

Valuación inmobiliaria

Métodos de homologación en valuación inmobiliaria

Brenda Callejas Sánchez*

Resumen

Este artículo desarrolla una breve descripción de los métodos más utilizados en el proceso de homologación. Esta última sirve para calcular el valor de mercado en un avalúo, partiendo del principio de igualar el inmueble sujeto al comparable. Las técnicas y métodos que aquí se despliegan son las propuestas por la *Gaceta Oficial*, el "método de valor unitario de mercado", y el "modelo de la razón matemática". En cada una de ellas se muestran las ventajas y desventajas tomando en cuenta el criterio para su aplicación práctica y teórica.

Una vez hecha la comparativa entre cada técnica, se observa que las primeras dos mantienen diversas complicaciones que dificultan la práctica del valuador. Entre los obstáculos mencionados, se encuentra la falta de claridad para tomar el criterio oportuno al premiar o demeritar al comparable según el inmueble sujeto. El Método de Valor Unitario de Mercado parte del principio que los factores deben estar implícitos en el precio de oferta; esto último no tendría problema si no fuera porque, en ocasiones, los rangos de precio entre los comparables superaran el 0.5 de diferencia entre factor y factor; incluso llegan a tener 1.5 a 2.0 de diferencia, la cual no es recomendable aplicar al comparable, ya que se demerita o se premia demasiado y éste es indicador poco confiable. La propuesta, por ende, es la establecida por el modelo de la razón matemática, la cual tiende a solucionar y equilibrar los obstáculos de las primeras dos técnicas, ya que facilita el criterio para premiar y demeritar al inmueble, así como también fija la diferencia entre factores en 0.50 de manera homogénea para cada calificación.

La homologación de inmuebles es un requisito indispensable para obtener el valor de mercado en un avalúo. Este valor es el resultado de las operaciones de compra-venta, donde el valuador debe observar el movimiento del mercado y realizar un análisis riguroso de las características de cada inmueble. Los diferentes métodos y técnicas que existen para este fin en ocasiones no son exactos o varían considerablemente del inmueble sujeto al comparable, lo anterior se ve reflejado en el factor resultante. Además, que en muchas ocasiones, también resultan ser aplicaciones imprecisas y confusas en cuanto a su procedimiento.

En el método de valor de mercado lo mejor es encontrar y especificar los factores de valor. Para esto último, la homologación es parte de dicho proceso pues relaciona en igualdad y semejanza dos o más bienes, haciendo intervenir variables

físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro (Cuesta, 2007). Por otra parte, independientemente del método a utilizar, es conveniente que la diferencia entre las características de los inmuebles que se comparen entre sí sea mínima y que correspondan al mismo tipo del inmueble a valorar; asimismo es recomendable que por lo menos un inmueble haya completado la transacción de venta (Antuñano, 2007). Para llegar al avalúo justo, consistente y confiable, cada variable o característica diferente al inmueble sujeto deberá arrojar un factor que permita igualar todas las muestras.

En el fundamento de la homologación las características de los inmuebles son análogas, esto es,

*Maestra en Ciencias, Especialista en Valuación Inmobiliaria. Profesora de la ESIA, Unidad Tecamachalco. b.callejas@terra.com, b.callejas@itesm.mx

que con operaciones de cálculo vastas y complejas se establezcan los factores apropiados para el establecimiento de tipologías, definición de zonas urbanas, sin olvidar, en el ámbito fiscal, dónde se tienen diferentes clasificaciones, tabulaciones y tasas (Cárdenas, 2005). Sin embargo, mucho depende de la percepción del valuador, y en ocasiones es recurrente caer en el ajuste de valores. Lo anterior hace más complejo el proceso de homologación, de ahí que existan diferentes técnicas para la obtención de tales factores que denoten confiabilidad. De las técnicas más utilizadas para obtener estos factores, se encuentran:

a) Manual de Procedimientos de Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria (*Gaceta Oficial*, 2005).

b) Método de valor de cambio (Cárdenas, 2005).

c) Modelo de la razón matemática (Cuesta, 2007).

En el primero, a partir de una tabla se establecen los factores de eficiencia de la construcción, los cuales corresponden a los méritos y deméritos que podrán aplicarse a la revisión del valor de una porción de construcción según sus caracte-

rísticas, actores dispuestos por la ley. Sin embargo, una de las inconveniencias de la disposición de factores en dicha tabla, es la confusión que a veces se presenta cuando se debe premiar o castigar al comparable, esto es, por la división que se hace entre factores, pues varía la posición del sujeto como divisor y cociente. En cuanto a los rangos de los factores, normalmente el valor mínimo suele ser 0.8 y el máximo 1.20 (Cárdenas, 2005). Estos valores están fundamentados por aplicaciones estadísticas y matemáticas observadas en los efectos inflacionarios. Sin embargo, para alcanzar un grado de confiabilidad mayor es preciso plantear la mayor reducción posible, pues el rango de confianza estadísticamente se encuentre entre 90 y 95% con seis casos de inmuebles comparables.

En el método de valor de cambio se fundamenta en el empleo de datos estadísticos de transacciones en el mercado, y en razonamientos de comparación en listas de precios y ofertas publicadas en los medios especializados (Cárdenas, 2005). Esto último se refiere que a partir de una calificación previa de los comparables se determinan los factores por valor unitario, esto se refiere a que el

Cuadro 1. Factores de Homologación. Modelo de la Razón Matemática

| Sujeto | | | | | Comparables | | | |
|--|--|---|---|--|---|--|--|--|
| ESCALAS DE CALIFICACION PARA ACTIVO SUJETO A VALUACION | | | | | ESCALAS DE HOMOLOGACION CON INMUEBLES COMPARABLES | | | |
| | Activo Sujeto a Valuación (Categorías) | Grado de Mantenimiento (Factor de Conservación) | Grado de Utilidad (Factor de Obsolescencia Funcional) | Grado de Sustitución (Factor de Obsolescencia Tecnológica) | Cuando el Comparable es: | Grado de Excelencia (Factor de Calificación) | Factor de Homologación (a 2 decimales) | * Corrección Factor de Homologación (Redondeado) |
| Categoría 1 | Excelente | 1.00 | 1.00 | 1.00 | Excelente | 1.00 | 1.00 | |
| | | | | | Muy bueno | 0.95 | 1.05 | |
| | | | | | Bueno | 0.90 | 1.11 | 1.10 |
| | | | | | Regular | 0.85 | 1.18 | 1.20 |
| | | | | | Malo | 0.80 | 1.25 | |
| Categoría 2 | Muy bueno | 0.95 | 0.95 | 0.95 | Excelente | 1.00 | 0.95 | |
| | | | | | Muy bueno | 0.95 | 1.00 | |
| | | | | | Bueno | 0.90 | 1.06 | 1.05 |
| | | | | | Regular | 0.85 | 1.12 | 1.10 |
| | | | | | Malo | 0.80 | 1.19 | 1.20 |
| Categoría 3 | Bueno | 0.90 | 0.90 | 0.90 | Excelente | 1.00 | 0.90 | |
| | | | | | Muy bueno | 0.95 | 0.95 | |
| | | | | | Bueno | 0.90 | 1.00 | |
| | | | | | Regular | 0.85 | 1.06 | 1.05 |
| | | | | | Malo | 0.80 | 1.13 | 1.15 |
| Categoría 4 | Regular | 0.85 | 0.85 | 0.85 | Excelente | 1.00 | 0.85 | |
| | | | | | Muy bueno | 0.95 | 0.89 | 0.90 |
| | | | | | Bueno | 0.90 | 0.94 | 0.95 |
| | | | | | Regular | 0.85 | 1.00 | |
| | | | | | Malo | 0.80 | 1.06 | 1.05 |
| Categoría 5 | Malo | 0.80 | 0.80 | 0.80 | Excelente | 1.00 | 0.80 | |
| | | | | | Muy bueno | 0.95 | 0.84 | 0.85 |
| | | | | | Bueno | 0.90 | 0.89 | 0.90 |
| | | | | | Regular | 0.85 | 0.94 | 0.95 |
| | | | | | Malo | 0.80 | 1.00 | |

* La corrección de factor, se refiere a que la escala deberá ser por intervalos, a cada 0.05 de entero, para que resulte más práctico su uso. Ejemplo: 0.85/1.00 = sujeto/comparable = 0.85

comparable, calificado como 'excelente', tendrá el factor 1.00, pues se divide su valor unitario entre sí mismo; para el factor de 'muy bueno' se divide el valor unitario del comparable 'excelente' entre el valor unitario con dicha calificación (Fernández, 2008). A partir de ahí, la diferencia entre los factores 'excelente' y 'muy bueno' es lo que se determina para las demás categorías, de modo que se va restando en cada una. Lo importante es tener dos categorías que vayan consecutivas para obtener la relación lo más proporcional posible para cada factor, por ejemplo: 'bueno-regular', 'regular-malo', 'malo-muy malo'. Sin embargo, la complicación de este método se da cuando la relación entre las diferentes calificaciones en ocasiones existe un rango de diferencia mayor a 0.5 entre factores; esto último no es muy recomendable porque en ocasiones afecta de manera injusta, y sin referencia del demérito o premiación a los inmuebles comparables.

En el modelo de razón matemática se propone una variación de factores que se mantienen en

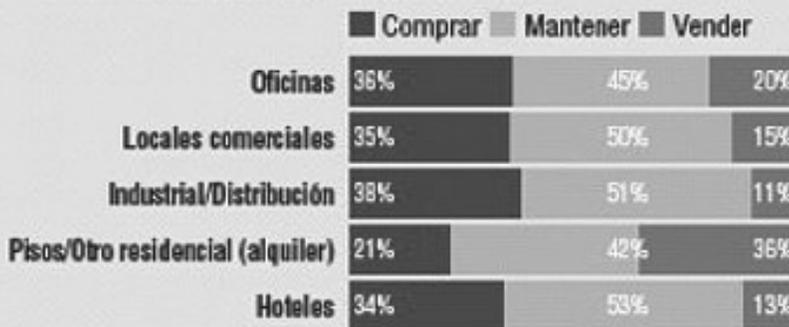
relación uniforme entre ellos. Esto último facilita que las diferencias se marquen de modo justo y confiable. Además soporta una clasificación que se adapta perfectamente al Manual de Procedimientos (*Gaceta Oficial*, 2005), ya que éste considera los atributos que oficialmente se manejan como categorías. Por otro lado, permite que el valuador califique los comparables sin confusión en premiar o castigar al sujeto, pues todos los factores de este modelo se disponen de manera que siempre sea sujeto sobre comparable para obtener el factor resultante satisfactorio. Véase cuadro 1 (Callejas Sánchez, 2008).

En conclusión, dado que el valor comparativo de mercado nace del resultado homologado de una investigación de transacciones en compra-venta, es importante que tal mercado sea preferentemente sano, abierto y bien informado, donde imperen condiciones justas y equitativas entre oferta y demanda. Para ello es importante tomar muestras muy similares al inmueble sujeto, y fundamentar el criterio para la obtención de factores. Asimismo, es muy recomendable utilizar un método claro, congruente y fácil en su procedimiento para evitar equivocaciones o confusiones técnicas. De los métodos aquí presentados, el que reúne la mayoría de estas cualidades es el modelo de la razón matemática, pues resulta ser muy práctico y sencillo de aplicar, además de tener mayor grado de confiabilidad ☺

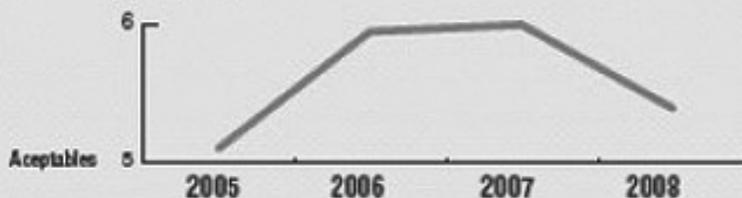
Gráfico 3-24 Mercado inmobiliario de Madrid

| 2008 | Perspectivas | Rating | Ranking |
|------------------------|--------------|--------|---------|
| Inversión | Aceptables | 5,4 | 19º |
| Promoción y desarrollo | Aceptables | 5,1 | 23º |
| Riesgo | Moderado | 5,5 | 17º |

Recomendaciones de los encuestados



Perspectivas de inversión



Fuente: Tendencias del mercado inmobiliario, Europa 2008

Fuente de consulta:

Antuñano, A. (2007). Valor de Mercado. En A. Antuñano, *El avalúo de los bienes raíces* (pág. 37). México, DF, Limusa.

Callejas Sánchez, B. (2008). Caso de estudio: «Casa Club Lago» en Cuautitlán Izcalli. Metodología de mayor y mejor uso. En B. Callejas Sánchez, *Evaluación del desarrollo de vivienda modular de nivel medio, como proyecto de inversión, en Cuautitlán Izcalli, Estado de México* (pág. 62). México, México, IPN. Tesina de Especialización en Valuación Inmobiliaria.

Cárdenas, A. (2005). El avalúo y la homologación. En A. C. Castañeda, *Cómo elaborar avalúos comerciales con mayor grado de confiabilidad. Factores de homologación* (págs. 56, 108-110). México, Méx., Lagares México.

Cuesta, R. (2007). *Apuntes de fundamentos en valuación inmobiliaria*. México, IPN, Especialidad en Valuación Inmobiliaria.

Fernández, S. (2008). *Apuntes de Costos en edificaciones*. México, IPN, Especialidad en Valuación Inmobiliaria.

Gaceta Oficial, D. (2005). Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos. Tabla H: Factores de Eficiencia de la Construcción. México: DF.