

II. INTRODUCCIÓN a la 7ª EDICIÓN

La séptima edición mantiene los objetivos básicos de las anteriores: Calcular correctamente el Valor de Mercado, único valor independiente de la Finalidad de la valoración, y exponer con todo rigor los métodos clásicos para su obtención (comparación, capitalización, coste y residual) de forma que sirva para cualquier valoración libre o reglada por la administración.

En el transcurso del siglo XXI apenas se ha producido alguna teoría o práctica nueva en el campo de las Valoraciones Inmobiliarias, frente a la explosión teórica de las últimas décadas del siglo pasado.

Sin embargo, la promulgación de nuevas disposiciones administrativas legales sobre valoraciones inmobiliarias no han dejado de aumentar, en el ámbito Fiscal-Catastral, Urbanístico-Expropiatorio y de Garantías Hipotecarias. Todas estas normas administrativas con una finalidad concreta, tienen en común las características siguientes:

1º. Toman como referencia el Valor de Mercado al que, según la finalidad, aplican coeficientes correctores siempre a la baja: el RM de la Valoración Catastral, el 10/15% de reducción para obtener el Valor Hipotecario en las Valoraciones para Finalidades Financieras y la aplicación cada vez más generalizada del Método Residual Dinámico, que siempre proporciona Valores inferiores al de Mercado. En cualquier caso todas las normas legales reducen los Valores de Mercado.

2º. Aún cuando cada valoración administrativa tiene una finalidad concreta, hay cada vez un mayor trasvase de unas finalidades a otras, aún cuando no tengan ninguna relación: valores catastrales como urbanísticos, valores hipotecarios como catastrales o hipotecarios, etc.

3º. A pesar de ello, es general la descoordinación entre las normas legales (análcese las valoraciones de los Derechos Reales), las bruscas modificaciones de la misma Ley (en especial del Suelo) y los cambios de criterio en las hipotecarias (coeficiente de Mercado, tipos de interés y primas de riesgo, método residual, denominaciones, etc.).

4º. Cada vez mayor preponderancia de los Métodos analíticos, Capitalización, frente a los Métodos sintéticos, Comparación, Beta-Triangular o Regresión, que proporcionan Valores más fiables.

5º. Invasión de Criterios de Valoración del mercado financiero en la valoración de inmuebles cuyo Mercado es autónomo y diferente.

Todas estas características conducen a la misma consecuencia: a desvirtuar el Valor de Mercado. Y nos invita a hacer esta séptima edición corregida, actualizada y aumentada.

Una vez terminada la Séptima edición, aparece la nueva Ley de Suelo 8/2007 que corrobora todo lo anterior, calificando a las anteriores leyes de Suelo como "atropellada evolución" legislativa, calificación que compartimos y, en la cual incluimos la nueva Ley que, como las anteriores, es atropellada y exenta de sosiego y perspectiva histórica. El legislador actual, muy crítico con sus predecesores, no ve la viga en el ojo propio. En consecuencia, el Capítulo 8 de Valoraciones Urbanísticas y Expropiatorias es totalmente nuevo.

Para mantener el objetivo básico de obtener correctamente el Valor de Mercado procedemos a lo siguiente:

1º. Analizar las desviaciones sobre el Valor de Mercado de las valoraciones administrativas regladas que calculan "subrogados" diferentes según sea su finalidad: Valor Catastral, Valor Hipotecario y Valor Urbanístico-Expropiatorio.

2º. Aprovechar las modernas técnicas informáticas para extender y normalizar como instrumentos de Valoración la Estadística (Distribución Normal y Regresión), la Matemática Financiera (Capitalización y Descuento de Flujos de Caja) y la Economía (Ley de Oferta y Demanda, Rendimientos Decrecientes, Valor de la tierra).

Como consecuencia, presentamos la posibilidad de aplicación en la práctica de los siguientes aspectos:

1. Determinación de la calidad de la valoración (intervalo de aceptación) en función de la fiabilidad admisible (nivel de confianza), en el Método de Comparación.
2. Determinación del tamaño mínimo de la muestra de comparables en el Método de Comparación, en función de la finalidad de la valoración.
3. Utilización del Valor de Mercado mínimo con un nivel de confianza del 95% como valor de garantía (valor hipotecario).
4. Utilización del Valor de Mercado máximo con un nivel de confianza del 95% para aplicaciones específicas, por ejemplo el Valor del Seguro.
5. Inadecuación de la ponderación de los comparables de una muestra en la determinación del Valor de Mercado en el Método de Comparación.
6. Tablas de Coeficientes de Homogeneización de variables asequibles al tasador.
7. Casos de aplicación del "Principio de Importancia Relativa".
8. Limitaciones de la Capitalización Perpetua en función del tipo de interés y la vida útil económica del inmueble.
9. Cálculo del valor de los ciclos de explotación en fincas rústicas.
10. Cálculo de la Tasa Equivalente del Ciclo productivo TEC de fincas rústicas.
11. Determinación del ciclo óptimo de explotación de fincas rústicas en base al Principio de Máxima Utilidad y Rendimientos Decrecientes.
12. Cálculo conjunto del Valor del Suelo y del Vuelo en las explotaciones forestales y agrícolas de ciclo plurianual, por ejemplo los cultivos leñosos.
13. Cálculo del tipo de interés financiero equivalente al tipo de interés inmobiliario con revalorización.
14. Componentes del Valor de Mercado del Suelo rústico.
15. Capitalización de la renta de tenencia de la tierra, lucro cesante por pérdida de la revalorización de la propiedad.
16. Valor de Situación del Suelo.
17. Deficiente Metodología de Valoración Expropiatoria del Suelo rural.
18. El Valor de Repercusión como punto de equilibrio entre la oferta y la demanda del Suelo urbanizable.
19. Ajustes al "Método Residual Dinámico Simplificado".
20. Simplificación del "Método Residual Dinámico Simplificado".
21. Inadecuación del Método Residual Dinámico para el cálculo del Valor de Mercado del Suelo urbanizable. Hipótesis falsa de la Orden ECO 803/2005
22. Aplicaciones del Análisis de Flujos de Caja Descontados FCD.
23. Números Índice en el Método Triangular.
24. Análisis de fiabilidad de cada Método de Valoración.
25. El Suelo cuasi urbano: concepto.
26. El Principio de Coherencia en la Ley de Suelo

Reivindicamos y tratamos de demostrar la preferencia para la obtención de Valores Inmobiliarios de los Métodos de Comparación, Coste y Residual, los tres muy precisos dentro de intervalos de aceptación aceptables, frente a los métodos analíticos (Capitalización y Descuento de Flujos de Caja) dada la subjetividad en la determinación de las rentas y flujos de caja, la aplicación de tasas de descuento financieras, del número de años de la operación y de los hipotéticos cálculos del Valor Residual.

El libro es una combinación de Doctrina y Opinión, ésta última discutible como todos los juicios de valor. Para aquéllos que no les interese nuestra opinión y solamente les interese la doctrina hemos editado en su segunda edición el “Libro de Texto” de Valoraciones Inmobiliarias muy útil para adquirir o reforzar los conocimientos básicos y muy utilizado en Academias, Cursos y Facultades que imparten esta bella asignatura que son las “Valoraciones Inmobiliarias”.

Hemos evitado la publicación de farragosas estadísticas y legislación vigente que el lector puede obtener fácilmente en Internet.

El presente libro ha sido editado sin ninguna ayuda oficial ni el apoyo de institución gubernamental, financiera o corporativa. El libro no es deudor de ninguna Institución. Su soporte económico es su propio contenido. Es, por tanto, independiente, condición sine qua non para todo tasador profesional o Sociedad de Tasación. Pero expresamos públicamente el agradecimiento del autor al profesor Josep Roca Cladera que de forma absolutamente desinteresada ha escrito el Prólogo y nos ha alentado en nuestro propósito, así como a los autores españoles de los libros que hemos tomado como referencia y cuyos nombres figuran en la Bibliografía utilizada. De estos autores sí nos consideramos deudores.

En algunos casos expresamos nuestra discrepancia con alguna de las normas técnicas de las Valoraciones Administrativas (Catastrales, Expropiatorias o Hipotecarias). Siempre aportamos, debidamente justificada, una propuesta a nuestro juicio más acorde con los Principios Generales de la Valoración Inmobiliaria.

Mantenemos la misma estructura del libro desde la primera edición hasta la séptima. Al estudioso de las Valoraciones le permitirá conocer la evolución de la Teoría y Práctica en los últimos 15 años. La prolífica y atropellada legislación sobre la materia nos ha obligado a hacer una edición cada dos años, para estar permanentemente actualizado.

Esperamos seguir recibiendo las sugerencias de nuestros lectores para la mejora de próximas ediciones.

Antonio Llano Elcid

Doctor Ingeniero Industrial
Licenciado Ciencias Económicas, Políticas y Sociales
Agente Propiedad Inmobiliaria
Censor Jurado de Cuentas
Licenciado Geografía e Historia