

Manuel G. Alcázar Molina (2003): *Valoración Inmobiliaria*. Madrid, Editorial Montecorvo, 686 pp. ISBN: 84-7111-427-5

En los últimos años la práctica de la valoración inmobiliaria se ha convertido en un trabajo de gran importancia y elevada responsabilidad. Su fin es el de formar un juicio objetivo del valor más probable que puede alcanzar un determinado inmueble, inmerso en unas coordenadas de tiempo y espacio propias. Ciertamente es que son muchas las titulaciones que recogen dentro de sus competencias este ejercicio, pero en el mercado son pocos los profesionales cualificados que manejan los conocimientos necesarios para satisfacer la demanda de una Sociedad cada vez más informada y exigente. Así, esta monografía pretende contribuir y favorecer una formación especializada y rigurosa de los futuros tasadores, para que puedan ejercer su actividad con prudencia y con el soporte técnico necesario que respalde su juicio. Por supuesto, ya no es válida la metodología valorativa decimonónica de: "a mi leal saber y entender..."

El autor imparte docencia desde hace más de 15 años en la Escuela Politécnica Superior de la Universidad de Jaén, centro muy vinculado con las Ciencias y Tecnologías de la Información Geográfica a través de sus titulaciones de Ingeniería Técnica en Topografía e Ingeniería en Geodesia y Cartografía. Su relación con esta Institución comenzó como profesor asociado, simultaneando la docencia con su trabajo de funcionario en la Dirección General del Catastro, pero su interés y satisfacción por la actividad docente le movió a alcanzar la titularidad en el Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodésica y Fotogrametría. Desde el inicio de su andadura universitaria, su apuesta decidida por la formación en materia de valoraciones y catastro le ha llevado a dirigir diversos proyectos formativos que han permitido establecer un valioso vínculo entre el mundo académico y el profesional, contando siempre con el apoyo de su Departamento y de su Universidad.

Apoyándose en su dilatada experiencia, el doctor Alcázar, consciente de la dificultad de la disciplina de la valoración, la ha abordado desde un punto de vista extensivo, describiendo no sólo los criterios y métodos que se emplean, sino también analizando los diferentes problemas que puede encontrar un tasador en el ejercicio de su actividad diaria. Dado que la casuística es enorme, y el texto finito, ha recogido aquellos que se plantean con mayor frecuencia, todo ello dentro del marco legislativo, cuando lo hay, que lo regula y que debe conocerse para respetarlo y auxiliarse de él. Además, con gran acierto, ha incluido un extenso tema dedicado a las disciplinas propias del ámbito de la Geomática, poniendo claramente de manifiesto la importancia de estas disciplinas en la actividad diaria del técnico tasador. La dilatada obra se estructura en 11 temas, 10 anexos y bibliografía, incluyendo algunas referencias legales reseñables:

Un primer bloque temático viene dado por los temas I, "Valoración Inmobiliaria", II, "Conceptos, definiciones y teorías relacionadas con el mercado inmobiliario y III, "Finalidad de la valoración, tipos de propiedades y derechos sobre los bienes", que pretenden exponer al lector los distintos conceptos y definiciones que debe dominar. La exposición es lo suficientemente extensa, a la vez que accesible, como para poder adentrarse en temas posteriores en el verdadero núcleo de la disciplina.

Como paso previo a la aplicación de los métodos valorativos que se analizan en el texto con posterioridad, el autor presenta en el tema IV, "Criterios de valoración", los diferentes criterios que pueden establecerse y que podrían implicar valores diferentes de un mismo bien, siendo imprescindible justificar la elección del más adecuado según la finalidad prevista para la valoración.

Los temas V, VI, VII y VIII integran un bloque temático dedicado a los métodos valorativos más destacados y utilizados: sintéticos, analíticos, de reposición, residuales, estadísticos y econométricos, entre otros. El autor dedica gran parte de la obra, a exponer los métodos que permiten cuantificar el valor más probable del bien que se pretende tasar, analizando cuáles son las alternativas que se le presentan al tasador, permitiendo conocer las posibilidades, ventajas e inconvenientes de cada uno de ellos.

Llegados a esta altura del texto, como aplicación actual y concreta de la valoración inmobiliaria, se aborda en los temas IX, "Valoración catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica", y X "Valoración catastral de bienes de naturaleza urbana", el origen y la metodología de la valoración catastral, dando a conocer su problemática y las alternativas disponibles para superar las dificultades que se suelen plantear. En estos temas encontrará el lector una magnífica referencia en este ámbito concreto, en la que se podrá disfrutar de la experiencia atesorada por el autor durante su etapa profesional como funcionario del catastro.

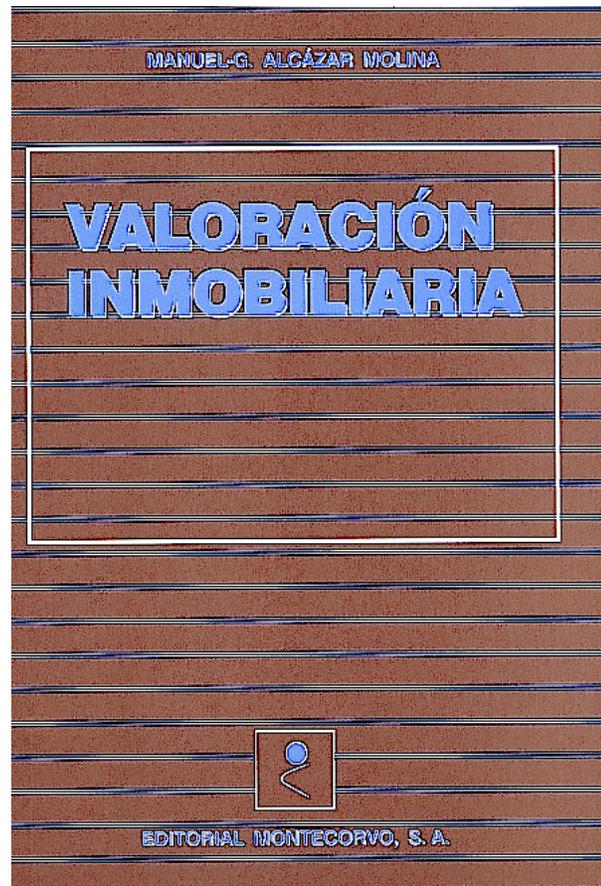
Finalmente, el tema XI, "Documentación gráfica para tasadores", presenta una visión general de disciplinas propias del ámbito de la Geomática, como la Geodesia, Topografía, Cartografía, Fotogrametría y Teledetección, que constituye el sustento y preámbulo para conocer, apreciar, y poder utilizar con rigor los distintos documentos gráficos a los que puede acceder con facilidad, y que son imprescindibles para el ejercicio de su actividad. Explica, asimismo, el contenido de las referencias catastrales rústicas y urbanas, poniendo de manifiesto la importancia que el Catastro tiene en el mundo de la valoración inmobiliaria como sustento de las características físicas de los bienes.

Cabe resaltar que difícilmente podría justificarse un manual sobre esta disciplina que no estuviese plagado de casos prácticos que orienten al lector y, en su caso, lo ayuden a tomar decisiones. Así, el profesor Alcázar presenta más de setenta ejemplos que facilitan la comprensión de los contenidos teóricos, aportan ideas prácticas y acercan al técnico al mundo real. Para facilitar su consulta, al final del texto se incluye un índice de los casos prácticos resueltos, en los que se abordan problemas cotidianos: hipotecas, expropiaciones, catastro, etc.

Con todo lo dicho se puede afirmar que la lectura de este libro contribuirá a la profesionalización de la Valoración Inmobiliaria, siendo muy recomendable para los técnicos que deban saber interpretar o realizar una valoración, trabajen o no profesionalmente como tasadores. Sin lugar a dudas este texto se convertirá en un manual de referencia, en lengua española, de esta complicada y discutida disciplina.

José Luis García Balboa
Dpto. de Ingeniería Cartográfica, Geodésica y Fotogrametría
Universidad de Jaén, España

García Balboa, J. L. (2005): "Manuel G. Alcázar Molina (2003): Valoración Inmobiliaria", *GeoFocus (Recursos)*, n° 5, p. 1-3. ISSN: 1578-5157





García Balboa, J. L. (2005): "Manuel G. Alcázar Molina (2003): Valoración Inmobiliaria", GeoFocus (Recursos), n° 5, p. 1-3. ISSN: 1578-5157
