



Programa Valoraciones Profesionales



PRESENTACIÓN

El Programa de Valoraciones Profesionales PVP LLANO, es el resultado del trabajo de un grupo de expertos en Informática y Valoraciones Inmobiliarias iniciado con el programa GESTAPI de Gestión Inmobiliaria en 1995 y el Programa de Valoraciones Inmobiliarias EUROVALOR 2004. Los que conozcan estos programas se encontrarán familiarizados con el nuevo programa PVP.

El PVP está programado para entorno Windows, lo que facilita su utilización para todos los usuarios que estén habituados a trabajar con las herramientas de Office (Excell, Word, Power Point, etc.).

El esquema del Informe de Valoración seguido en el PVP LLANO desde el punto de vista formal es el mismo que el de la Orden ECO 805/2003 de las Valoraciones Financieras, el único reglado entre las Valoraciones Administrativas y el más aplicado desde el punto de vista numérico. Mantener este aspecto formal facilitará el trabajo a muchos Tasadores. Con ello se pretende obtener una cierta homogeneización en las valoraciones que no tengan Finalidad Financiera. El Programa PVP podría ser válido para cumplir la Orden ECO 805/2003 con unas pequeñas adaptaciones, pero no es su objetivo inmediato.

El PVP, como su nombre indica, es un programa para Profesionales que realicen valoraciones con un rigor y fiabilidad determinado, lejos de las Valoraciones subjetivas de los profesionales de la intermediación y de las Valoraciones “express” obtenidas con un mínimo de variables. En consecuencia, el Programa está personalizado con el nombre del Tasador que será el único profesional que podrá utilizarlo.

La versión 10.1-R2 del PVP permite realizar valoraciones de todo tipo de inmuebles y todos los Métodos de Valoración. No incluye la Valoración de los Derechos Reales. El PVP permite realizar Valoraciones de más de un inmueble con distintos Métodos en el mismo Informe.

Es obvio decir que con el PVP el Tasador se limita a introducir los datos requeridos por la Tasación, pero no tiene que realizar ninguna operación matemática por complicada que esta sea, ni tiene que repetir un dato previamente introducido y puede guardar aquellos datos comunes que puedan necesitarse para otras valoraciones.

El cálculo de las operaciones matemáticas en tiempo real permite al Tasador conocer la influencia originada en el Valor calculado al modificar cualquier variable explicativa.

El Programa PVP tiene tres partes diferenciadas:

- ✓ 1ª Parte: Datos de la Tasación
- ✓ 2ª Parte: Datos de los Inmuebles
- ✓ 3ª Parte: Cálculos Técnicos. Métodos

En la 1ª Parte se introducen todos los datos relativos al encargo de Tasación: Solicitante, Perito, Finalidad, Fechas, etc.

En la 2ª Parte, referida a los inmuebles a valorar, se introducen todos los datos de Identificación y Descripción de los inmuebles necesarios para su Valoración.

La 3ª Parte se refiere a los Métodos a emplear y Cálculos Técnicos.

En el Método de Comparación, una vez introducidos los datos de los Comparables y los Coeficientes de Homogeneización, se calculan el Valor de Mercado y los Valores Máximo y Mínimo del Intervalo de Aceptación de forma que, conocido éste, se sabe si es necesario añadir más comparables para obtener el Nivel de Confianza requerido. En el Informe se hace la representación gráfica de la Curva de Gauss, que es la fotografía del Mercado del elemento a valorar. Los Tasadores que sólo quieran calcular el Valor de Mercado sin ninguna información sobre su fiabilidad pueden prescindir de esta información adicional.

En el Método de Capitalización se presentan tres alternativas de Capitalización:

1. Capitalización temporal
2. Capitalización perpetua
3. Flujos de Caja Descontados (Método Residual Dinámico)

Se consideran tres posibilidades para las Entradas/Salidas y Rentas:

- ✓ Mensual
- ✓ Trimestral
- ✓ Anual

La opción es del Tasador.

El Programa realiza todos los cálculos en tiempo real y el Tasador puede conocer el Valor de Capitalización por modificaciones de cualquier variable, por ejemplo, el tipo de interés o número de años de Capitalización.

En el Método de Coste basta introducir el Coste Unitario del elemento, su Antigüedad, Tipología y Uso para que el Programa calcule en tiempo real el Coste Bruto y Neto. Existen tres posibilidades para elegir la Depreciación:

- ✓ La establecida en la Norma Técnica de la Valoración Catastral.
- ✓ La Depreciación lineal de la Orden ECO 805/2003 de Finalidades Financieras.
- ✓ La Depreciación asignada directamente por el Tasador.

Con marcar la opción elegida, el PVP calcula el Coste de la Construcción.

En el Método Residual estático para la Valoración del Suelo urbano existen dos opciones:

1. Método Residual Sintético de la Valoración Catastral.
2. Método Residual Analítico de la Orden ECO 805/2003.

El Tasador en función de la finalidad de la Valoración y la fiabilidad requerida elegirá uno u otro.

En ambos casos deben introducirse las variables necesarias para la valoración y el PVP calcula directamente el Valor resultante en tiempo real.

En el Método Aditivo, para calcular el Valor de Reemplazamiento por suma del Valor del Suelo y el Coste de la Construcción se calculan por separado ambos utilizando los Métodos anteriores y se suman.

El PVP está operativo desde Julio de 2010 y está siendo utilizado por más de 200 Peritos Tasadores a total satisfacción, utilizando también el Servicio gratuito de Consultoría de Valoraciones.

Es innecesario repetir que el PVP, como cualquier otro programa informático, es solamente una herramienta que facilita y abrevia la Valoración, elimina errores de las operaciones matemáticas, evita omisiones, homogeneiza la presentación, permite comparaciones, almacena datos repetitivos y, gracias a los modernos sistemas informáticos, permiten aplicar los procesos matemáticos de forma económica. Pero la calidad de la Valoración no depende del Programa, depende exclusivamente del Tasador.

LLANO REALTORS, S.L.
Consultores Inmobiliarios