1.- Principio de *Prudencia*:

“El principio de *prudencia* valorativa consiste en la aplicación de los menores valores obtenidos, en la correcta imputación de las depreciaciones y de las pérdidas de valor previstas y en la no valoración de previsibles plusvalías hasta que se materialicen.”

El Código de Comercio establece en su artículo 38:

“Se seguirá el principio de prudencia valorativa. Este principio que en caso de conflicto prevalecerá sobre cualquier otro, obligará, en todo caso, a recoger solo los beneficios realizados, a tener en cuenta todos los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales y a tener en cuenta las depreciaciones”.

El Plan General de Contabilidad establecía:

“En los casos de conflicto entre principios contables obligatorios deberá prevalecer el que mejor conduzca a que las cuentas anuales expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de la empresa”.

“Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, el principio de prudencia tendrá carácter preferencial sobre los demás principios”.

El nuevo Plan General de contabilidad para 2008 lo suaviza: *“Se debería ser prudente en las estimaciones y valoraciones a realizar en condiciones de incertidumbre”.*

La Orden ECO 805/2003 para ciertas Finalidades Financieras da la siguiente definición, muy limitada, del Principio de Prudencia:

f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.

El principio de prudencia se invoca, a veces imprudentemente, para "ajustar" valores a la baja. Por ejemplo el $RM = 0,5$ de la valoración catastral o el 10-15% para ajustar el Valor objetivo de Mercado, obtenido con mucho esfuerzo y profesionalidad, al Valor Hipotecario.

2.- Principio de *Máxima Utilidad*:

“El valor de un bien inmueble se calcula en base al mejor uso de sus componentes, suelo y construcción, atendiendo a la edificabilidad y tipología posibles que comporten **máxima utilidad**, económica y social”.

La normativa para ciertas Finalidades Financieras lo denomina Principio de *mayor y mejor uso* traducción al español de la expresión inglesa *“Highest and best use”*:

Artículo 3. Principios. *c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.*

El comité de Normas Internacionales de Valoración lo define así: Se entiende como mayor y mejor uso *“el uso más probable, financieramente factible y adecuadamente justificado que se hace de un bien dentro de las posibilidades físicas y legales y que da como resultado el mayor valor del bien valorado”.*

El mayor y mejor uso es sinónimo de valor de mercado: si no se cumple este principio, el valor obtenido no es un valor de mercado genuino.

Existen dos diferencias entre nuestra definición y la Orden ECO: en esta Orden se trata de obtener el mayor **valor**, mientras que en nuestra definición se debe obtener la **máxima utilidad**. Pero, además, nuestra definición se refiere a la utilidad económica y **social** que justifica la intervención pública por medio de las Normas Urbanísticas y de Medio Ambiente en cumplimiento del precepto constitucional de la función social de la propiedad.

3.- Principio de Adición:

“El valor total de un bien inmueble es igual a la suma de los valores de los elementos de igual o distinta naturaleza que lo forman y su coste total es igual a la suma de todos los costes de los factores de producción necesarios para su construcción”.

También se denomina Principio de *Valor Residual*, en razón a que uno de los elementos o factores del bien inmueble pueden obtenerse por residuo o diferencia entre el valor o coste total y la suma del resto de los elementos o factores.

Es de advertir que este Principio está condicionado al cumplimiento del Principio de *Máxima Utilidad*.

La normativa para ciertas Finalidades Financieras lo define así:

Artículo 3. Principios. j) *Principio del valor residual, según el cual 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.*

4.- Principio del Mínimo Error:

“La valoración debe hacerse con el mínimo error compatible con su coste y finalidad, empleándose el método más idóneo para conseguirlo”.

La valoración no es una ciencia exacta y está basada en procedimientos estadísticos cuya probabilidad de error debe evaluarse. El error *admisible* debe estar previamente determinado y en consonancia con el mismo estará el coste de la valoración: a menor error admisible, mayor coste de la valoración.

La normativa para ciertas Finalidades Financieras lo denomina Principio de Proporcionalidad:

Artículo 3. Principios. e) *Principio de proporcionalidad, según el cual 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.*

5.- Principio de Objetividad:

“Siempre que sea posible deben emplearse criterios objetivos de valoración, reduciendo las apreciaciones subjetivas del experto valorador al mínimo posible”.

Deberían cuantificarse para limitar la subjetividad del tasador los factores de corrección y homogeneización y evitarse la ponderación de los comparables, especialmente si no se conocen todas sus características intrínsecas con visita ocular.

6.- Principio de Equivalencia o Equidad Financiera:

“El valor actual (final) de un bien inmueble es igual a la suma algebraica de los valores actuales (finales) de los ingresos y pagos futuros, reales o potenciales, más el valor actual (final) del valor residual del inmueble al término de su vida útil económica”. En el cumplimiento de este Principio se basa la Valoración por el Método de Capitalización.

La equivalencia financiera se cumple en cualquier momento del proceso temporal cinemático del valor-capital.

Normalmente en valoraciones inmobiliarias se trabaja con Valores Actuales de aquí que en la Norma ECO 805 se denomine Principio de *Actualización* y algunas veces, impropriamente, principio de “anticipación”.

Artículo 3. Principios. a) *Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.*

Debe tenerse en cuenta, además, el Valor Actual del Valor Residual cuando el inmueble no sea apto para producir rentas.

7.- Principio de Equivalencia Funcional:

“El valor de un bien inmueble es equivalente al de otros bienes inmuebles cuyas características físicas y constructivas cumplan las mismas funciones”.

Se denomina también Principio de *Sustitución* que es fundamental en el Método de Comparación a la hora de elegir la muestra de inmuebles comparables con el que se quiere valorar. Así lo hace la Norma para ciertas Finalidades Financieras:

Artículo 3. Principios. g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

8.- Principio de Variación:

“El valor de un bien inmueble es variable en el tiempo”.

Se llama también Principio de *Temporalidad*. Es por ello que las valoraciones deben referirse a una determinada fecha y tienen plazo de caducidad *legal* según su finalidad y caducidad *real* intrínseca por cambios que afectan al valor. La Norma para ciertas Finalidades Financieras lo llama principio de temporalidad:

Artículo 3. Principios. h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

9.- Principio de Coherencia:

“Una vez adoptados unos criterios para la valoración de un conjunto homogéneo de inmuebles deberán mantenerse a lo largo de la misma para todos los inmuebles”.

La Norma Europea de Valoración define: “*El principio fundamental tanto para la elaboración de informes como para la elección de las bases de valoración será el de transparencia, la homogeneidad y la coherencia*”.

De acuerdo con el Principio de Coherencia se establecen los criterios de valoración uniformes para el conjunto de bienes de naturaleza homogénea.

Particular importancia tiene este principio en las valoraciones por el Método de Comparación Temporal: cuando el mismo inmueble se valora en dos momentos distintos, deben mantenerse los criterios de valoración en el tiempo, salvo causas que modifiquen la elección de esos criterios y es fundamental en el análisis de alternativas de inversión de cualquier naturaleza: debe mantenerse la condición “*ceteris paribus*” para las variables no consideradas.

De primordial importancia es el Principio de coherencia en la Valoración de Patrimonios, constituidos por diferentes inmuebles: en la valoración de todos ellos deberán seguirse los mismos criterios. Especialmente, si la finalidad de la valoración es el “reparto” del Patrimonio, el principio de coherencia pasa a ser el fundamental.

Se llama también principio de “*Uniformidad*”.

10.- Principio de *Importancia Relativa*:

“Podrá admitirse la no aplicación estricta de algunos de los principios de la valoración inmobiliaria siempre y cuando la *importancia relativa* en términos cuantitativos de la variación que tal hecho produzca, sea escasamente significativa y, en consecuencia, no altere el resultado obtenido como imagen fiel del valor del bien inmueble valorado, en razón a su finalidad”.

Lo verdaderamente importante en la valoración es la recogida de información de los inmuebles comparables y de las variables de mercado a utilizar. Las elaboraciones matemáticas posteriores tienen una importancia secundaria si la información básica recogida no es correcta o es de difícil cuantificación. El mayor error de la valoración se produce en la recogida de datos, por lo que, emplear procesos matemáticos complejos o modelos econométricos teóricamente brillantes si la información a tratar no es correcta tiene una importancia relativa. El tratamiento posterior de la información recogida debe ser lo más sencillo posible: el error producido es inferior al error de la recogida de datos. Este Principio se incumple con mucha frecuencia en la aplicación del Método de Capitalización donde se da mayor importancia al “aparato” matemático que a la determinación correcta y adecuada del tipo de capitalización, rentas futuras o vida útil económica del inmueble. Se aplica en el llamado Método Residual Dinámico Simplificado.

En ningún caso debe identificarse “calidad de la valoración” con “complejidad matemática”.

Ejemplo de aplicación del Principio de Importancia Relativa es cuando se sustituye al Método Residual Dinámico por el Simplificado o cuando se sustituye la Distribución Beta por la Triangular. Estos cambios que simplifican notablemente los cálculos no suponen modificación cuantitativa significativa en el Valor Resultante.

11.-Principio de *Transparencia*:

Según el cual 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 (Norma ECO 805).

Este principio ha enterrado la expresión "a mi leal saber y entender".

12.-Principio de *Finalidad*:

Atendiendo a su finalidad pueden obtenerse diferentes valores de un mismo bien inmueble: Valor de Mercado, Catastral, Urbanístico, Expropiatorio, Comprobado, Registrado, Hipotecario, Legal, etc. Esta situación ha consagrado en la práctica el Principio de *Finalidad* que quiebra y contradice todos los principios anteriores, ya que si se aplican correctamente: ¿Cómo es posible que un bien inmueble tenga tantos valores y tan diferentes entre sí?. Este principio es la causa de las valoraciones “finalistas”.

El llamado Principio de *Finalidad* no es un principio genuino de valoración, sino que es la *justificación* de la proliferación de valoraciones administrativas existentes por falta de una valoración legal actualizada, coincidente con el valor más fácil de determinar y más **objetivo** del inmueble: su **Coste actual**. Este valor debería ser el Valor Catastral.

El profesor Fernández Pirla lo indica así: “La valoración de un inmueble no debería depender de la *finalidad* de aquella y aun reconociendo las diferencias de criterio de carácter subjetivo que se puedan dar y de hecho se dan, entre dos tasadores, también es cierto que la finalidad de la valoración afecta al resultado”.

La Norma para ciertas Finalidades Financieras lo define así:

Artículo 3. Principios. b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

El principio de finalidad justifica las valoraciones administrativas que proporcionan valores únicamente válidos para esa finalidad. No son valores de mercado son, en expresión del profesor Ballestero "subrogados" y "análogos" por el profesor Caballer.

"El Valor de Mercado es independiente de la finalidad". Los subrogados pueden modificarse en función de criterios coyunturales políticos, sociales, expropiatorios, urbanísticos, etc.

Así por ejemplo el Valor Catastral se actualiza cada año por ley en los Presupuestos Generales del Estado, mientras que los Valores pueden variar cambiando el modelo M de referencia o la referencia al Mercado RM por Real Decreto. Los cambios coyunturales se hacen por Ley y los estructurales por Real Decreto. Romanones no ha muerto.

La Orden de valoraciones de garantía para Finalidades Financieras es de 2003. Se arbitra una reducción del 10-15% a los valores de Mercado para tener el Valor Hipotecario, se refieren los tipos de interés inmobiliarios a los financieros, se hace variar el valor del Suelo con la Deuda Pública, se aplica la Depreciación lineal, se cambian las Primas de Riesgo en sentido contrario a la inflación, etc. El Valor Hipotecario no es el de Mercado.

Los valores urbanísticos y expropiatorios se cambian cada vez que cambia la Ley de Suelo, cada vez que cambia el color del Gobierno (como la Ley de Enseñanza). Y si toman como referencia los valores catastrales o los valores de garantía también cambian para las expropiaciones. El desconcierto es total para los propietarios del Suelo y los promotores. Se debilita la seguridad jurídica y solamente ganan los pescadores en río revuelto, los especuladores.

Al Principio de Finalidad se opone el Principio de Coherencia: cuando por causa de la finalidad se cambian los criterios de valoración, el resultado es incoherente con otros valores de los mismos inmuebles.

Los subrogados sirven sólo para su finalidad y no son adaptables a otras finalidades. La finalidad no es un principio de valoración pero "condiciona el método y las técnicas de valoración" al Boletín Oficial del Estado.

Los subrogados son la prostitución legal de los Valores de Mercado.

12.- Otros principios

Algunos autores mencionan el Principio de Veracidad, Equidad, Justicia, Transparencia, Imagen fiel, Imparcialidad, etc. Todos estos principios son obvios, pero no son principios técnicos de la valoración, sino de todas las facetas de la vida y los mencionan mucho los que los practican poco.