

I. PRÓLOGO

La valoración inmobiliaria ha experimentado un desarrollo constante desde mediados de la década de los 80. Elementos clave en este impulso han sido la *renovación de los Catastros*, iniciada en 1982, y acelerada a partir de 1986/87 con la creación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (actual Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda)¹; la revitalización y profesionalización de la *valoración hipotecaria*, desarrollada a partir de la nueva Ley Hipotecaria de 1981, y de su Reglamento de 1982, y que ha tenido en la proliferación de las Sociedades de Tasación su hito más destacado²; la *profesionalización de la práctica de intermediación* en la comercialización y venta de los productos inmobiliarios (tanto de nueva planta como de segunda ocupación), con la figura de los *Agentes de la Propiedad Inmobiliaria*, lo que ha representado la generalización de la valoración mercantil, así como la homogeneización de los precios en el mercado inmobiliario. Finalmente, y desde 1990, la reforma del sistema urbanístico español, generado por las sucesivas leyes del suelo, ha situado la *valoración urbanística* en el centro de la gestión del planeamiento urbano, así como del proceso edificatorio.

En este contexto, la tasación inmobiliaria se ha desarrollado de forma muy significativa en el curso de los últimos 25 años, tanto desde una dimensión *libre* de su ejercicio (esto es, no vinculada a criterios o normas oficiales de valoración), como de su práctica *administrativa* (es decir, desarrollada de acuerdo a normativas de valoración de carácter administrativo).

Los requerimientos para que un experto realice una valoración inmobiliaria han devenido muy diversos. El uso de una evaluación puede ser tan diverso como las necesidades de los clientes lo requieran. Así pues, en tanto la valoración provee las bases para la toma de decisiones relativas a la propiedad inmobiliaria, el uso de una tasación depende de la naturaleza de la decisión que el cliente desee tomar. Un cliente puede necesitar, por ejemplo, conocer el valor de mercado de un determinado tipo de inmueble para evitar tener que pagar precios excesivamente altos o recibir retribuciones demasiado bajas, cuando se produzca una compra-venta. Un ayuntamiento requerirá los servicios del valorador para determinar, a efectos de gestión urbanística, el valor de expropiación de determinados terrenos que necesite adquirir. Una compañía de seguros podrá requerir una evaluación de la parte del valor del inmueble que requiera ser asegurada. Pueden existir, por tanto, diferentes cuantificaciones del valor: de mercado, de seguro, de liquidación, de inversión, fiscal, urbanístico, etc., aunque, para la disciplina teórica de la evaluación inmobiliaria, el objeto central sea siempre el mismo: el valor de mercado de los bienes inmuebles.

La variedad de *finalidades de la valoración*, es decir, de clientes y objetivos potenciales, es enormemente diversa, demostrando la significación real que tiene la práctica de la tasación. Esto ha exigido, en buena parte de países occidentales, la formación de auténticos especialistas, de verdaderos profesionales en el campo de la valoración. La *profesión de valorador* tiene, de hecho, una pluralidad de modelos, entre los cuales se puede destacar el americano: estudios especializados de carácter no universitario, desarrollados por instituciones profesionales privadas de elevado prestigio y tradición³ como Appraisal Institute) o el británico (estudios corrientes, cuya superación representa la obtención de un título de carácter universitario, aunque con un perfil más generalista, por lo común, que la exclusiva valoración: especialista o experto inmobiliario)⁴.

En España la plena profesionalización de valorador inmobiliario es aún incipiente. En general puede decirse que las específicas tareas de tasación de los distintos tipos de inmuebles, rústicos y urbanos, han sido asumidas por las distintas titulaciones tradicionales, cada una en su específico campo de atribuciones. El título de arquitecto parece ser, en este sentido, el que mayores atribuciones contempla: plena capacidad para tasar terrenos o solares urbanos, edificios e inmuebles. Pero existen, asimismo, otras carreras con competencias en la evaluación: los ingenieros, industriales o de caminos, en cuanto a tasaciones de edificios industriales u obras públicas; los ingenieros agrónomos o de montes, en cuanto a la evaluación agropecuaria o forestal; los ingenieros técnicos en el marco de las atribuciones específicas de su profesión; los aparejadores y arquitectos técnicos en relación con presupuestos y valoración de edificios; economistas y peritos mercantiles en cuanto al balance económico y financiero de las empresas, realización de estudios de mercado, etc.; incluso abogados y agentes de la propiedad inmobiliaria desarrollan actividades conectadas con la tasación inmobiliaria en alguno de sus aspectos.

Sin embargo parece evidente que ninguna de las carreras universitarias actuales se encuentra en condiciones de asumir de forma íntegra los retos que, en materia de valoración inmobiliaria, requiere la sociedad contemporánea. La pluralidad de técnicos comprometidos con la valoración contrasta con los limitados esfuerzos que en las carreras tradicionales se dedican a la formación de expertos en la materia. Las carreras de arquitecto⁵, ingeniero o economista, por poner algunos ejemplos, otorgan títulos de carácter más o menos unitario, los cuales incapacitan la formación de especialistas en los diversos ámbitos del trabajo profesional; ello, incluso, en el caso de haber introducido procesos de especialización en su segundo ciclo.

En este contexto las nuevas profesiones, como por ejemplo los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, no han sabido articular una oferta suficientemente solvente en el campo del asesoramiento y gestión inmobiliaria, y más concretamente de la valoración, reduciendo su campo de intervención a la simple intermediación. Es cierto que la consolidación de tal tipo de profesionales ha permitido la generalización de la práctica de la tasación de mercado, pero no lo es menos que la falta de formación cualificada de los mismos⁶ ha descualificado en parte su intervención en el campo de la tasación, que ha tendido a convertirse en un simple subproducto del conjunto de la acción de intermediación.

La *competencia profesional* en el campo de la valoración inmobiliaria es, por tanto, relativamente compleja. Junto a las referidas competencias de arquitectos e ingenieros, superiores y técnicos, economistas y agentes de la propiedad, los distintos ámbitos de la Administración conectados con la tasación han venido a regular de forma diferencial la competencia profesional en materia de valoración.

Distintos profesionales e, incluso, determinadas sociedades de carácter mercantil comparten competencias en materia de valoración inmobiliaria. Dicha situación evidencia la naturaleza *pluridisciplinar* de la evaluación de inmuebles; punto de encuentro entre disciplinas como la arquitectura, el urbanismo, la ingeniería, la economía y el derecho. Pero, a su vez, constata un hecho de singular trascendencia: la ausencia de formación especializada de la mayoría de las profesiones involucradas en la valoración. La valoración inmobiliaria es esencial en una sociedad evolucionada como pretende ser. Los tiempos en que un promotor inmobiliario compraba, construía y vendía por pura intuición de mercado, ya no son posibles, de suerte que la tecnificación en esta materia resulta imprescindible, y para ello la formación de profesionales con un profundo conocimiento de esas técnicas es cada vez más necesaria.

El libro que tienen ustedes entre manos es un intento serio, global e integrado, en el camino hacia esa formación especializada. Antonio Llano realiza en esta publicación un trabajo muy completo de recopilación de las técnicas y criterios de valoración que habrá de ser un instrumento valioso de formación de verdaderos especialistas en el campo de la valoración inmobiliaria.

Se trata de un «manual», pero un manual destinado a especialistas, personas que ya tienen la formación mínima adecuada para poder abordar con éxito en este campo. Es, además, un trabajo de una gran oportunidad, ya que desde los 80 y primeros 90 no se ha producido un trabajo bibliográfico de la seriedad del que aquí se presenta en el ámbito de conocimiento de las valoraciones inmobiliarias. Las sucesivas ediciones del mismo, avalan su interés y trascendencia.

Mi felicitación a Antonio Llano por haber culminado con éxito la compleja operación que representa la sistematización de la información necesaria para la formación de verdaderos especialistas en valoración inmobiliaria. Creo que el público al que va dirigido sabrá agradecerse.

Josep Roca Cladera

Catedrático de Arquitectura Legal, Derecho Urbanístico y
Valoraciones de la Escuela de Arquitectura de Barcelona
(Universidad Politécnica de Cataluña)

¹ La creación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, en 1986, generó un proceso masivo de renovación de los Catastros Urbanos que tuvo en el período 1987/90 su momento de actividad más acusado. Dichas revisiones catastrales han representado, por tanto, el esfuerzo más importante realizado jamás por nuestras Administraciones Públicas no sólo para modernizar los registros públicos de la propiedad inmobiliaria, sino también para proceder a la valoración individualizada del conjunto de bienes inmuebles de los municipios de nuestro país.

² Las Sociedades de Tasación fueron creadas por el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollaban determinados aspectos de la Ley 2/81, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

³ El Appraisal Institute (AI) fue creado en 1932, representando un paso decisivo en la profesionalización de la función de valoración en Estados Unidos. El AI ofrece, entre otras, la designación MAI (Member of the American Institute of Real Estate Appraisers).

⁴ En el Reino Unido tiene una especial relevancia la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), creada en 1868. Para un análisis detallado acerca de la situación de la formación profesional y universitaria en materia inmobiliaria y de valoraciones, véase BELTRÁN, J.: *Proyecto de Titulación Universitaria de Profesiones Inmobiliarias*, Barcelona, 1992/93, Tesina para la obtención del Título de Master en Valoraciones Inmobiliarias de la UPC.

⁵ Especialmente grave es, al efecto, lo sucedido con la carrera de Arquitectura: las valoraciones inmobiliarias han dejado de ser una *materia troncal*, de obligado seguimiento, según el Decreto que regula la enseñanza de dicha titulación universitaria, lo que ha conducido a que la mayoría de los Planes de Estudio de las distintas Escuelas de Arquitectura haya eliminado las valoraciones del conjunto de enseñanzas obligatorias (reduciéndola a materia optativa, y ello tan sólo en algunos casos). Los futuros arquitectos no tendrán, por tanto, ninguna formación al respecto, lo que sin duda redundará a futuro en una, por ahora, inevitable reducción de las competencias en dicho ámbito.

⁶ Se ha de recordar, aquí, que el acceso a la carrera de Agente de la Propiedad no se realiza mediante estudios universitarios reglados. Los intentos de elevar dicha carrera al nivel universitario (como de hecho se propuso en 1987 y 1992) no han conseguido hasta el presente el consenso necesario para su aprobación por el Consejo de Universidades, limitándose, en el mejor de los casos, a ofrecer (algunas universidades) el *título propio de experto inmobiliario*.