

ESTUDIO SOBRE EL NO VALOR DE MERCADO

Introducción

El mercado inmobiliario es un hecho irrefutable de la actividad social, que, si bien no puede verse, puede apreciarse a través de la oferta y la demanda que todos los días podemos leer en los diferentes medios gráficos (diarios, revistas, etc.), donde se ofrecen a la venta las diferentes clases de inmuebles (residencial, comercial, rural, industrial, etc.) e igualmente se publican las demandas de estos tipos de bienes. Hay lugares donde inclusive la publicidad se realiza por radio y televisión. Es decir, no hay lugar a dudas sobre la existencia del mercado inmobiliario.

“La técnica demanda información proveniente de diversas fuentes, que requiere ser recopilada, analizada y procesada metódicamente” (Resolución del 1er. Congreso Venezolano de Valuación. SOTAVE – 39-40).

Algunas definiciones de mercado nos dicen:

“En el lenguaje común y corriente, la palabra mercado quiere decir un lugar donde la gente compra y vende bienes...” “En Economía, mercado tiene un significado mas general: un mercado es cualquier arreglo que facilita la compraventa”. “Los mercados de bienes son aquellos en los cuales se compran y venden bienes y servicios”. “Los mercados coordinan las decisiones individuales mediante ajustes de precios”

(Microeconomía – Editorial Addison –Wesley Iberoamericana – Michael Parkin – 1995).

“Es toda relación entre compradores y vendedores con el objeto de establecer un equilibrio entre la oferta y la demanda” (Weber).

“Un mercado es cualquier espacio o extensión en que compradores y vendedores pueden entrar en tratos, ya sea directamente o por intermedio de agentes, de modo tal, que los precios que se pidan en una parte del mercado influyan sobre los que se paguen en otras partes”.

(Benham)

La oferta y la demanda está formada por los avisos que realizan las distintas inmobiliarias y los particulares, quienes expresan, no siempre, la ubicación del inmueble, sus medidas, algunas otras características y un valor en dinero legal, digo valor y no precio, porque el monto definitivo de la operación generalmente es distinto al ofrecido por aquella famosa “puja” entre comprador y vendedor, y que también generalmente no se conoce, que permite tener una idea bastante aproximada del mercado en la zona de búsqueda.

Este cúmulo de información que diariamente se tiene, forma un gran banco de datos de importantísima utilización. En primer lugar, con un buen análisis estadístico y económico-financiero, se podría obtener un INDICE de variación del mercado inmobiliario, en las distintas zonas en que pueda dividirse este análisis, parecido a lo que hace el INDEC para otro tipo de bienes, que permite conocer el movimiento del mercado a través del tiempo. Dato no menor cuando tenemos que hacer tasaciones a fechas anteriores a la actual y luego actualizarlas, como el caso de una expropiación de vieja data.

En segundo lugar, para la tasación de cualquier bien inmueble, el método comparativo es casi irremplazable, y para ello necesita de datos referenciales para hacer las necesarias comparaciones. Este banco de datos proporciona todos los antecedentes, viejos y nuevos, que permiten hacer el análisis que consideremos necesario.

Ahora bien, en la tasación de inmuebles, científica o empírica, o empírica-científica, cualquiera sea el método, se requiere de coeficientes o asimiladores comparativos que permitan homogeneizar elementos heterogéneos, de manera de hacer comparables aquello que no lo es. Estos asimiladores han sido designados con distintos nombres, pero todos han tenido un mismo objetivo. Coeficiente de frente y fondo o coeficiente por forma; coeficiente de ubicación; coeficiente de actualización, coeficiente de oferta; coeficiente de mercado; coeficiente de aprovechamiento; coeficiente de funcionalidad; FOT y FOS son algunos de los que participan en el proceso valuatorio o de tasación.

Pero muchos de estos coeficientes o asimiladores son subjetivos, caen dentro de la apreciación del tasador y hacen que dos tasaciones sobre un mismo inmueble, aún con los mismos antecedentes, difieran entre si, y esta diferencia será mínima cuando ambos peritos hayan hecho una similar apreciación del problema.

El resto de los coeficientes, que por lo general decimos que se encuentran tabulados en tablas de doble o triple entrada (frente y fondo; Ross-Heideck, etc.) también suelen ser utilizados de manera diferente, ya sea porque existen diferentes tablas para un mismo coeficiente, sea porque el perito considera otra forma de aplicación o su no utilización.

Lo cierto es que la homogeneización de antecedentes es un procedimiento interesante, adecuado, útil, pero no preciso, sino referencial, que permite, dentro de un entorno razonable, hacer homogéneos y comparables los antecedentes que se eligieron para el análisis de la tasación a realizar.

“Por lo tanto, el principio de la valuación consiste en el control de probabilidades y viabilidad de los valores estimados, lo cual prueba que los datos proporcionados son solamente argumentos persuasivos que ofrecen buenas probabilidades a los estimados y a guía de valores”

(Frederick Babcock- Revisión de los principios básicos de la Valuación – Revista SOTAVE 39-40 – 1995)

Tenemos hasta ahora un mercado inmobiliario y un método de tasación que aplica o utiliza procedimientos razonables para encontrar el valor buscado.

Antecedentes.

Antes de analizar el problema, veamos que antecedentes tenemos a mano que hagan aportes a la solución o planteamiento del problema.

“En definitiva, el mercado de inmuebles dista de ser un mercado perfectamente competitivo en cuanto carece de varias propiedades típicas de los mercados competitivos, como son la transparencia y la homogeneidad. Además, en los mercados de inmuebles urbanos, los precios y condiciones de venta, se forman regularmente mediante negociaciones bilaterales entre el oferente y el demandante. Este tipo de negociación no caracteriza precisamente a los mercados competitivos”

(El Precio de los Inmuebles Urbanos – Enrique Ballesteros y José Ángel Rodríguez – Cie Inversiones Editorial Dosset 2000-pág.25 – 1999)

Se desprende de lo expresado por Ballesteros, que los antecedentes de ofertas de inmuebles que utilizamos para la realización de nuestra tasación no gozan de veracidad total, pues carecen de transparencia. La falta de homogeneidad no representaría mucho problema, ya que, mediante la utilización de asimiladores, homogeneizaríamos las diferencias.

Así Michieli en 1989, comentando nuestro enfoque subjetivo-objetivo en valoración agraria, ha insistido en la necesidad de que el juicio de estima exprese un valor único. Dice así:

“En definitiva, el perito deberá formular un valor que sea el mas probable en lo que se refiere a su cálculo y el mas idóneo respecto al problema práctico”

En otros párrafos del mismo artículo, Michieli va mas lejos; exige que:

“el juicio de valoración se refiera siempre al valor mas probable de mercado ...”

(Valoración Agraria – Vicente Caballer- pág. 89)

El autor italiano ya nos adelanta que el valor que en definitiva debe informar el tasador, es el valor mas probable de mercado, técnica y éticamente.

“2da. Medici (7), pág. 110. La Valoración sintética (o comparativa) se aplica cuando se debe establecer el mas probable valor de mercado del bien objeto de la valoración.”

(opus citado, pág.152)

Este autor, también italiano, deja sentado claramente que no hay valor de mercado, sino que se trata del valor mas probable de mercado.

“Para otros tipos de mercados, como el monopolio bilateral, el valor probable de mercado presenta una fiabilidad aceptable” (opus citado, pág. 83)

“16.7- Valor Probable de Mercado y Valor Mas Probable de Mercado. El valor probable de mercado, tal como ha sido definido en el párrafo anterior, (valor objetivo cuando se cumple alguna de las dos hipótesis) no guarda ninguna relación con el mas probable valor de mercado de los autores de la escuela italiana.”

“En efecto, el valor probable de mercado de la escuela italiana es un valor de mercado situado en un contexto de competencia perfecta o asimilable a ella (a través de supuestos adicionales como el principio de la ordinariedad) donde el valor de mercado no viene dado en términos determinísticos sino aleatorios. El valor de mercado no toma un valor puntual, por el contrario, toma valores en un intervalo con una cierta probabilidad para cada uno de los valores y de ellos elige el de mayor probabilidad”.

(opus citado, pág.366)

Aquí Caballer establece una diferencia entre valor probable y el mas probable valor de mercado. Esta diferencia no es real, salvo que se considere a la escuela española desde el punto de vista del valor subjetivo y del valor objetivo, donde si encontramos una gran diferencia. Mas adelante, cuando hagamos el desarrollo del tema principal propuesto, desmenuzaremos el tema.

“9.6 – Falta de Precisión sobre el concepto de valor a estimar. En los métodos comparativos o sintéticos queda bien claro desde el principio cual es el concepto de valor que se quiere estimar con ellos. Dicho valor no es otro que el valor probable de mercado”

(opus citado, pág. 227).

En este caso, el Ing. Vicente Caballer afirma que el valor probable de mercado es el resultado de una tasación realizada por el método comparativo, o como lo llaman los españoles, sintético.

Esta teoría es la que vengo sosteniendo en este trabajo, con la diferencia que yo considero que se trata del Valor Mas Probable de Mercado.

“La precisión en la valuación de bienes raíces es relativa pero no absoluta. Avalúos exactos son aquellos que son hechos con vistas a una evidencia real de valores, en el proceso de avalúo. No existe otro criterio. Los avalúos son juicios, no medidas. Por cuanto la precisión de un juicio es manifiestamente imposible, un evaluador debe

buscar un grado de viabilidad fuerte, donde sea posible obtener un mejor estimado que llene el propósito” (Frederick Babcock – Revisión de los principios básicos de la Valuación – Revista SOTAVE 39-40 – 1975).

Desarrollo del tema

Cualquier método que se utilice para la tasación de inmuebles, requiere de elementos y aportes de otras ciencias para alcanzar con cierta satisfacción el objetivo buscado: un valor que sea acorde al bien a tasar y al propósito de esa tasación. Ningún método puede ser descartado sin antes conocer el problema.

Ahora bien, para facilitar la interpretación de la propuesta que se hace en este trabajo, vamos a simplificar en todo lo posible el camino a seguir.

Para ello, comenzaremos dando un ejemplo práctico, de todos los días, que por su simplicidad nos ayudará a dar luz a la controvertida opinión sobre **la no existencia del Valor de Mercado**.

Supongamos que el propietario de un lote baldío, ubicado en determinada zona, decide venderlo. Para ello busca un tasador a fin de que le informe el precio al cual puede vender su lote a la fecha actual.

Conocido el problema, el tasador decide utilizar el método Comparativo o Sintético, considerando que el mismo reúne los requisitos necesarios. Comienza su trabajo con la búsqueda de datos de lotes de características similares, ubicados en las cercanías del lote a tasar, que se encuentren a la venta, en ofertas que se publican en diarios y revistas de la zona y concurre a diferentes inmobiliarias para completar su búsqueda.

De la cantidad de datos obtenidos elige los antecedentes que utilizará en el proceso, tratando de que los mismos sean lo mas parecidos al lote a tasar. Como hemos visto anteriormente, el mercado de inmuebles no es homogéneo, por el contrario, es heterogéneo, pero el método requiere para su aplicación, que los elementos tengan cierta homogeneidad, dando cumplimiento a uno de los principios valuatorios: “elementos similares de valor, crean valores comparables”. Para ello se utilizan los coeficientes o asimiladores que hemos nombrado anteriormente, que permiten, en cierta manera, una homogeneización adecuada para la aplicación del método.

Pero lo que no puede hacer el tasador, es transformar un mercado no transparente en transparente, porque no está a su alcance, no tiene esa posibilidad, aún aplicando algunos coeficientes que pretenden hacerlo, como el coeficiente de oferta o el de mercado.

Es decir que, ante los dos problemas que se le presentan al tasador: a) la falta de homogeneidad y b) un mercado no transparente, solo puede solucionar con cierta facilidad el punto a), no así el punto b), al que solo puede acercarse aplicando asimiladores, subjetivos, que no brindan una seguridad confiable.

“Tiene que haber un reconocimiento honesto y sensato de que los estimados de avalúos no son cálculos precisos, sino interpretaciones sujetas a muchas variaciones. Una respuesta correcta es solamente la contestación mas probable” (opus citado-Babcock).

Realizada la homogeneización de todos y cada uno de los antecedentes, nuestro tasador procede a realizar el promedio aritmético de los valores unitarios encontrados, por ser éste el mejor valor probable a aplicar a su problema. La media aritmética es el promedio mas importante y el mas utilizado en estadística.

También se puede utilizar la media ponderada siempre y cuando se nos dieran valores iguales de manera que pudiéramos establecer una frecuencia. En consecuencia, la media aritmética simple es también una media ponderada ya que la frecuencia de los valores vale uno.

Matemáticamente esto se demostraría de la siguiente manera: Para ello haré uso de un trabajo realizado por el Agrim. Reinaldo Carestia, titulado “Definamos que es el Valor”.

“Nótese que ponderar las incidencias mas notables significa una determinada probabilidad al valor aportado por cada una. Casivio propone tomar como valor final, la suma ponderada de los valores aportados por las incidencias mas notables”

(Método ponderal para la tasación de predios – Ing. Rubén A. Casivio- Consejo Federal del Catastro – Tomo II – 1961)

“Pero la suma de valores probabilísticos da como resultado un valor probabilístico.”
“En Estadística a una magnitud de este tipo se la denomina Variable Aleatoria”
(Trabajo citado).

Queda claro entonces, que el promedio de los valores unitarios homogeneizados que realiza el tasador es una variable aleatoria con determinada probabilidad. Pero si es una variable aleatoria, puede tomar distintos valores.

“Una variable aleatoria X puede tomar distintos valores numéricos: X1 , X2 , X3,Xn, cada uno con una probabilidad : P1, P2, P3,.....,Pn, respectivamente, de modo que: $\sum P_i = 1$, entonces queda claro que el valor :

$$X = \sum X_i \times P_i \quad (\sum \text{significa sumatoria})$$

Es el valor medio de la variable aleatoria, y en una distribución normal es a su vez el VALOR MAS PROBABLE o ESPERANZA MATEMATICA. (opus citado).

Resulta entonces que: $V = \sum V_i \times P_i$

Siendo los V_i los valores de muestras convenientemente homogeneizados, obtenidos por el perito y P_i las probabilidades asignadas a cada uno.” (opus citado).

¿Queda entonces alguna duda que lo que el perito tasador hace es encontrar o determinar el VALOR MAS PROBABLE DE MERCADO de un bien determinado?

“El único concepto de valor que lógicamente puede clasificarse como valor de mercado, es la idea de sentido común de que éste es el precio en el que probablemente una propiedad se venda si se ofrece en el mercado por un tiempo razonable.”

“ V_p es simplemente el mejor criterio del valuador de lo que pasará si la propiedad es ofrecida en el mercado y es un pronóstico del precio de transacción que probablemente surgirá” (Richard U. Ratcliff – Revista SOTAVE Nº 36 – 1974)

Mg. Ing. Wilfrido Daniel López

Académico