

EL AVALUO VIA MERCADO

El valor de un bien (mueble o inmueble) calculado por el método vía mercado es el valor a que todo valuador debe aspirar a obtener y plasmarlo en el informe valuatorio.

Es el método directo por excelencia y el más difícil de calcular de las tres metodologías en valuación, vía sustitución, vía rentabilidad y vía mercado.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Valuación (IVSC) indican que el valor que se debe obtener y recomendar es el valor RAZONABLE o de MERCADO.

Para valorar por mercado lo primero que deben de tener los valuadores son BASES de DATOS, para luego analizar y ordenar la información recopilada y aplicar técnicas que países como España y Brasil, han desarrollado de tipo multicriterio y estadístico.

Se compararían bienes terminados, casas con casas de niveles socio-económico lo más similares entre sí y donde las variables pueden ser entre otras:

- Número de aposentos
- Número de servicios sanitarios
- Area de la casa
- Edad de la casa

Los apartamentos en condominio se comparan de acuerdo con el nivel socio-económico, área, ubicación, etc.

Los terrenos se agrupan por urbanizaciones de niveles socio-económicos similares, donde se comparan sus principales variables, (capacidad edificable, uso, ubicación, etc.), lo anterior solo es posible de realizar si se tienen excelentes BASES DE DATOS.

¿Cómo se valora en Costa Rica?.

En Costa Rica los terrenos se valoran por mercado, homologando, con información que se obtiene del entorno, con el grave inconveniente de que no se conoce la veracidad de los precios que aparecen en los rótulos o tablas de los predios, no se conoce quién fijó esos valores ni la credibilidad de los mismos.

Son referencias que se deben de considerar, pero no aplicarlas a ciegas.

Las edificaciones se valoran por el método de sustitución, a partir del valor de reposición nuevo (VRN) y se deprecian de acuerdo con su edad, la vida útil estimada o probable y el estado de conservación (Ross-Heidecke).

El VRN debe de considerar, los costos directos, los costos indirectos, el costo financiero, imprevistos y la utilidad.

El valuador debe de considerar siempre esas variables para realmente valorar por el método de sustitución.

A la suma de los dos valores obtenidos se le aplica un factor de comercialización, para acercar ese monto al precio que tiene el bien en el mercado inmobiliario (caso de bienes inmuebles).

Factor que no siempre tiene consistencia y que varía antojadizamente.

El método antes descrito se puede denominar híbrido o a la medida pero NUNCA puede ser un avalúo vía mercado.

Se ha cuestionado si es correcto valorar por mercado en época de crisis y especialmente en la que estamos viviendo, donde el principal actor fue el mercado inmobiliario.

El valuador debe de valorar con las condiciones del mercado actual, monitorear cada vez más el mercado inmobiliario y aplicar el conocimiento, experiencia y sensibilidad, antes de plasmar un valor y considerar el propósito del avalúo.

Ante la crisis los entes financieros deben de ser más rigurosos, exigir soportes más técnicos en los reportes valuatorios, no permitir sobrevaloraciones, que fue una de las variables de la actual crisis y que los valuadores sean firmes, profesionales y éticos en valorar libres de presiones.

Para que no ocurra lo que se dio en USA y España con sobrevaloraciones en las garantías hipotecarias.

La crisis por la que está pasando el mercado inmobiliario mundial nos hace recapacitar y es el momento para que los desarrolladores, entes financieros, colegios profesionales, ICOVAL, la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y los valuadores se sienten a dialogar para evitar que situaciones como las de otros países no se presenten en el nuestro.

La SUGEF, debe de crear una unidad para que se fijen normas para los avalúos con el propósito de garantías hipotecarias.

Costa Rica, forma parte de un mundo globalizado, se copia lo bueno y lo malo, lo que ocurre en otros países puede repercutir en el nuestro.

En U.S.A., faltó control de la FED a los bancos, ¿estará ocurriendo lo mismo con la SUGEF en Costa Rica, se estará jugando con un alto riesgo?.

Ante la crisis los valuadores tenemos que seguir valorando y nunca más que hoy se cuestiona ¿Cómo determinar el valor real de un inmueble?.