

Método práctico

La homologación en la valuación inmobiliaria

Rodrigo Rubén Cuesta Roque*

Resumen

El método se denomina: «modelo de la razón matemática», en virtud de que al homologar se realiza una simple relación, utilizando la lógica matemática.

Se concibe con la idea de asignar, inicialmente, factores de calificación (atributos) para un inmueble, sujeto a valuación, partiendo de definir una tabla de rangos a manera de matriz asignados a las diferentes posibilidades o situaciones en las que podría encontrarse dicho inmueble y, a su vez, los posibles estados en los que se podrían encontrar los inmuebles comparables.

Posteriormente se procede a determinar los factores de homologación a aplicar, realizando una relación matemática muy simple. Los factores de homologación obtenidos se deben involucrar finalmente en un avalúo, con los demás factores utilizados a criterio del valuador, para llegar así al factor resultante.

Es importante saber que entre más factores se vean involucrados en una homologación, mayor será la precisión obtenida. Por otro lado, este modelo práctico nos da las pautas para realizar homologaciones de todo tipo, incluyendo aquellas que parezcan muy difíciles y cuyos atributos pudieran aparecer como subjetivos. Sencillamente, lo primero que se debe hacer es calificar perfectamente los atributos y al final se obtendrán los factores de homologación de una manera práctica.

Palabras clave: valuación y homologación, valuación inmobiliaria, método de homologación, factores de homologación.

Todos aquellos profesionales que actualmente practican el ejercicio de la valuación inmobiliaria o que de alguna manera se desenvuelven en ella, saben que en el enfoque de mercado de un avalúo es importante utilizar una técnica de homologación con tendencia hacia la precisión. Sin embargo, en la búsqueda de esa directriz algunos criterios aplicados pueden resultar tanto tediosos o confusos.

Esta inconsistencia muchas veces provoca que los valuadores consideren a la inversa la comparativa entre un inmueble y otro. Es decir, que el valuador en ocasiones llega a apreciar los atributos de un inmueble cuando en realidad debería depreciarlos. Esta situación parece inverosímil, pero en los procesos de revisión de avalúos se ha llegado a descubrir que los factores empleados en la homologación habían sido considerados de manera contraria.

Es por ello que surge la necesidad de proponer algún método para permitirnos favorecer el logro de la similitud que debe existir entre el inmueble que se valúa y los inmuebles comparables que han sido seleccionados como muestra del mercado en el que se desenvuelven.

Para llevar a cabo dicha tarea es necesario hacer algunas consideraciones. Ante todo, se deben determinar algunos factores que accedan a la semejanza teórica que los comparables de la muestra pudieran tener con el inmueble sujeto. Estos factores deben ser fácilmente aplicables y no deben manejar numerosas cifras decimales.

Por otra parte, se debe procurar que no haya un espacio demasiado grande entre la escala de un factor y otro. Asimismo, se debe buscar que las cifras entre uno y otro sean exactas, y que de preferencia tengan un rango razonable, que no admita al inmueble homologado dispersarse de la muestra.

*Maestro en Administración, miembro del grupo fundador y profesor de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria en la Sección de Estudios de Posgrado e Investigación de la ESIA Tecamachalco.
rodrigocuesta1@hotmail.com

En consecuencia, si se toman estas precauciones en el proceso de homologación, entonces se habrá cumplido con las metas que darán pauta a una mejor homologación. A continuación se muestra un modelo que intenta cumplir con los aspectos ya mencionados:

Modelo de la razón matemática

Objetivo: obtener factores de homologación que permitan simular la igualdad entre un inmueble sujeto a valuación y otros inmuebles comparables investigados en el mercado existente, para así llegar a obtener un valor comercial con tendencia hacia la precisión en un avalúo.

Justificación: la excelencia de la valuación inmobiliaria radica fundamentalmente en determinar de manera precisa el valor del inmueble a través de metodologías y criterios adecuados que resulten admisibles según el caso de que se trate ante un marco regulatorio y normativo.

Por lo tanto, atendiendo a la búsqueda de dicha tendencia de precisión, se plantea la posibilidad de proponer un modelo alternativo de apoyo, que facilite los criterios de homologación entre un inmueble sujeto a valuación y sus comparables.

El modelo

El «modelo de la razón matemática» resulta muy práctico debido a que se utiliza un procedimiento sencillo y rápido para la obtención de factores que coadyuvan al ejercicio de la homologación con mayor precisión. La tabla de identificación se divide en bloques, de acuerdo a las categorías de atributos correspondientes al sujeto (véase cuadro 1).

En cada una de las categorías del sujeto, también se identifican todas las posibles categorías que en un momento dado pudieran tener los comparables, a fin de calificarlos con el mismo criterio y poder llevar a cabo las divisiones correspondientes entre unos y otros factores de calificación (razones o relaciones matemáticas) para obtener así los factores de homologación a aplicar en cada uno de los comparables (utilizando sólo dos decimales).

Columna de características de cada categoría (a consideración del valuador)

En esta columna el valuador expresa textualmente las características con las que contaría el sujeto, en caso de encontrarse en cada una de las categorías. Lo cual identificará cada posición dentro de un rango que va desde muy alto hasta muy bajo.

Cuadro 1. Tabla de identificación.

Sujeto				Comparables			
Sujeto (Categorías)	Características de cada Categoría (Atributos)	Grado de Excelencia (Factor de Calificación)		Cuando el Comparable es:	Grado de Excelencia (Factor de Calificación)	Factor de Homologación (a 2 decimales)	Corrección de Factor * (Redondeado)
Bloque 1	Muy Alto	Características textuales del inmueble (a criterio del valuador)	1.10	Muy Alto	1.10	1.00	
				Alto	1.05	1.05	
				Normal	1.00	1.10	
				Bajo	0.95	1.15	1.15
				Muy Bajo	0.90	1.22	1.20
Bloque 2	Alto	Características textuales del inmueble (a criterio del valuador)	1.05	Muy Alto	1.10	0.95	
				Alto	1.05	1.00	
				Normal	1.00	1.05	
				Bajo	0.95	1.11	1.10
				Muy Bajo	0.90	1.17	1.15
Bloque 3	Normal	Características textuales del inmueble (a criterio del valuador)	1.00	Muy Alto	1.10	0.91	0.90
				Alto	1.05	0.95	
				Normal	1.00	1.00	
				Bajo	0.95	1.05	
				Muy Bajo	0.90	1.11	1.10
Bloque 4	Bajo	Características textuales del inmueble (a criterio del valuador)	0.95	Muy Alto	1.10	0.85	0.85
				Alto	1.05	0.90	
				Normal	1.00	0.95	
				Bajo	0.95	1.00	
				Muy Bajo	0.90	1.05	1.05
Bloque 5	Muy Bajo	Características textuales del inmueble (a criterio del valuador)	0.90	Muy Alto	1.10	0.82	0.80
				Alto	1.05	0.85	0.85
				Normal	1.00	0.90	
				Bajo	0.95	0.95	
				Muy Bajo	0.90	1.00	

La corrección del factor se refiere a que la escala deberá ser por intervalos, a cada 0.05 de entero, para que su uso resulte más práctico y exacto. Ejemplo: $0.85/1.00 = \text{sujeto/comparable} = 0.85$.

Columna grado de excelencia (factor de calificación)

En esta columna se sugiere tomar la categoría aceptable o normal como base, que debe ser igual a la unidad, y partir de aquí hacia arriba o hacia abajo indicando factores que varíen con una diferencia de 0.05.

Así entonces, se obtendrá una escala de factores de calificación que oscila entre 0.90 y 1.10.

Asimismo, en cada una de las categorías se califican todas las posibilidades para cada posibilidad de los comparables.

Columna factor de homologación (a dos decimales)

Cabe destacar que el modelo tiene una peculiaridad importante: al llevarse a cabo una razón matemática, algunos factores de homologación resultan «inexactos»; razón por la cual existe otra columna en la que se aplica una corrección en caso de que estas inexactitudes ocurran, asegurando que las cifras vayan permutando a cada 0.05 de entero, entre una categoría y otra.

Por ejemplo: si se obtiene un factor de homologación 1.22, entonces corregimos y aplicamos manualmente 1.20; de tal modo que el rango de factores aplicables no rebase un límite menor de 0.80 y

tampoco un límite mayor de 1.20, a fin de que dicho rango no quede fuera de los estándares que marcan los lineamientos en el contexto valuatorio. Nótese que la escala de factores de calificación y la escala de homologación son diferentes. La primera se utiliza solamente para calificar los atributos tanto del sujeto como de los comparables. En cambio, la segunda escala muestra los factores obtenidos al haber desarrollado las relaciones matemáticas.

En la tabla de identificación (cuadro 1), se consideran los cinco atributos más comunes para efectos prácticos del modelo. Aunque la escala de categorías podría ampliarse a consideración del valuador para efectos de adaptarse a cierto rango obligatorio. Como por ejemplo: este aumento de categorías se podría adaptar tomando en cuenta las siete categorías que indica la *Gaceta oficial* de la Tesorería del DF (véase figura 1).

Procedimiento a seguir

1. En la tabla de identificación se localiza la columna sujeto (categorías) y en ésta se identifica el bloque que le corresponde al inmueble sujeto a valuación, de acuerdo a los atributos con los que cuenta.

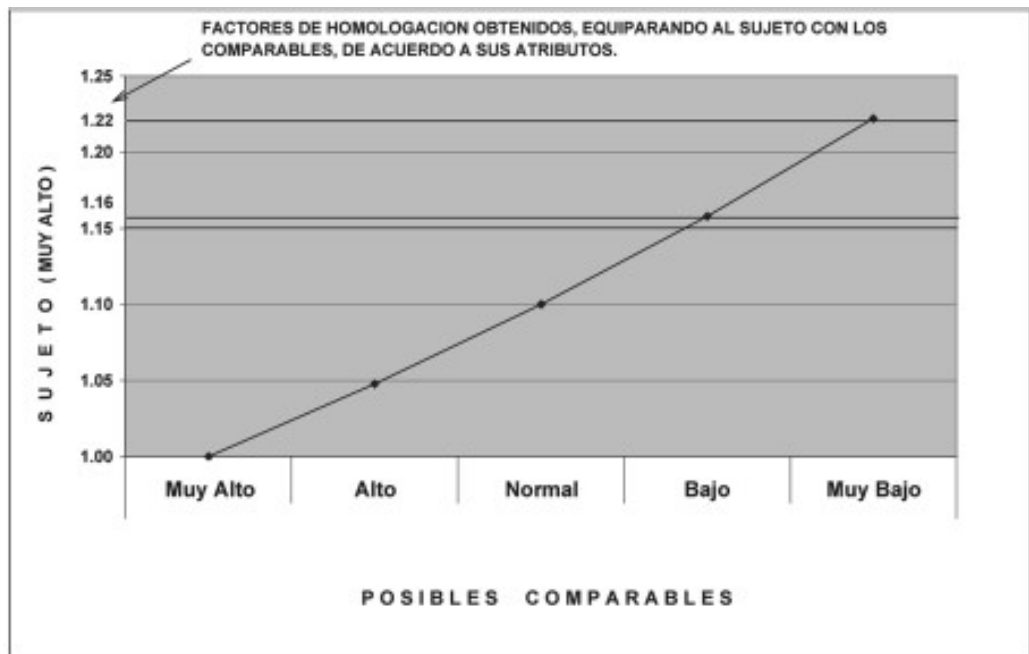


Fig. 1. Factores de homologación.

El ejemplo de esta gráfica muestra la manera en que se comporta el bloque 1 de la tabla de identificación, en la cual se observa la tendencia de apreciación de los comparables, al haber sido homologados con el sujeto.

En este caso, el inmueble sujeto cuenta con calificación: Muy Alto (1.10) Por lo tanto, los comparables se ven modificados al simular la igualdad entre ellos y el sujeto.

En conclusión, se puede apreciar que en la medida que un inmueble comparable cuenta con menos atributos (calificación más baja) que el sujeto, deberá entonces ser apreciado mediante el factor de homologación, para lograr la igualdad supuesta.

2. En el bloque correspondiente se localiza el factor de calificación que le corresponde a dicho sujeto.

3. Al seleccionar los comparables del mercado investigado, también se debe identificar y calificar cada uno de ellos en el bloque correspondiente de la tabla, de acuerdo a sus atributos, categoría y factor de calificación.

4. Se lleva a cabo la relación matemática entre los factores de calificación identificados (dividiendo siempre el sujeto sobre el comparable). Haciendo esta división entre ellos, se obtienen los factores de homologación en función de la comparativa lógica.

5. Ahora, el factor de homologación obtenido se debe aplicar involucrándolo con otros factores de homologación que se utilicen en el formato de avalúo para determinar finalmente un factor resultante.

Ejemplo

Supongamos el avalúo de un inmueble sujeto, el cual se encuentra en la categoría normal. Se identifica en la tabla y teniendo presente que posee todos los atributos referidos al bloque correspondiente, se estima con factor de calificación 1.00.

Por otra parte, se investiga en el mercado un comparable que se identifica en la categoría muy alto, es decir, con factor de calificación 1.10.

Procedemos entonces a pensar que si el comparable es mejor que el sujeto, debemos por lo tanto depreciar dicho comparable a fin de simular la igualdad con el sujeto. Así, obtenemos el factor de homologación a aplicar para dicho comparable:

$$\text{Factor de homologación} = \frac{\text{Factor de calificación del sujeto } 1.00}{\text{Factor de calificación del comparable } 1.10} = 0.90$$

Finalmente, este factor obtenido debe a su vez involucrarse con los demás factores de homologación que se utilicen en el formato del avalúo para formar parte del factor resultante.

Nota importante: la 'regla de oro' en este método, es que el sujeto siempre debe ocupar el lugar del numerador en la relación matemática (ya sea que nuestro deseo sea depreciarlo o apreciarlo). Si cumplimos esta ley, evitaremos que los factores se consideren a la inversa. Es por ello que la tabla de identificación resulta ser versátil para cualquier tipo de homologación que se pretenda llevar a cabo.

Conclusiones y recomendaciones

Los factores de homologación que se obtengan permitirán equiparar a un inmueble sujeto con otros inmuebles que sean dignos de comparar con el mismo, con el fin de simular la igualdad (homologación) entre ellos.

Haciendo una reflexión acerca del comportamiento entre los diferentes factores, se considera que este modelo alternativo podría llegar a marcar las pautas para realizar todo tipo de homologaciones con mayor precisión y sencillez, sobre todo para los aspectos que aparentemente resulten muy subjetivos. Sólo es cuestión de adaptar perfectamente los atributos de cada cual y así se obtendrán resultados satisfactorios.

No obstante que en este modelo se plasman atributos específicos para inmuebles, este modelo podría utilizarse incluso para otras diferentes homologaciones, con tan sólo cambiar los atributos, según el caso de que se trate y asegurándose de que cada uno de ellos resulte lo mejor acotado posible.

Asimismo, se recomienda que los factores obtenidos mediante el modelo de la razón matemática, sean perfectamente involucrados con otros factores de homologación para conseguir un factor resultante más satisfactorio.

Por otro lado, es importante saber que este método se puede adaptar y automatizar en el formato del avalúo para ahorrarse tiempo en el mismo, en trabajos posteriores.

Como puede apreciarse en el desarrollo del presente tratado, la esencia del modelo de la razón matemática radica fundamentalmente en el manejo de las proporciones existentes entre los factores de calificación de un inmueble y otro ante una comparativa. En consecuencia, el manejo de tales proporciones debe entenderse perfectamente. De tal modo que debe establecerse cuál es el objetivo de aplicar una afectación a un comparable.

Esto es, que podemos tanto apreciar como depreciar un inmueble, pero si la concepción no es apropiada por parte del valuador, su idea puede tomar un sentido erróneo. Independientemente de que la tabla por sí misma, haga su labor de manera fiel ☺

Fuentes de consulta:

Cuesta Roque, Rodrigo Rubén (2006). Presentación de la propuesta en la Unidad de Posgrado de la Universidad Nacional Autónoma de México dentro del programa de estudios de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria. — (2006). Tesina: «Valuación de Instalaciones Especiales, Instalaciones Complementarias y Elementos Accesorios en un Inmueble Especializado». Estudio de caso para instalaciones de un hotel de 5 estrellas. México, UNAM, 2006, 54 pp.