

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Elección de la muestra: Criterios

Se resumen a continuación los criterios y pasos a dar para la elección de una muestra adecuada a cada valoración concreta:

1º) Elección de las características a considerar en la selección de comparables. En inmuebles urbanos son imprescindibles la tipología, localización, superficie y antigüedad-calidad. En la mayor parte de los casos son suficientes.

2º) Estratificación: Acotación de los valores extremos admisibles para cada característica elegida. Por ejemplo, si la superficie del inmueble a valorar es $S = 100 \text{ m}^2$ los comparables pueden acotarse entre 70 y 130 m^2 . Si la antigüedad es de 50 años los comparables pueden acotarse entre 30 y 80 años. Obviamente si la muestra es muy reducida habrá que ampliar los extremos.

3º) Eliminación: Proceder a la eliminación por algún método de los citados manteniendo un tamaño de la muestra suficiente. Eliminar también aquellos comparables que tengan o no tengan algún atributo influyente en el precio.

4º) Homogeneización de precios:

a) Convertir todos los precios de "oferta" de los comparables en "transacciones reales". No mezclarlos nunca. El cálculo de la media solamente con "precios de oferta" sobrevalora el resultado.

b) Convertir los precios de los comparables de fechas anteriores a la valoración, a precios el día de la valoración. En especialmente importante en situaciones de crecimiento muy altos de los precios de mercado. Con un crecimiento anual de precios superior al 10% los comparables que tengan más de 12 meses están infravalorados en un porcentaje superior al error admisible en muchas valoraciones.

5º) Homogeneización de las características: Debe procederse a la homogeneización de los comparables en función de las diferencias existentes entre cada comparable y el inmueble a valorar. Pero muchas veces no se conocen las características de todos los comparables que no son visitados ni conocidos uno por uno por el tasador, especialmente porque son características intrínsecas. Por ello esta homogeneización se limita a aquellas características de obligado o fácil obtención como la superficie o la antigüedad/calidad del comparable. En todo caso debe homogeneizarse todo lo que se pueda en función de la información disponible. Si de una característica a homogeneizar no se conocen los datos de todos los comparables, se homogeneizarán sólo los conocidos. Todo el proceso homogeneizador tiende a mejorar la calidad de la muestra, a reducir su desviación típica y a mejorar la calidad de la valoración.

6º) Nueva eliminación: Una vez los precios homogeneizados puede hacerse, si procede, una nueva eliminación, especialmente si la muestra es grande, pero sin hacer eliminaciones innecesarias. Cuanto mayor sea la muestra mejor será la valoración.

7º) Ponderación de los comparables homogeneizados: Aunque se haya estratificado la muestra, el proceso de elección de los comparables es aleatorio, se corresponde con los elementos en oferta o vendidos. En una distribución aleatoria de una población, todos los elementos de la muestra tienen el mismo peso específico, la misma ponderación. Cuando se ponderan los comparables de una muestra se quiebra el principio de aleatoriedad y se altera la distribución de frecuencias. Primar a un comparable con una mayor ponderación equivale a prejuzgar el valor final, pues se modifica el valor de la desviación típica y en consecuencia la calidad de la valoración.

La ponderación es una estimación subjetiva del valorador que puede ser muy influyente en el resultado. Especialmente grave es primar sólo a 1 ó 2 comparables que ellos solos pueden conformar un porcentaje muy elevado del valor final, mientras que el resto de comparables apenas se consideran (es una reducción indirecta no deseada del tamaño de la muestra). Todos los elementos de la muestra son iguales en un proceso aleatorio de selección, todos valen lo mismo para determinar el tamaño de la muestra n . Los valores con mayor ponderación serán, probablemente, los mejores "testigos" de la valoración, pero eso se sabe una vez calculada la media sin ponderación alguna.

La bien intencionada ponderación subjetiva de los comparables por tener las características aparentemente más parecidas al inmueble a valorar excluyen las características intrínsecas diferentes entre los comparables que no se visitan y el elemento a valorar: se elimina de la valoración la aleatoriedad de las variables desconocidas y no tenidas en cuenta en la estratificación de la muestra y que pueden dar lugar a una desviación importante y son, precisamente, las que originan las desviaciones.

La ponderación de los elementos de la muestra no debe considerarse en el empleo del método de comparación para el cálculo del Valor de Mercado de inmuebles.

En cualquier caso, el efecto de la ponderación puede calcularse: Hágase la media ponderada y la media sin ponderar y analícese la diferencia entre una y otra. Si esta diferencia es importante es porque la ponderación ha influido notablemente en el resultado. Indirectamente se han eliminado comparables de la muestra y se ha distorsionado la distribución de frecuencias. Si al tasador no le preocupa la calidad ni la fiabilidad de la valoración, ni su posible error, el proceso ha terminado. Ninguna norma le obliga todavía a calcular la desviación típica. Pero si se quiere conocer el nivel de confianza y la calidad de la valoración debe calcularse la desviación típica. Calculada en la muestra ponderada y sin ponderar se analizan de nuevo los resultados: la diferencia entre los valores resultantes puede superar el error admisible en la valoración.