

La valoración, una actividad fundamental sin profesionales

Eduardo Salinas Damián

Profesor de la Universidad Politécnica de Valencia

Autor del método del análisis cualitativo

Artículo publicado en la Revista "*Ingeniería y Técnica*" 3ª época nº 32, mayo 2006

Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Jaén

La **valoración** y la **tasación** son actividades tan antiguas como el hombre, aunque la relación valor-precio no se daba de forma consciente. Actualmente, no se establece diferencia alguna entre ambos conceptos e incluso se utiliza como sinónimos, si bien el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua sí que puntualiza algunas diferencias¹. Se hace, pues, necesario aclarar el significado de **valor y precio** para poder seguir el contenido de las líneas que prosiguen.

El concepto de valoración se ha entendido como el señalamiento del valor o justiprecio de una cosa. El profesor Kleinwachter² definió ya en 1925 el **valor en uso** como la utilidad específica que posee un objeto de servir a un fin humano o a una necesidad. Este valor se compone de tres elementos: la necesidad, la utilidad del objeto y el conocimiento de esta necesidad. La necesidad es un sentimiento subjetivo que varía con los individuos, por ello no es un valor tasable; la utilidad del objeto es una propiedad inherente, por lo tanto se puede determinar y medir de forma objetiva³; el conocimiento de esta utilidad es variable. Cuando el valor en uso se reconoce por la comunidad se convierte en un objeto apetecible, por ello, nace la posibilidad de obtenerlo por medio del cambio, esta posibilidad se denomina **valor en cambio**.

Según el **International Valuation Standard Comitee (IVSC)** el valor es un concepto económico que se refiere al precio más probable al que llegaran compradores y vendedores de un bien o servicio que está disponible para su adquisición. El valor no es un hecho, sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes y servicios en un tiempo dado conforme a una definición específica de valor.

El hombre diferencia las cosas, las usa, las contempla, las ama, las rechaza o las desea, las posee, las envidia... se producen un sinfín de respuestas del hombre sobre lo que le rodea, unas son exclusivamente afectivas, sentimientos... y otras son objetivas⁴, con la objetividad que da el conocimiento y su limitación. Cualidades afectivas pueden ser las vistas (para uno puede ser preciosa y para otros no significar nada), el barrio de la niñez, un piso que se vacía junto al propio (que se desea que ocupe alguno de los hijos), la altura y un largo etcétera, cualidades que no pueden intervenir en la tasación.

¹ *Valorar*: reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo.

Tasar: fijar oficialmente el precio máximo o mínimo para una mercancía. Graduar el precio o valor de una cosa o un trabajo.

² Economía y Política, traducido por Gabriel Franco, Edit. Gustavo Gili, Barcelona, 1925.

³ Con el tiempo puede cambiar.

⁴ Son las únicas que pueden intervenir en la tasación puesto que definen estructuras algebraicas.

Si un objeto es visto por dos personas, cada una de ellas verá en él distinto número de cualidades, incluso podemos afirmar que en algunos casos, distintas cualidades. Así pues, si estas personas transmiten el conocimiento del objeto mediante el lenguaje hablado o escrito cada uno de ellos comunicará un objeto distinto, de tal forma, que solo el conocimiento completo permitirá recibir la misma información. La ignorancia del sujeto no significa que disminuya las cualidades del objeto que contempla. Veamos unos ejemplos:

Hace algún tiempo, en televisión, hacían un concurso que consistía en agrupar en un rebaño de cien ovejas, la oveja madre con su cría hasta un total de diez parejas en 60 segundos. Un pastor que participaba en el juego, sin titubear y antes de los sesenta segundos, reunió a las parejas. Quedé perplejo puesto que ni en diez horas hubiera sido capaz de formar las parejas ya que todas parecían iguales; mi umbral de percepción era tal que no llegaba a percibir aquellas cualidades que las hacían tan diferentes.

De igual modo, si tuviéramos que medir el espesor de una placa de oro no podríamos utilizar un metro, ya que la precisión máxima sería de un milímetro y tendríamos que acudir a un micrómetro cuya precisión es de una micra.

La **tasación** es en sentido estricto la imagen asignada a cada cualidad expresada en unidades de moneda, tal que el precio será el resultado de sumar las unidades de moneda que corresponden a cada una de las cualidades apreciadas.

Como decíamos, el hombre desde siempre contempló los objetos que tenía y los que le ofrecían y se produjo el trueque, objeto por objeto, conjunto por conjunto o uno por varios, pero siempre conteniendo el mismo mensaje: **lo que entrego equivale a lo que recibo** en grado de aprecio. Más tarde apareció el dinero y se toma la moneda como referencia, así aparece la compra-venta. En todo este proceso, cada cual analizaba, estudiaba y determinaba las cualidades de valor de los objetos, el trueque era el final de un debate en común entre dos hasta llegar a un acuerdo, acuerdo que otros dos hubieran producido de forma diferente.

Conforme las sociedades se han ido estructurando y legislando sobre cada vez más ámbitos se introduce una cualidad nueva a tener en cuenta que es los derechos consolidados por ley; conforme se ha ordenado las relaciones entre individuos y lo que les rodea, el análisis de cualidades de valor de un objeto se ha ido complicando, tal que el individuo no es bastante por sí mismo, se requiere una formación específica y completa cada vez más especializada, sin embargo, se viene haciendo sin profesionales.

¿Qué formación tienen los que se han dedicado y se dedican a actividad de valoración?

Siguiendo en nuestras reflexiones sobre la valoración, vamos a revisar los que ejercen como profesionales en el ámbito español.

En las últimas décadas, la tasación -en unidades de moneda de un bien-se ha hecho sin rigor científico, como alguien importante del mundo económico me decía, «iluminados por una bola de cristal».

En la primera mitad del siglo XX y sin olvidar lo que significaba el honor, la caballerosidad, la palabra empeñada... el valorador era más un consejero,

persona a la que se le respetaba en el lugar por su conducta intachable, por su honradez y por sus conocimientos sobre la materia; solía ejercer de mediador en la compraventa, en algunos casos, no sabía leer ni escribir y el que sabía las cuatro reglas ya se le consideraba ilustrado. Los ilustrados de la época no descendían a realizar estos menesteres, estaban muy lejos, no actuaba como profesional por eso en sus informes decía *según mi leal saber y entender* (no cobraban honorarios).

En los últimos veinte años se producen hechos que obligan a buscar trabajo en lo que sea, las facilidades para acceder a estudios universitarios lleva a que el número de titulados en las carreras regladas sea tan numeroso que el mercado de trabajo no es capaz de absorber la oferta de mano de obra. Paralelamente, surge la necesidad de valorar en distintos ámbitos de la administración, unidades de recaudación ejecutiva de la Seguridad Social, ayuntamientos, entidades bancarias para la concesión de préstamos hipotecarios, etc. En la valoración descubren un campo de trabajo que les permitirá ganar dinero fácil, solo tienen que emitir una cifra, nada más, a su leal saber y entender... Por otra parte, los bancos van a conceder los préstamos a sus clientes, no les interesa lo más mínimo el informe de valoración, pero para algunos es una buena fuente de ingresos e incluso crean sus propias sociedades de tasación. Los colegios profesionales introducen en sus estatutos sobre las atribuciones de sus colegiados la de poder valorar.

En cuanto a titulados en la materia, no conocemos ninguna carrera reglada que forme en valoración, ni que tan siquiera disponga en su programa de estudios una asignatura troncal u optativa, lo que sí encontramos en las escuelas de arquitectura materias de mediciones, presupuestos y valoración referida a obra nueva o valoración catastral en Topografía, etc. También proliferan los títulos propios de expertos en gestión y dirección de empresas inmobiliarias o constructoras donde simplemente se le dedica un tema a las valoraciones y tasaciones lo que supone generalmente unas 40 horas del total del curso. Del mismo modo, las asociaciones de tasadores ofrecen cursos de formación.

Ante esta situación, en el año 1984 aparece una ley que regula las Sociedades de Tasación y establece que para tasar viviendas y suelo urbano deberá hacerlo un arquitecto o arquitecto técnico y, en los demás casos, el ingeniero que corresponda. La Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles no contiene ninguna disposición que indique quién ostenta la capacidad de tasar (el análisis de estas leyes lo haremos en otro momento). Asimismo, en ningún punto se establece la formación correcta en valoración, de modo que en este momento han acudido como moscas a la miel agentes de la propiedad inmobiliaria, gestores, arquitectos, ingenieros, abogados... desapareciendo los hombres buenos y los que ahora actúan no tienen referenciales.

En cuanto a los cursos de formación, algunas universidades, más bien algunos profesores han venido organizando cursos de postgrado, incluso másters como apuntábamos anteriormente sobre valoración. Es importante saber que en una universidad, por lo general, se puede impartir cursos, incluso con el mismo nombre o muy similar, sin tener nada en común. El contenido, los

objetivos, la metodología... son responsabilidad exclusiva del profesor que lo organiza.

El *International Valuation Standards 2000*⁵, publicado por el *International Valuation Standards Comitee (IVSC)*, en el epígrafe 3.3 del Código de Conducta indica:

Tasador es una persona que posee la calificación, habilidad y experiencia necesaria para realizar una tasación. En algunos países se requiere licencia para que una persona pueda actuar como Tasador. El tasador habrá de ser una persona de buena reputación quien:

- *Ha obtenido un grado apropiado en un centro de enseñanza reconocido, o una calificación académica equivalente;*
- *Tiene una experiencia adecuada y es competente en la tasación en el mercado y categoría de activo;*
- *Está consciente de, entiende y emplea correctamente los métodos y técnicas reconocidos que son necesarios para producir una tasación creíble;*
- *Es miembro de un cuerpo profesional de tasación reconocido nacionalmente; y*
- *Se ciñe a todos los requerimientos de este Código de Conducta.*

Si en cualquier país, no se cuenta con los requisitos académicos apropiados, conforme se expresó anteriormente, el tasador deberá poseer un nivel de capacitación y experiencia suficiente en la tasación y ser ya sea:

- *Miembro de un cuerpo profesional de tasación reconocido nacionalmente, o*
- *Será autorizado por el gobierno o designado por los Tribunales o por una autoridad de nivel equivalente.*

Si reflexionamos sobre toda esta literatura comprenderemos la dificultad que encierra clarificar y determinar todos estos términos: ***experiencia adecuada, competencia, empleo correcto de métodos, nivel de capacitación, experiencia suficiente, etc.***

No tenemos conocimiento de la existencia de investigaciones realizadas en el ámbito de la valoración-tasación. Los libros editados tienen programas prácticamente iguales, no obstante podemos establecer dos grupo de orientación diferente; uno, contiene la filosofía de la valoración aplicada en el Reino Unido y otro, contiene el esfuerzo de explicar las teorías y la estructura del mercado de valoración de inmuebles en el mercado secundario. Sin embargo, no se investiga en nuevos métodos que puedan paliar las deficiencias de la subjetividad, excepto en raras excepciones⁶.

Los contenidos de los cursos que se imparten se desarrollan, unos en las líneas de transmitir una recopilación de todo lo legislado que haga referencia a la valoración-tasación; otros, para explicar los métodos de tasación ingleses o aplicación de lo establecido, en ningún caso se llega a conclusiones que

⁵ Traducido por Julio E. Torres Coto para la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Tasación, A.C.

⁶ Método Cualitativo, Serv. Publicaciones de la U.P.V., 2004.

permitan la realización de una labor profesional. El valorador terminará sus informes dictando un precio sin aportar ninguna justificación, sin ningún soporte, usando como único recurso *la bola de cristal*.

La seriedad del que imparte está en la seriedad de lo que imparte. Es poco sensato llamar **máster o cursos de valoración** a limitarse a facilitar por fascículos lo legislado sobre valoración o a facilitar teorías no aplicables y que para ponerlas en práctica obliga a mentir. Todo ello, pone de manifiesto que existe actualmente una gran confusión para el que desea aprender esta profesión.

El campo de la valoración es tan amplio como el mundo ya que todo lo que nos rodea puede ser objeto de valoración, esta amplia concepción refleja la necesidad de una formación específica y exhaustiva multidisciplinar en cada uno de los objetos que debe asumir la Administración y las universidades.

La organización actual de la sociedad globalizada requiere una unidad de criterios para conseguir una formación *específica multidisciplinar* que persiga un valorador cualificado, respetado y profesional.