

La valuación inmobiliaria tradicional: un modelo para repensar

José Manuel Salas Tafoya
salastafoya@gmail.com

Sistema de Universidad Virtual, Universidad de
Guadalajara, México

Paakat: Revista de Tecnología y Sociedad, "Activismo en red como reconfiguración de lo político". Año 4, núm. 6, marzo-agosto 2014.

Recibido: 07-02-2014

Aceptado para su publicación: 18-03-2014

José Manuel Salas Tafoya, es doctor en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad, por la Universidad de Guadalajara. Miembro del Instituto para la Gestión del Conocimiento y el Aprendizaje en Ambientes Virtuales (IGCAAV). Sistema de Universidad Virtual, Universidad de Guadalajara. Coordinador de la Maestría en Valuación, Sistema de Universidad Virtual, Universidad de Guadalajara.

La valuación inmobiliaria tradicional: un modelo para repensar

José Manuel Salas Tafoya

TELCHAK

Resumen

La valuación inmobiliaria en México está regulada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), quien establece un modelo cuantitativo para valorar bienes inmobiliarios, a través de los métodos: de *Mercado*, *Físico* o *Capitalización de rentas*. Este modelo no considera datos cualitativos prospectivos que impactan en el territorio. Por lo tanto, considerando que la ciudad es la síntesis de realizaciones e ilusiones y que en la actualidad los procesos de hacer ciudad se ven embestidos por las prácticas del libre mercado, en esta perspectiva, el texto plantea la necesidad de repensar el actual modelo de valuación inmobiliaria a partir de la consideración de otras disciplinas, como una estructura y, de los efectos del modelo sobre todos los ámbitos de la ciudad.

Palabras clave

Valuación inmobiliaria, enfoque cuantitativo, enfoque cualitativo.

The real-estate traditional appraisal: a model to rethink

Abstract

Real estate valuation in Mexico is regulated by the Sociedad Hipotecaria Federal (Federal Mortgage Society), who provides a quantitative model for valuing real estate, through the following methods: Market, Physical, or Income Capitalization. This quantitative model does not consider prospective qualitative data that impact the territory. Therefore, considering that the city is the synthesis of achievements and dreams, and nowadays the process of creating the city are rammed by the free market practices; in this perspective, the article shows the need to rethink the current model of property considering other disciplines, as a one structure. Also, consider the effects of this model on all areas of the city valuation.

Keywords

Real state valuation, quantitative model, qualitative model.

Introducción

La valuación inmobiliaria —actividad profesional cuyo objetivo es determinar el valor de los distintos bienes inmobiliarios y que permite, posteriormente, establecer el precio del bien que se trate— día a día se complejiza, debido, entre otros factores, al papel preponderante que en la actualidad tiene el libre mercado y las repercusiones de éste en la determinación del valor del bien. Por lo tanto, se constituye en un factor de gran influencia en el “hacer ciudad”. Pues, como señala Ianni, (2000), la ciudad es una síntesis excepcional de la sociedad, ahí se desarrolla la arquitectura, el urbanismo y la planeación.

Actualmente la valuación inmobiliaria continúa realizándose bajo un modelo tradicional, a pesar de los cambios agigantados suscitados en el último cuarto de siglo, principalmente en el ámbito económico, sociológico, urbano, medio ambiental, etc. En este modelo los elementos edificatorios de carácter cuantitativo tienen gran peso y, se olvida de los elementos cualitativos; es decir, de aquello que no

es visible, de aquello que es prospectivo muchas de las veces y que sólo a través de indagar de una manera integral y estructurada se llega a identificar y a establecer sus implicaciones.

El modelo tradicional de valuación inmobiliaria determina el valor del suelo y la de los bienes edificados; es capaz de orientar, no sólo el valor de los bienes construidos, sino, además, el crecimiento de la ciudad. Llega a contribuir en la “sobre o sub” valoración de la tierra y el patrimonio edificado. Así como también es capaz de contribuir en la construcción de identidades y en la categorización y jerarquización de zonas en la ciudad, además, de estigmatizar núcleos sociales.

De ahí que nos preguntemos, ¿los elementos o componentes que se consideran en los distintos métodos tradicionales para la valuación de un bien inmobiliario responden a los embates actuales del libre mercado? y, sobre todo, ¿la valuación inmobiliaria

tradicional actual es capaz de frenar los sesgos intencionados que se presentan? Si la respuesta es negativa, entonces, necesitamos repensar este modelo tradicional de valuación.

El modelo tradicional de valuación

El momento actual al que asistimos —llamado por algunos autores como “posmodernidad”¹, y que da forma a lo que Ulrich Beck, (1998), identifica como “sociedad del riesgo”², o modernidad reflexiva³, caracterizada ésta por la emergencia de movimientos orientados a privilegiar la reflexividad⁴ e individualización⁵, la valuación inmobiliaria sigue realizándose bajo el mismo modelo que la vio nacer. Se lleva a cabo —con aceptación de las instancias reguladoras en materia de valuación y valuadores, de los postulados mercantilistas y especulativos actuales— de la misma manera y con la consideración de los mismos elementos y procedimientos, en clara correspondencia con el proyecto neoliberal surgido a nivel planetario en la década de los setenta y que dio origen al nuevo papel del mercado, del cual se desconocen sus

bondades hasta el momento, más no sus perjuicios, y aún así se siguen alineando los procesos valuatorios a él.

El proceso metodológico tradicional implica la utilización de alguno de los tres métodos principalmente (véase columna *enfoques por estudiar*, en la tabla 1), dependiendo del objetivo de la valuación y son: valor físico o directo, capitalización de rentas y valor de mercado. El primer método consiste en calcular el costo del inmueble como si volviese a construirse y, aplicar los deméritos correspondientes a la vida del inmueble. El segundo método considera que el valor de un inmueble está determinado por los ingresos que generará a futuro el inmueble, cuya capitalización, mediante una tasa de descuento apropiada, representa su valor actual. El tercer método hace énfasis en la identificación de comparables que reflejen en el momento de la valuación, la situación real y actual del inmueble. La aplicación de esta metodología es aceptada tanto en instancias públicas y privadas.

La Secretaría de Economía a través de la Sociedad Hipotecaria Federal⁶, emitió las “Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles”⁷. En el capítulo II, disposición quinta, menciona que el perito valuador deberá proporcionar la siguiente

1 La posmodernidad es una etapa dentro de la línea del tiempo que nace en el arte y es introducido al campo filosófico por Jean Lyotard, (1996). Aparece en el último cuarto del siglo pasado y aún está en proceso. El objetivo de la modernidad es criticar los rasgos centrales de su antecesor la llamada modernidad, dejándola a atrás. Se caracteriza por ser un pensamiento de la fruición, pues no quiere servir para otra cosa, es decir, no quiere ser utilizado para transformar la realidad, sino que pretende vivir esa realidad en sí misma, a través de la exaltación de la diferencia (Salas, 2013). Por lo tanto, “la posmodernidad implica la creciente diferenciación de los diversos sectores de la vida social: política, economía, vida familiar, religión, arte en particular, pues la racionalidad instrumental se ejerce dentro de un tipo de actividad y excluye la posibilidad de que alguno de esos tipos esté organizado desde el exterior” (Touraine, 1994:17)

2 Sociedad del riesgo es la transformación de la sociedad industrial, que se produce sin planificación y de manera latente en el transcurso normal, autónomo de la modernización y que apunta bajo tres aspectos al invariable e intacto ordenamiento político y económico: una radicalización de la modernidad, que desvincula a la sociedad industrial de sus perfiles y premisas y que, a causa de lo cual, abre paso a otra modernidad —o a la contramodernidad— (Beck, 1998: 233). Es decir que por sociedad del riesgo se entiende una fase del desarrollo en la que los riesgos sociales, políticos, económicos e individuales tienden cada vez más a escapar de la protección de la sociedad industrial (Beck, Giddens y Lash: 2001).

3 Cuando hablamos de modernidad reflexiva —o tardía— nos referimos a una particular etapa del desarrollo capitalista, definido por la contingencia y el riesgo. El tránsito de la época industrial a la de riesgo, se realiza anónima e imperceptiblemente en el curso de la modernización autónoma conforme al modelo de efectos colaterales latentes (Beck, 1998).

4 Por reflexividad se entiende la capacidad y la necesidad de distintas entidades de reflexionar sobre el curso y los resultados de las acciones y de reorientarlas en consecuencia (Giddens, 1996). En ella los individuos tienen una mayor libertad de elección no sólo en el consumo de bienes y servicios, sino igualmente en términos de elegir con quienes quieren convivir y bajo qué reglas (Lechner, 1999).

5 Por individualización se entiende la desintegración de formas sociales anteriormente existentes, reflejado en las biografías normales, marcos de referencia y modelos o roles estipulados por el Estado (Beck y Beck-Gernsheim, 2003: 38-39).

6 “Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, tendrá por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas: a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda” (Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, 2001: 3).

7 Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación, (2004: 107- 108).

te información del inmueble a valorar:

- Identificación física.
- Localización gráfica.
- Descripción de la superficie del terreno y construida la cual debe concordar con la documentación correspondiente.
- Señalamiento de la servidumbre en los casos que exista.
- Estado de la construcción y conservación.

- Estado de ocupación y su uso.
- Construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente.
- Señalar si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

En la disposición sexta se establece la documentación necesaria para realizar el avalúo, la cual se describe en la tabla 1. Además, se señalan los enfoques indispensables para establecer el valor.

Tabla I
Modelo para la realización de avalúo inmobiliario

Tipo de inmueble	Tipo de valor objetivo	Enfoques por estudiar	Documentación necesaria en copia simple
Terreno para desarrollo habitacional	• Valor comercial	• Mercado • Físico • Estudio residual	• Escritura de propiedad. • Boleta predial o identificación de catastro. • Boleta de agua, en su caso. • Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado. • Licencia de construcción. • Factibilidad de servicios expedida por el municipio. • Planos arquitectónicos. • Especificaciones de obra. • Presupuestos y calendario de obra. • Programa de ventas
Individualización de crédito hipotecario para vivienda terminada	• Valor comercial	• Mercado • Físico • Capitalización de rentas en su caso	• Planos arquitectónicos. • Boleta predial. • Boleta de agua, en su caso. • Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva.
Recuperación de crédito	• Valor comercial • Valor de reposición	• Mercado • Físico • Capitalización de rentas en su caso	• Escritura de propiedad. • Boleta predial. • Boleta de agua, en su caso. • Planos arquitectónicos.

Fuente: Sociedad Hipotecaria Nacional⁸.

Es importante destacar que las reglas que establece la Sociedad Hipotecaria Federal en el capítulo II, disposición quinta, son de carácter descriptivo. En ella se establece la obligatoriedad de proporcionar información del inmueble respecto a: los aspectos físicos, la caracterización de la construcción, y los documentos

comprobatorios del mismo. En la disposición sexta (con base en lo señalado en la tabla 1) del mismo capítulo, se establece la obligación de presentar documentación respecto a: la posesión legal del inmueble, contratación y suministro de servicios, y del contexto urbano y patrimonio edificado, éste último sólo de carácter descriptivo.

⁸ Reglas de carácter federal que establecen la metodología para la valuación, (2004: 108).

El modelo tradicional de valuación inmobiliaria determina el valor del suelo y la de los bienes edificados; es capaz de orientar, no sólo el valor de los bienes construidos, sino, además, el crecimiento de la ciudad

Respecto a la metodología para realizar la valuación, las reglas obligan la aplicación de alguno de los tres métodos mencionados. Es importante destacar que la operacionalización de estos métodos sólo considera los elementos o componentes visibles y tangibles.

Si asumimos como señala Ianni, (2000), que la sociedad se desarrolla y decanta en la gran ciudad, a través de las relaciones, los procesos y estructuras que constituyen las formas de sociabilidad, entonces, el modelo tradicional de valuación inmobiliaria requiere no sólo de elementos cuantitativos de orden urbano-arquitectónico. Requiere la consideración de elementos cualitativos del urbanismo y la arquitectura, además, de otras disciplinas como la sociología, la ecología, la ingeniería, la economía, etc.; estructurados, todos, en un modelo sistémico que conformen un proceso valuatorio más incluyente y respetuoso del espacio y los individuos.

Conclusiones

Ante esta realidad podemos destacar que la reglamentación federal en materia de valuación inmobiliaria es de carácter obligatoria para todas las unidades de valuación del país, y además, tiene un enfoque ne-

tamente cuantitativo. Los componentes cualitativos prospectivos que corresponden al ámbito arquitectónico, artístico, medio ambiente, patrimonial, sociológico y urbanístico, están ausentes. Y, en los casos en los que la reglamentación hace referencia a alguno de ellos, lo hace con carácter meramente cuantitativo, al categorizar a través de grandes estándares, sin la caracterización particular del inmueble en el ámbito correspondiente y sin considerar las externalidades.

Ante esta realidad, el modelo tradicional de valuación inmobiliaria sí contribuye con los embates desestabilizadores del libre mercado, a través de su proceso, y no es capaz de frenar los sesgos intencionados en detrimento de la ciudad y sociedad. En el ámbito medio-ambiental, no son considerados o no existe una forma pertinente de considerar los efectos provocados por las externalidades, tanto al interior de la zona de enclave, como al exterior, en contrastación con un espacio sustentable. En el ámbito sociológico no contempla con minuciosidad y precisión el tejido social y los grupos sociales donde se localizan los inmuebles, y su impacto y conservación identitaria y tradicionalidad social. En el ámbito artístico o patrimonial no existe una forma válida para analizar los inmuebles con estos valores, con lo cual descarta cualquier posibilidad de sostenibilidad. De igual manera, en el ámbito urbanístico se adolece de procedimientos para considerar los impactos positivos y negativos, presentes y futuros en los territorios correspondientes y su relación con el espacio equilibrado e incluyente.

Puesto que el modelo permite valorar bienes inmobiliarios sin estos elementos cualitativos y prospectivos, el modelo es proclive a sobre valorar inmuebles, con el consabido impacto en la zona en que se localizan o, a la inversa, subvaluar edificaciones y con ello, demeritar los enclaves urbanos correspondientes. Por lo tanto, este fenómeno puede tornarse especulativo.

Referencias

- Beck, U. (1998). *La sociedad del riesgo. Hacia una nueva modernidad*. México: Paidós.
- Beck, U. y Beck, G. (2003). *La individualización. El individualismo institucionalizado y sus consecuencias sociales y políticas*. España: Paidós.
- Beck, U., Giddens, A. y Lash. (2001). *Modernización reflexiva. Política, tradición y estética en el orden social moderno*. Madrid: Editorial Alianza.
- Giddens, A. (1996). *Las consecuencias perversas de la modernidad. Modernidad, contingencia y riesgo*. Barcelona: Anthropos.
- Ianni, O. (2000). *Enigmas de la modernidad-mundo*. México: Siglo XXI.
- Lechner, N. (1999). *Desafíos de un desarrollo humano: individualización y capital social*. París: Asamblea General del banco Interamericano de Desarrollo, BID.
- Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal. *Diario Oficial de la Federación*. México. (11 de octubre de 2001). Desde http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/loshf/LOSHF_orig_11oct01.pdf [Recuperado el 12 de marzo de 2014].
- Lyotard, J. (1996). *La posmodernidad (explicada a los niños)*. Barcelona: Gedisa.
- Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación. *Diario Oficial de la Federación*. México. (27 de septiembre de 2004). Desde <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/informacionfinanciera/infofin2007/Documents/ReglasValuadoresModif3.pdf> [Recuperado el 12 de marzo de 2014].
- Salas Tafoya, J. (2013). *Barrio de Analco de Guadalajara: encrucijada entre lo colectivo y lo individual*. (Tesis inédita de doctorado). Universidad de Guadalajara, México.
- Touraine, A. (1994). *Crítica de la modernidad*. México: FCE.

¿Cómo citar?

SALAS TAFOYA, J. M. (2014). La valuación inmobiliaria tradicional: un modelo para repensar, en *Paakat: Revista de Tecnología y Sociedad*. Año 4, núm. 6, marzo-agosto 2014.