

Método de Capitalización versus Método de Comparación

En el epígrafe anterior hemos visto cómo para obtener un error menor del 10% en el valor obtenido por el método de capitalización, el tipo de interés debe tener un error menor del 1%, el número de años un error inferior a 2 años y la renta anual calculada sin error alguno. Esta hipótesis no es fácil de cumplir.

Los errores en los valores obtenidos en capitalización perpetua superan fácilmente el 10% para tipos inferiores al 8%, tanto mayor error cuanto menor sea el tipo de interés.

La elasticidad del valor de capitalización con relación al tipo de interés i o el número de años n de la vida útil es muy alta. Un mínimo error en estas variables se traduce en un gran error en el valor.

La conclusión es clara: para obtener un error menor del 10% en el valor de capitalización los valores de la renta, tipo de interés y número de años deben tener errores mínimos. El Método de Capitalización es muy *sensible* a los errores de sus variables. Las "elasticidades" en función de las variables son muy altas.

La obtención de un valor con error menor del 10% por el Método de Comparación es relativamente sencillo si se dispone de una muestra no muy grande, en mercados fluidos. En mercados normales de viviendas, oficinas, locales, garajes, etc. pueden obtenerse valores de mercado con un error inferior al 5% y niveles de confianza del 95% con muestras de 6-8 inmuebles. La superioridad del Método de Comparación, para determinar Valores de Mercado, sobre el Método de Capitalización es abrumadora.

Esta superioridad del Método de Comparación se manifiesta también en que el Valor de Mercado es la síntesis de "hechos", los precios reales de compraventa de inmuebles similares y en el momento "presente" de la valoración, mientras que el Valor en Renta obtenido por el Método de Capitalización se obtiene por análisis basados en hipótesis, más o menos probables, del "futuro"; rentas previstas y esperanza matemática de vida útil del inmueble y tipos de interés inmobiliarios del "pasado" obtenidos del estudio del Mercado de Ventas y Alquileres presumiendo que volverán a repetirse durante la vida útil futura del inmueble: demasiadas variables deben estar invariables en el futuro durante mucho tiempo.

No obstante habrá que recurrir a este Método en aquellos casos en los que no exista un mercado de ventas fluido y se conozcan las rentabilidades de inmuebles de la misma tipología, incluso en mercados con localizaciones distintas (la rentabilidad inmobiliaria no tiene patria, no depende de la localización). Se recurre al Mercado Sectorial en sustitución del Mercado Local.

De aquí por tanto que el Método de Capitalización tiene carácter subsidiario del de Comparación cuando no existan datos del Mercado, en valoraciones administrativas y en valoraciones de derechos reales utilizándose tipos de intereses convencionales. También tiene aplicación en el análisis de inversiones alternativas, por ejemplo para decidir cuál es el mejor edificio a construir en un determinado terreno entre varias opciones, pero no sirve para determinar el valor del terreno.