

Administración para el Diseño

División de Ciencias y Artes para el Diseño

DIAGNOSTICO TÉCNICO EN LA VALUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA REPÚBLICA DE CUBA

ARQ. DORIA CONCEPCIÓN ÁLVAREZ

Anuario 2008

ARQ. DORIA CONCEPCIÓN ÁLVAREZ

DIAGNOSTICO TÉCNICO EN LA VALUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA REPÚBLICA DE CUBA

Arq. Doria Concepción Álvarez
CONAVANA S.A. Cuba
doria@conavana.cu

RESUMEN

La valuación de las edificaciones en Cuba es una práctica que estuvo en desuso durante muchos años y que ha venido a resurgir recientemente dado el interés de los inversionistas extranjeros para financiar diferentes tipos de proyectos en nuestro país. El determinar el valor de un terreno o de un inmueble se volvió necesario ya que por medio de la valuación de los activos se puede conocer el monto que será aportada por el país o por una empresa nacional para un desarrollo turístico o de alguna otra modalidad y se puede cuantificar el valor del activo aportado.

Para llevar a cabo la valuación de edificaciones en Cuba, una de las principales herramientas utilizadas es el diagnóstico técnico que se basa en el Método de **Valor Neto de Reposición Depreciado**. Con este instrumento, el valuador revisa con todo detalle todos y cada uno de los elementos que componen el edificio y estructura una información que es fundamental para lograr una estimación económica más certera de las edificaciones.

La valoración de los elementos que conforman un inmueble, los sistemas constructivos, técnicas y materiales utilizados, así como otros datos complementarios se conjuntan para fijar el valor que se obtiene del inmueble, tomando en cuenta para su determinación, evidentemente, el grado de conservación o deterioro en que se encuentre lo que implica su depreciación.

El objetivo del presente estudio es describir los procedimientos y términos considerados al valorar una edificación para fines contables con el Método del Valor Neto de Reposición Depreciado y los procedimientos que se siguen para aportar las edificaciones a un negocio en el marco de las inversiones extranjeras en nuestro país.

DIAGNOSTICO TÉCNICO EN LA VALUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA REPÚBLICA DE CUBA.

INTRODUCCIÓN

Actualmente vivimos en un mundo de continuos cambios, enmarcado en el proceso de globalización, del cual no se escapa Cuba, donde empresas en el mundo desarrollado y con pocos años de creadas sobrepasan en valor a algunas de las corporaciones más antiguas e importantes a escala mundial y en el que organizaciones con pérdidas encabezan las principales bolsas de valores. Nuestro país necesita cada día más insertarse en este proceso a nivel internacional.

Por otra parte, los negocios internacionales demandan intercambios comerciales y flujos de capitales constantemente. En este contexto, la experiencia ha demostrado que Cuba necesita sujetarse a las reglas internacionales de los negocios y la disciplina de la valuación no escapa de estos requerimientos. Los fundamentos de los métodos y técnicas de valuación generalmente siguen esquemas similares en todo el mundo, aunque en Cuba, las leyes locales y las circunstancias económicas en ocasiones requieren aplicaciones especiales y a veces limitadas de los procedimientos requeridos por los avalúos.

La valuación inmobiliaria reaparece en la República de Cuba junto con el proceso de inversión extranjera, siendo el principal propósito determinar el monto de los aportes o la renta que podría ser devengada respecto de los inmuebles, vinculado a los negocios con capital extranjero. Adicionalmente, hoy en día existe gran interés por parte de las empresas estatales en conocer el valor real de sus activos para efectuar los correspondientes ajustes en su contabilidad.

La valuación de activos en nuestro territorio es una especialidad no considerada en los programas de estudios de las carreras universitarias afines como son economía, arquitectura, ingeniería civil e ingeniería mecánica entre otras, por lo que los profesionistas jóvenes desconocen los fundamentos como son el valor diferenciado de los terrenos, los principios de la valuación de las edificaciones y el análisis de su estado de conservación. Aún más, existen temáticas muy específicas dentro de la valuación de activos que deben ser profundizadas en cursos de postgrados como la valuación industrial, de maquinaria y equipo, etc. Esto sin mencionar los valores intangibles como el valor de las marcas o el del negocio

En este trabajo nos enfocaremos a algunos aspectos a considerar en la valuación de edificaciones, cuyo conocimiento es indispensable para los especialistas que realizan esta actividad y que cada vez serán más necesarios para los negocios y las inversiones en nuestro país.

Daremos a conocer una breve panorámica sobre la valuación de activos en Cuba, donde se mencionan sus fines, se ofrecen conceptos, criterios y se esbozan los principales métodos existentes para la valuación, fundamentalmente de las edificaciones.

Además profundizaremos en las herramientas necesarias que deben ser de conocimiento del valuador para que este especialista pueda obtener toda la información fundamental y lograr una estimación económica lo más certera posible del activo y detallando el procedimiento a seguir en la valuación de activos referentes a las edificaciones.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La valuación de activos en Cuba se reactiva en el año 1989 con la estimación, por métodos presupuestarios, del valor de algunos objetivos económicos, que ya entonces se pensaban incluir en negociaciones con inversionistas extranjeros. En la mayoría de los casos, los miembros de los grupos negociadores cubanos no tenían idea de cuanto podían valer sus activos fijos, ya que por un largo periodo no se habían presentado circunstancias, derivadas de necesidades externas o internas, que lo exigieran.

Esta situación propicia la exigencia de llevar a cabo la valuación de activos de forma organizada en el extinto Comité Estatal de Precios, posteriormente, con la reestructuración de los organismos de la administración central del estado, la valuación de activos la asume la dirección de Patrimonio Nacional del Ministerio de Finanzas y Precios.

En el año 1996 se traslada la valuación de activos al sistema empresarial y en particular a entidades constituidas bajo la forma de sociedades anónimas o civiles y de servicios, con el objetivo de que el servicio fuese brindado por una entidad independiente, no estatal, cuyo dictamen o juicio fuera imparcial, independiente y, por ende, más confiable para los futuros socios extranjeros. Simultáneamente, en la profesión se podía comenzar a cobrar el servicio e incrementar la plantilla de expertos que garantizara la rapidez y calidad necesaria.

Legislación cubana y la Valuación Inmobiliaria.

Con miras a desarrollar las potencialidades que para el turismo tiene Cuba: su naturaleza, ecología, tranquilidad política y hospitalidad natural de sus habitantes, se consideró conveniente asociarse con empresas extranjeras experimentadas, que dispusieran de cuadros bien entrenados, con capacidad de movilizar cientos de miles de turistas.

Estas consideraciones aconsejaron preparar una legislación adecuada a las condiciones políticas cubanas que permitiesen la constitución de asociaciones con empresas extranjeras, creándose las condiciones para la reanudación de la inversión extranjera en el territorio nacional, con el principio de beneficios mutuos, tanto para los inversionistas extranjeros como para el país receptor.

El Decreto Ley No. 50, promulgado a partir de 1989, rescata la valuación de activos, para estimar el valor de algunos objetivos económicos que entonces se pensaban incluir en negociaciones con capital extranjero, trabajo que se organizó dentro de la Dirección de Construcciones y Materiales de la Construcción, del extinto Comité Estatal de Precios.

En el año 1994, al reestructurarse los Organismos de la Administración Central del Estado, la valuación de activos pasa a la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Finanzas y Precios, creándose para ello el Departamento de Valuación de Activos, con el objetivo de establecer las políticas, dirigir la actividad y certificar los avalúos que fuesen realizados relacionados con bienes del patrimonio estatal cubano y se traslada la actividad de hacer los avalúos al sistema empresarial y en particular a entidades constituidas bajo la forma de sociedades anónimas, civiles y de servicios.

La Reforma Constitucional se promulgó en junio de 1992, provocando cambios en diferentes esferas, en la económica, transformó el marco constitucional en relación con la propiedad, por una parte, al reconocer como forma de propiedad la empresa mixta y por otra, al eliminar la irreversibilidad de la propiedad estatal, al permitir la transmisión de la misma y de los demás derechos reales propiedad del estado.

Con fecha 5 de septiembre de 1995, la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba, aprobó la Ley No. 77/95 sobre la Inversión Extranjera, que establece que se realiza para llevar a cabo actividades lucrativas que contribuyan al fortalecimiento de la capacidad económica y al desarrollo sostenible del país, sobre la base del respeto a la soberanía e independencia nacionales y de la protección y uso racional de los recursos naturales.

El marco legal para la inversión extranjera lo complementan el Código de Comercio de 1886, la Ley 73/94 del Sistema Tributario, la Ley No. 76/94 Ley de Minas, la Ley No. 81/97 del Medio Ambiente y diferentes resoluciones que regulan aspectos contemplados en todas ellas .

Conceptos generales de la valuación.

Para el tema de la valuación de activos es necesario referirnos a los términos y definiciones utilizados comúnmente tanto en Cuba como internacionalmente, que teóricamente nos permiten relacionarnos con el conocimiento de esta temática.

Avalúo: Es una opinión desinteresada e imparcial de especialistas sobre el valor asignable a una propiedad, medido generalmente en unidades monetarias, en una fecha y bajo ciertas condiciones específicas de uso, para un determinado interesado y para ser aplicado a un fin en particular.

Costo: Valorización monetaria de la suma de recursos y esfuerzos que han de invertirse para la producción de un bien o de un servicio. El precio y gastos que tienen una cosa, sin considerar ninguna ganancia.

Es un concepto relacionado con la producción, distinto del intercambio, que se define como la cantidad de dinero que se requiere para crear o producir una mercancía, bien o servicio.

Precio: Es un concepto que se relaciona con el cambio de una mercancía, bien o servicio. El precio representa la intersección de la oferta y la demanda.

Debido a diferentes circunstancias, un precio puede tener o no relación con el valor que otros le asignan a un bien o servicio, aunque generalmente es un indicador de un valor relativo que el comprador y/o vendedor particular le dan a los bienes en circunstancias particulares.

Mercado: Entorno en el que se comercializan bienes o servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precio sin ninguna restricción indebida de en sus actividades.

Valor de Mercado: Monto estimado por el cual se intercambiaría un activo a la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una negociación directa después de adecuada comercialización, en la que las partes hayan actuado con conocimientos, prudencia y sin coacción.

Depreciación o Demérito: Este factor refleja la vida consumida de los activos, se estima partiendo de la vida útil, el estado técnico actual a partir de la apreciación y experiencia acumulada del perito valuador.

Valor de Reposición Nuevo: Se entenderá como el valor estimado del activo a precio actual con las mismas características técnicas que el activo valuado sin realizarle la depreciación estimada, más otros gastos asociados al activo (administrativos, proyecto, fletes, instalación, etc.).

Valor Neto de Reposición Depreciado: Se entenderá como el valor que tienen los activos al momento en que se practicó el avalúo y se determinara a partir del Valor de Reposición Nuevo, afectado por la depreciación determinada debido a su estado técnico, años de explotación, etc., según el activo valuado, todo lo cual resultará el valor final del activo.

2.4 Propósitos y Métodos del Avalúo.

La estimación de un valor requiere de la realización de un estudio que considere todas las circunstancias que pueden afectar a los bienes en cuestión, como pueden ser su mercado potencial al momento del avalúo, la condición física, la obsolescencia tecnológica, funcional y la económica, así como el propósito del avalúo. Es importante antes de comenzarse a realizar el avalúo conocer los propósitos u objetivos para los que se realiza el mismo.

Dentro de los principales, se pueden considerar los siguientes:

- Adjudicaciones. Contabilidad Financiera. Financiamientos.
- Dación en pago. Reestructuración de Pasivos. Fusión y Escisión.
- Arrendamiento. Análisis de Riesgos Industriales. Liquidación.

- Cálculos de Obsolescencia. Determinar Pérdidas en Siniestros. Peritajes.
- Compra-Venta. Embargos y Remates. Impuestos.
- Control de Activos. Proyectos de Inversión. Seguros.

Entre los métodos de valuación para activos tangibles existen los siguientes:

- Costo de Reposición
- Valor Comercial (Comparativo de Mercado)
- Valor de la Capitalización o Renta.

Es importante remarcar que en nuestro país, la mayor parte de los avalúos realizados en edificaciones se efectúan con el propósito de actualizar los registros contables en las empresas para fines de aportación a empresas mixtas (La República cubana por una parte y los inversionistas extranjeros por la otra) y el método más utilizado es el de **Valor Neto de Reposición Depreciado**

Valuación Inmobiliaria.

La valuación de las edificaciones, es un juicio del valor fundamentado, que exige una exhaustiva información y el conocimiento de los distintos criterios y métodos que enfocan las diversas perspectivas del bien a valuar.

Para cumplimentar con lo expresado anteriormente y lograr un valor certero del bien a valuar, tendremos en cuenta los siguientes aspectos, que reflejamos en este procedimiento de valuación de edificaciones por el Método Valor Neto de Reposición Depreciado:

1. Datos generales de la edificación

Antes de comenzar el contrato, se solicita al cliente algunas informaciones que nos permiten precisar el propósito del avalúo, datos generales de la edificación como son: años de la construcción, remodelaciones y reparaciones realizadas en las mismas, existencia de planos o croquis para facilitar los cálculos de las áreas del inmueble, datos históricos o testimonios de la propiedad, valores contables, registros catastrales, entre otros.

2. Inventario Físico

Al realizar el inventario físico, en las hojas de trabajo se hacen todas las anotaciones relativas al estado que presentan las edificaciones, desde el punto de vista de edad, uso, mantenimiento y obsolescencia. También es necesario precisar los siguientes datos generales:

- o Nombre de la edificación a la que se le realiza el avalúo.
- o Dirección de la edificación que se le realiza el avalúo.
- o Nombre de la persona que solicita el avalúo.
- o Cargo de la persona que solicita el avalúo.
- o Nombre de la entidad, empresa, organismo u otro tipo de asociación que solicita el avalúo.
- o Año de construcción o fabricación de la instalación que se valúa, mismo que puede ser estimado por apreciación o averiguaciones con el personal de la misma.
- o Se señalara el uso al cual esta sometida actualmente la edificación, así como el uso para el cual se proyectó.

Es necesario realizar una reseña de la edificación a valorar desde el punto de vista técnico, teniendo en cuenta el sistema constructivo utilizado, los materiales predominantes en paredes, cubiertas, pisos, carpintería, revestimientos y detalles específicos que posea la edificación.

Inicialmente se consideran las áreas generales del inmueble, es decir, sus características físicas, funcionales y operacionales. Respecto de la estructura, se estudia el sistema estructural y se analizan los claros existentes en los elementos constructivos de cargas que pueden ser obtenidas en los planos o croquis existentes, se observa el sistema constructivo así como el estado de conservación y las mejoras o ampliaciones que la propiedad haya tenido, en caso de que se hubiesen dado. Lo anterior lleva a asignar un puntaje promedio al total de la edificación, de existir varios niveles se determina una calificación promedio entre todos. En caso de no contar con la documentación necesaria para estos estudios, se realiza un levantamiento técnico del inmueble en cuestión.

Otro aspecto importante en el inventario físico es determinar el estado técnico de cada uno de los elementos que conforman la edificación, lográndose valorar el inmueble en su conjunto para obtener un criterio técnico fundamentado para poder precisar el por ciento a depreciar.

Todos los avalúos de las edificaciones normalmente se acompañan por fotos donde se detallan los elementos más significativos del mismo.

También es necesario realizar un análisis técnico para precisar la vida útil del inmueble, ya que al reutilizar una edificación el primer elemento a tener en cuenta es el uso futuro que se le va a dar a esta y como segundo elemento el tiempo que queremos que perdure cumpliendo ese uso con las condiciones óptimas de habitabilidad, funcionalidad y estabilidad.

Estas premisas de diseño se tienen en cuenta en el momento de valorar una edificación, así como los por cientos de desgastes en todos sus elementos componentes, que nos dará la expectativa de la vida útil del mismo.

En muchas ocasiones una edificación fue diseñada para un uso y en el transcurso de su vida útil, ya no está cumpliendo esa función por lo que esto conlleva a modificaciones en su comportamiento, como por ejemplo una vivienda convertida en oficina o comercio, sus años de vida útil se acortan por el desgaste que ese nuevo uso trae consigo a sus elementos constructivos.

Además de los desgastes mencionados anteriormente que sufre la edificación durante la explotación de la misma, definidos por el estado técnico de sus elementos, la funcionalidad y la edad de la estructura. También es de considerar la obsolescencia tecnológica.

3. Determinación del Valor Neto de Reposición Depreciado

Una vez hechos los estudios anteriores, hay dos valores a establecer. El primero se refiere al Valor o Costo de Reposición que es monto que se requiere para reponer un activo en condiciones nuevas; contablemente es el valor histórico reexpresado en base a precios específicos que son los costos paramétricos establecidos según los precios del sistema presupuestario vigentes en el país, determinado en función de las características constructivas del inmueble valuado. Tanto el valor de reposición como su equivalente, el histórico, no consideran ninguna depreciación.

El segundo valor a definir es el **Valor Neto de Reposición Depreciado**, valor corriente o valor actual de una edificación; es el valor de un activo en uso, cantidad que considera la pérdida de valor ocasionada por factores tales como edad de las construcciones o su obsolescencia. Se obtiene a partir del Valor de Reposición Nuevo, al cual se le aplica sus deméritos

correspondientes y que influyen en la valuación de dicho activo dando como resultado el **Valor Neto de Reposición Depreciado** de las Construcciones .

El porcentaje de depreciación a considerar está en correspondencia con el criterio técnico del valuador de acuerdo con el estado en que se encuentra la edificación y su grado de deterioro, en general se puede asumir que las edificaciones en buen estado técnico se depreciarán hasta un 30%, aquellas en regular estado entre un 31% y 70% y las que se encuentran en mal estado entre un 71% y 90%.

Existen diversas fórmulas o criterios para calcular la depreciación que estará sufriendo un bien debido a la edad; para las construcciones los criterios que más se utilizan son el de Kuentzle, Ross-Heidecke y el de la Línea Recta .

El tema de la depreciación es fundamental en la aplicación del Método del Costo para fines valuatorios, por cuanto es ella quien permite determinar el valor final del objeto del avalúo.

Sin embargo la conceptualización del tema se convierte en un problema de difícil asimilación, ya que las posibilidades que tenemos para medirla o cuantificarla son muchas y vienen en lugar de simplificar el proceso, a convertirlo en un elemento complejo cargado de inmensa subjetividad, convirtiéndose esta responsabilidad en algo crítico para el valuador, al cual se le exige un profundo análisis veraz y objetivo para aminorar dicho margen.

Un dato importante en el avalúo es fijar la Vida Remanente Técnica o vida útil remanente del activo en cuestión. Es la capacidad de servicio, de utilización, expresada en años, que puede prestar un activo en forma permanente dada su condición actual sin que sea necesario proceder a reconstrucciones o reparaciones de gran cuantía.

4. Informe del Avalúo

Para la elaboración de un Informe de Avalúo, el valuador debe emplear correctamente todos los métodos y técnicas, comúnmente aceptadas, para alcanzar la determinación del valor del activo ajustado a la realidad y perfectamente comprobable, evitando errores u omisiones, que aunque considerados individualmente pudiesen no afectar significativamente la determinación del Valor; pero que al ser considerados en su conjunto, inducirían a una interpretación equivocada del mismo pudiendo perjudicar seriamente al cliente, terceras personas o al patrimonio de la nación.

Con todo lo anterior, se prepara el Informe del Avalúo que se le entrega al interesado, con los resultados del trabajo donde se incluye la descripción general del inmueble y los aspectos que se tuvieron en cuenta en el análisis de la determinación del valor, la certificación del mismo y un reporte fotográfico.

CONCLUSIONES:

Dado que en Cuba, durante muchos años los activos inmobiliarios eran propiedad del Estado, a lo largo de todo ese tiempo la determinación y el conocimiento del valor de los inmuebles fue innecesario. Con la llegada de los capitales internacionales, principalmente españoles, a fines de los ochenta, se buscó facilitar la afluencia de capitales extranjeros en inversiones principalmente turísticas, para ello la legislación fue modificada y se propició la creación de empresas mixtas en las que participa Cuba por un lado y empresas extranjeras por el otro. Tanto el Estado como las empresas internacionales se vieron en la necesidad de poder definir el valor inmobiliario de las aportaciones hechas por la Nación cubana.

De acuerdo con lo planteado en este trabajo, la valuación de un activo inmobiliario, requiere ser realizada de acuerdo con los métodos y procedimientos de valuación que tengan validez internacional; de manera complementaria, se deben considerar los propósitos o fines que el interesado tiene respecto al uso final del Avalúo.

En lo que se refiere al Estado, le es de utilidad conocer a fondo los valores existentes del patrimonio inmobiliario, tanto de terrenos como de edificaciones, por lo que este servicio profesional es de gran relevancia para la economía de nuestro país.

En este contexto, la práctica de la actividad valuadora en Cuba, si bien se efectúa cumpliendo los requisitos exigidos por las Normas Internacionales de Contabilidad y la Legislación vigente, actualmente está enfocada para servir de soporte en las negociaciones que se realizan con los inversionistas extranjeros. Una limitante que se vive en la actualidad es la falta de instrumentos de capacitación y certificación en esta rama profesional lo que tiene como consecuencia que haya pocos profesionales que se desempeñan como valuadores, que sean suficientemente competentes y que dominen las técnicas, métodos y procedimientos de valuación en un contexto globalizado.

Con el presente artículo se pretende difundir la actividad de valuación de activos entre los profesionistas jóvenes además de ilustrar la metodología empleada para lograr avalúos con calidad y validez internacional.

BIBLOGRAFIA

- Barrero Ochoa, Oscar. Avalúos de Inmuebles. Biblioteca de la Construcción. Bogotá, Colombia. 2007
- Barrero Ochoa, Oscar. Valoración de predios agrarios. Biblioteca de la Construcción. Bogotá, Colombia. 2006
- Código de Comercio Cuba, 1886.
- Enciclopedia Interactiva CD-ROM/ Encarta 2007. Microsoft
- Ley sobre Inversión extranjera. Cuba, 1995
- Ley 73/94 del Sistema Tributario, Cuba, 1994
- Ley de Minas No. 76/94. Cuba 1994
- Ley No. 81/97 del Medio Ambiente. Cuba 1997
- Registros Contables y Estados Financieros. Secretaría de Economía. México 2008
- Levitt, Theodore. Innovation in Marketing McGraw Hill/ 2003
- Manual de procedimientos y Lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como autorización y registro de personas para practicar avalúos. Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Finanzas. Gaceta Oficial del Distrito Federal. 30 mayo 2005
- Taylor. Planeación de Mercadotecnia. Libro Interactivo/ Prentice Hall / 2006

Páginas Web

- www.bibliotecas.uvmnet.edu/home/menu/bibliografias. Valuación Inmobiliaria
- www.cubagob.cu Para Invertir en Cuba
- www.conecam.com.ve/boletin_archivos. Boletín Técnico CONECAM. El Método Mixto y los Avalúos.
- www.emba.cubamenoex.cu
- www.Enumblog.com/eltasadorpampeano/1537. Tasación de las mejoras y depreciación
- www.emagister.com.mx/cursos_valuacion_inmobiliaria-tpsmxwww.infomipyme.com
- www.fic.umich.mx/econtinua/valuacion_inmobiliaria.htm.
- www.gestiopolis.com/canales4/mkt
- www.ing.unlp.edu.ar/carreras/analiticos/agrimensura/G423-valuaciones.doc
- www.monografias.com/trabajos11/contabm/contabm
- www.nic.cu/indice
- www.plenglish.com. Agencia Informativa Latinoamericana Prensa Latina S.A.
- www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=news