

La valoración de bienes inmuebles. Normativa del proceso

Dolores Aguado Fernández
Subdirectora de Catastros Inmobiliarios
Dirección General del Catastro. España

Las técnicas y estudios de la valoración de inmuebles han ocupado, de forma especial a dos tipos de profesionales, los que trabajaban en valoración de activos, incluyendo mercados hipotecarios y los que prestaban sus servicios en el Catastro. Estos profesionales, hasta épocas recientes se veían desasistidos ante la carencia de una buena y amplia bibliografía y de la existencia de foros en los que la valoración inmobiliaria se considerase una disciplina. Esta situación daba como resultado, especialmente en la fiscalidad, que los valores utilizados difícilmente reflejaban la realidad del mercado inmobiliario.

En este sentido en los últimos años, se ha producido un cambio sustancial en nuestro país. Se han estudiado en profundidad los diferentes métodos de valoración y se ha adoptado una metodología que está dando buenos resultados en la práctica.

Métodos de valoración inmobiliaria

Los principales métodos de valoración que se vienen utilizando son, el Método de

capitalización de rendimientos, el Método de comparación con el mercado y el Método del Coste.

El Método de capitalización de rendimientos, basado fundamentalmente en convertir en capital una renta neta, puede utilizar fórmulas extensas y complejas, frecuentemente tomadas de cálculos financieros, o fórmulas tan sencillas como $V = R/i$ (1). Este método ha sido en otros momentos, el método más utilizado.

Ahora bien, hoy día en el mundo urbano, el mercado de alquiler en nuestro país, ha venido decreciendo fuertemente y para determinados usos, como es el residencial, no se puede considerar un método que en nuestros días arroje unos resultados suficientemente fiables.

El Método de comparación con el mercado, basado en la obtención de un número de muestras de mercado lo suficientemente amplio y representativo, para posteriormen-

(1) V = Valor.
 R = Renta.
 i = interés de capitalización.

te, en base a estudios y creación de modelos sobre dichas muestras, extender los resultados obtenidos hasta abarcar todo el parque inmobiliario, es el método que va a permitir reflejar con mayor fidelidad las variaciones experimentadas en el mercado urbano.

El Método del coste, basado en la obtención del valor como suma de los costes de los diferentes productos que inciden en la formación de un bien inmueble, puede llevar, también, a resultados excelentes, especialmente si la situación del mercado inmobiliario es de un cierto equilibrio entre oferta y demanda y no se observan grandes tensiones, situación ésta que desgraciadamente, no se produce con demasiada frecuencia.

Este método, cuya formulación podía quedar reflejada en la siguiente fórmula:

$$V_v = G + B + V_s + V_c = K (V_s + V_c) \quad (2)$$

va a ser utilizado más que para alcanzar el valor en venta del producto inmobiliario terminando, para determinar el coste de la construcción mediante el estudio de lo que supondría «reponer» esta construcción al momento inicial de la misma, es decir, el método ha sido desviado a la determinación del coste de la edificación utilizando el método de reposición, y a la obtención del valor del suelo mediante la utilización del método residual.

Metodología elegida en el sistema español

La normativa sobre la valoración catastral se encontraba muy dispersa, producto de un desarrollo no sistemático a lo largo de un período de tiempo muy dilatado. En 1.982 se produce el primer intento de recopilación en una única figura (Orden ministerial) de la normativa técnica de valoración catastral y en los años sucesivos se van a ir produciendo diversas modificaciones, siempre a través de Ordenes ministeriales, ninguna de ellas

(2) V - Valor en venta; G = Gastos; B = Beneficios; V_s = Valor del suelo; V_c = Valor de la construcción.

de gran transcendencia. A lo largo de todos estos años, la norma no se enfrenta de forma directa con el mercado, las referencias al valor de mercado son indirectas. Con la aparición de la Ley 39/1988, se produce un replanteamiento de la normativa técnica. A los efectos que aquí nos interesan, es decir, los referidos a valoración, la mencionada Ley proponía su entrada en vigor a 1.990.

Ello permitió desarrollar reglamentariamente la citada normativa técnica, hecho que se produjo en 1.989, y disponer de un plazo de tiempo para perfeccionar un plan de actualizaciones de valores del que posteriormente se hablará, a fin de conseguir que en el plazo de ocho años recogido en la Ley, todos los municipios tuvieran valores adaptados al contenido de la misma.

La metodología a elegir, venía determinada por la definición de valor catastral recogida legalmente. Acudiendo a la repetidamente citada Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales, nos encontramos con dos artículos que nos iban a permitir desarrollar la normativa específica para la determinación de valores catastrales. En primer lugar, el Art. 66.2 recoge «Para la determinación de la base imponible (del Impuesto de Bienes Inmuebles) se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos que se fijará tomando como referencia al valor de mercado de aquellos, sin que en ningún caso pueda exceder de éste» y seguidamente el Art. 67 nos dice:

1. El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones.

2. Para calcular el valor del suelo se tendrán en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten.

3. Para calcular el valor de las construcciones se tendrán en cuenta además de las condiciones urbanístico-edificatorias, su carácter histórico-artístico, su uso o destino, la calidad y antigüedad de las mismas y cualquier otro factor que pueda incidir en el mismo.

Estos dos artículos de la Ley deben ser contemplados con la necesaria flexibilidad a la

hora de realizar el desarrollo correspondiente, sin olvidar los requisitos fundamentales que debe cumplir el valor catastral; **debe ser justo objetivo y guardar una relación directa con el mercado**. Pero el valor catastral es también, un valor universal y constante, es decir afecta a **todos** los bienes inmuebles y todos deben tener en cualquier momento un valor que responde a su situación, no ocurre así en otras valoraciones fiscales en las que la asignación y utilización del valor (por ejemplo en transmisiones patrimoniales) está ligado a un momento determinado (cuando se produce la transmisión). El valor catastral siempre existe, no se asigna en sí para liquidar un tributo, sino que en base a su existencia se liquidan determinados tributos.

Desde esta perspectiva, habría que entender los artículos de la Ley 39/1988 mencionados de la siguiente forma:

— El valor de mercado a que se refiere la Ley, no es un precio, sino un valor teórico, obtenido a partir de valores medios de mercado resultante del análisis de un número determinado de muestras.

— Dado el carácter «universal» de la valoración catastral, no puede ni debe entenderse que para los bienes que no están en el mercado no hay posibilidad de fijación de valor catastral. Esto llevaría a determinar dicho valor únicamente para los bienes que están «en activo» en dicho mercado, es decir los que ostentan el letrero de «Se vende». Evidentemente lo que la Ley pretende recoger es la susceptibilidad de entrar «en activo» en el mercado, que es lo que le va a hacer acreedor de un posible valor.

— Pero, además, la Ley ha recogido en el mencionado Art. 67 cómo debe entenderse la formación de ese valor catastral: como suma de los componentes del mismo (suelo y construcción) pero referenciándole al valor de mercado, cuando este existe mediante la utilización de coeficientes de mercado.

Pasaremos pues, a continuación a explicar las características generales del sistema existente en nuestro país:

1. Dentro de los tres métodos fundamentales de valoración ya mencionados, se

elige, en principio, el método de comparación con el mercado, que en el caso de existencia de datos de venta fiables y recientes, resulta el más objetivo de los tres.

2. Para garantizar la necesaria coordinación de valores en todo el territorio, y fundamentar la **objetividad** de la valoración, los pasos a realizar son los siguientes:

2.1. Establecimiento de un módulo de valor básico, M, que refleja el valor en venta de un producto inmobiliario de uso residencial colectivo, categoría edificatoria media en un municipio, también, de características medias, es decir con un mercado inmobiliario no tensionado.

Este Módulo debe fijarse cuando se detecten modificaciones en el mercado inmobiliario. Anteriormente se establecía su fijación anual. Su valor actual es de 135.000 pta/m² (O.M. de 18 de diciembre de 2000).

2.2. A continuación, se definirán unas Areas Económicas Homogéneas del Suelo y de las Construcciones, a las que se asignarán un módulo básico de repercusión de suelo (MBR), unos coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción (MBC). Las mencionadas Areas, delimitan, tanto en suelo como en construcciones, zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de sus comportamiento, siendo en general, asimilables al concepto de término municipal, aunque, en los enclaves geográficos con muy diferentes valores medios de mercado, pueden definirse varias Areas dentro de un mismo término municipal.

2.3. Una vez que la propuesta de asignación de MBR y MBC elevada a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana sea aprobada, comienzan los trabajos de preparación de la Ponencia de Valores en un municipio concreto con la realización de un Estudio de mercado que deberá tener el siguiente contenido:

1. Análisis de la estructura territorial.

1.1. Recogerá un análisis del medio físico y urbano, situación actual y futura.

2. Análisis del planeamiento urbanístico.

- 2.1. Descripción general y objetivos.
3. Situación socio-económica.
 - 3.1. Crecimiento poblacional desde la última revisión realizada a nivel municipal.
 - 3.2. Ritmo de construcción de inmuebles.
 - 3.3. Nivel de empleo.
 - 3.4. Nivel de renta.
4. Información de campo.
 - 4.1. Diseño de muestra.
 - 4.2. Oferta en venta en nueva planta.
 - 4.3. Oferta en venta en segunda transmisión.
 - 4.4. Oferta de solares según uso.
 - 4.5. Oferta de inmuebles en alquiler.
 - 4.6. Análisis de Promociones con indicación de los gastos y beneficios del constructor y los gastos y beneficios del promotor. Coste de suelo y construcción.
5. Dinámica del mercado inmobiliario.
 - 5.1. Detección de la demanda existente y su comportamiento.
 - 5.2. Detección de la oferta existente y su comportamiento.
 - 5.3. Actividad edificatoria de nueva planta y rehabilitación.
 - 5.4. Actividad edificatoria de protección oficial.
6. Conclusiones.
 - 6.1. Breve diagnóstico de la situación en que se encuentre el mercado objeto del estudio (que puede ser de recesión, estancamiento o expansión), particularizando para cada una de las zonas o polígonos definidos en el propio estudio.
 - 6.2. Descripción de las tipologías más características.
 - 6.3. Valores medios de mercado en cada uso y en cada tipo, distinguiendo: **a)** Valor del producto inmobiliario (suelo+construcción), tanto en nueva planta como de segunda transmisión; **b)** Valor del suelo vacante [repercusión (VR) y unitario (VU)]; **c)** Valor de la construcción (VC); **d)** Valor en renta, en pesetas/m²/mes.
7. Cartografía.
 - 7.1. Esquema general del Planeamiento Urbanístico. Zonas de ordenanza.
 - 7.2. Esquema general del Planeamiento Urbanístico. Clasificación.
 - 7.3. Distribución de los valores de repercusión.
 - 7.4. Distribución de los valores unitarios.
 - 7.5. Localización de las unidades muestrales en la información de campo. (Precios de venta)
 - 7.6. Intervalo de valor en cada uno de los polígonos o zonas homogéneas.

Es evidente, que a pesar del extenso contenido y documentación que debe formar parte de un Estudio de Mercado, en determinados municipios el número de muestras que se puede obtener de un producto inmobiliario concreto puede resultar insuficiente, por eso es necesario explicar el proceso seguido para la utilización del Método de comparación según mercado que supone los siguientes pasos:

 1. Recoger una información de campo, lo más representativa posible de los inmuebles que se pretende valorar (en nuestro caso, de la totalidad del parque inmobiliario).
 2. Depurar la información de campo hasta lograr la determinación de una información realmente fiable en cuanto a descripción y representación del mercado urbano y su distribución.
 3. Estratificar las muestras, es decir, establecer criterios homogéneos para tipos de inmuebles que permitan determinar cuáles son las características más sobresalientes o relevantes. Consiste, pues, en establecer, en principio, características del bien que sean comparables (superficies, categoría edificatoria, localización, antigüedad de la construcción, estado de conservación, etc.).
 4. Estimar las diferencias dadas por el mercado para cada una de las características mencionadas, pudiendo por tanto, determinar cuáles son las más sobresalientes para cada tipo de inmueble, cuáles tienen escasa influencia en el precio y cuáles tienen una gran influencia

Reconciliar los valores corregidos de propiedades comparables, asignando un valor lo más aproximado posible al puesto de manifiesto en el mercado.

6. Diseñar un modelo matemático, que basándose en técnicas estadísticas, permita estimar datos desconocidos basándose en los conocidos y disponibles, utilizándose el análisis de regresión múltiple, que va a permitir estimar valores en venta probables a partir de muestras representativas.

Una vez confeccionado el Estudio de Mercado, con la base de los valores en venta, pasaremos a fijar los valores de los componentes del producto inmobiliario, es decir, suelo y construcción.

Suelo

Para calcular el valor del suelo se tendrán en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten, por tanto es necesario un pormenorizado conocimiento del **planeamiento urbanístico** objeto del estudio.

1. Con carácter general, el valor del suelo cuando la edificabilidad sea un factor determinante en el precio del mismo, (es decir los m² de techo edificado) se calculará utilizando el **método residual**, obteniendo por tanto, un **valor de repercusión** definido en pesetas por m² de construcción real o potencial.

La fórmula de la que se parte es la siguiente:

$$V_v = 1.40 (V_s + V_c) F_1$$

Siendo:

V_v = Valor en venta en pta/m² construido.

V_s = Valor del suelo en pta/m² construcción real o potencial.

V_c = Valor de la construcción en pta/m² construido.

F_1 = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afectan a la producción inmobiliaria.

El factor 1.40 engloba la estimación de los gastos y beneficios de la promoción, en base a estudios realizados en promociones diversas.

2. Existen casos en lo que el techo edificable no es sino un factor más en la forma-

ción del precio, pero no el determinante, en estos casos que mencionaremos a continuación se podrá valorar por **valor unitario**, definido en pta/m² de suelo:

— Cuando el reducido tamaño del núcleo urbano que estamos estudiando refleje una inexistencia o escasa actividad de promociones inmobiliarias.

— Cuando se trate de suelo en urbanizaciones de carácter residencial, en edificación abierta, unifamiliares, o destinado a usos dotacionales tales como deportivos, sanitarios, religiosos, sistemas generales, etc.

— Cuando se trate de suelo de uso industrial en el que la edificabilidad sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.

3. Las parcelas sin edificar, en función del tipo de suelo en que se encuentren según lo recogido en 1 y 2, se valorarán por la repercusión aplicada a los m² de construcción potencial, o bien por unitario aplicado a los m² de superficie de suelo, con las correcciones que procedan en ambos casos, mediante la aplicación de los coeficientes correctores del valor del suelo.

4. Las parcelas subedificadas podrán valorarse por repercusión aplicada a los m² de construcción potencial, o bien a los m² de construcción realmente edificada. En este último caso, el resultado obtenido podrá incrementarse en concepto de **valoración del derecho de vuelo**, en el caso de que este vuelo o construcción no materializada pero posible de edificar hasta agotar las condiciones establecidas por el planeamiento, no tuviera impedimentos físicos o constructivos para su realización.

5. Las parcelas sobreedificadas, es decir aquellas cuya superficie construida es superior a la establecida por el planeamiento, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida.

Construcción

Para calcular el valor de las construcciones se utilizará el **método de reposición**,

que consiste en evaluar su coste actual, teniendo en cuenta su uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, en función de su antigüedad y estado de conservación.

El coeficiente que pondera la antigüedad de la construcción se calcula teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva del mismo, elaborándose una tabla, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

Corrección por antigüedad de las construcciones

$$H = \left[1 - 1.5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t$$

donde:

H = coeficiente de antigüedad

u = uso predominante del edificio

c = calidad constructiva según las categorías establecidas

t = años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

$$d = 1 - \frac{t-35}{350}$$

Los resultados figuran en el cuadro 1.

La fecha de construcción de la edificación podrá verse alterada en caso de que se hayan realizado obras de reforma con objeto de conseguir un estado de conservación superior al que tendría normalmente si no se hubieran realizado. Esto supone la necesidad de establecer un marco único de definición de las posibles reformas, así como una forma única de corrección que garantiza la homogeneidad del tratamiento para todo el territorio.

Se pueden distinguir los siguientes casos:

Rehabilitación integral. Cuando las obras de reforma se ajustan a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supone el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas per-

mitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción se ha alcanzado una situación equivalente a un primer estado de vida de la edificación.

Reforma total. Cuando las obras de reforma afectan a elementos fundamentales de la construcción y representen un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma media. Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma mínima. Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

La fecha de antigüedad quedará establecida en función de la siguiente fórmula:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) i$$

siendo:

F_a = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente de la tabla H

F_c = Fecha de construcción real de la edificación

F_r = Fecha de realización de la reforma

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma y que adoptará los siguientes valores:

$i = 0,25$ para reforma mínima

$i = 0,50$ para reforma media

$i = 0,75$ para reforma total

$i = 1,00$ para rehabilitación integral

Producto inmobiliario

Existen determinadas características de los inmuebles, que afectan, no al valor del suelo o de la construcción, si no al producto inmobiliario terminado, debiendo por tanto establecer coeficientes correctores que contemplen dichas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles.

Cuadro 1
Corrección por antigüedad de las construcciones

t	H								
	Uso 1.º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías 3-4			Categorías 3-4			Categorías 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9
0 – 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 – 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 – 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 – 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 – 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 – 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 – 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 – 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 – 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 – 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 – 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 – 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 – 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 – 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 – 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 – 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 – 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 – 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 – más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Las situaciones que pueden contemplarse son las siguientes:

- Depreciación funcional o inadecuación por diseño, uso o instalaciones inadecuadas.
- Viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela en edificación cerrada.
- Inmuebles afectados por cargas singulares o por situaciones especiales de carácter extrínseco, es decir, que estén incluidas en planes especiales de protección de la edificación o que estén afectadas por futuros viales, expropiación, etc.
- Inmuebles afectados por una situación de apreciación o depreciación, es

decir, que sea detectado un sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, por inexistencia de otro producto similar por la alta calidad de sus características constructivas, o por el contrario, fincas en las que sea necesario poder contemplar un bajo precio por falta de mercado o caída en desuso.

Valoración de inmuebles singulares

En los apartados anteriores, se han expuesto los métodos utilizados para esta-

blecer el teórico valor en venta de un inmueble. Existe sin embargo, un importante grupo de bienes inmuebles que por sus características, que veremos a continuación, no entran en el mercado de compra-venta, no existiendo para ellos oferta ni demanda.

Este conjunto de bienes se podría englobar en dos grandes grupos:

- Inmuebles de los que se conoce o se puede conocer el valor del suelo y de la construcción en el momento en que se realizaron y mediante procedimientos de actualización de estas inversiones, se obtiene un valor actual.

- Inmuebles de los que se desconocen cualquier posible valor del suelo en el momento de su construcción y para los que la aplicación del método de reposición para establecer el coste de la construcción no es en absoluto fiable, por haber desaparecido las técnicas constructivas utilizadas en su día, o los oficios que las llevaban a efecto.

Dentro del primer grupo nos encontramos con bienes inmuebles como autopistas, centrales nucleares, petroquímicas, térmicas, instalaciones aeroportuarias, campings, campos de golf, etc. procediendo los servicios técnicos centrales del Catastro a un estudio pormenorizado de los costes en un número de casos suficientemente representativo que permita dictar las oportunas instrucciones a los servicios periféricos, a fin de obtener resultados homogéneos en la valoración de los mismos.

Dentro del segundo grupo nos encontramos con bienes inmuebles de naturaleza singular, como pueden ser la Mezquita de Córdoba, la Alhambra de Granada, las catedrales, etc. En este caso cualquier posible valor que

establezcamos, no pasará de ser un valor simbólico en absoluto representativo.

Valor catastral

Así como el Catastro como inventario de bienes inmuebles, puede tener muchas finalidades y por tanto diversos usos, el valor catastral tiene una utilización eminentemente fiscal, siendo necesario adoptar determinadas cautelas en su determinación que permitan que las oscilaciones que se producen o se pueden producir en el mercado inmobiliario no hagan necesaria su modificación, salvo en el caso en que dichas oscilaciones sean sustanciales.

Para la fijación del valor catastral, el teórico valor de mercado, obtenido mediante los procedimientos mencionados anteriormente, se multiplicarán por un coeficiente de referencia al mercado establecido actualmente en 0,50. Por tanto, los **valores catastrales** obtenidos mediante la aplicación de las normas y coeficientes expuestos, reflejarán aproximadamente el 50% de los valores de mercado detectados.

Este «colchón» del 50% permite que los valores catastrales tengan una cierta estabilidad en el tiempo, pero no es conveniente mantenerlo por un período superior a ocho años, aunque durante el mismo se hayan producido las actualizaciones pertinentes para recoger la inflación. Los estudios realizados reflejan que, con independencia de la coyuntura económica, los cambios detectados en la oferta y la demanda producen modificaciones que hacen necesaria la fijación de nuevos valores catastrales para adaptarlos a la nueva situación de valores de mercado. ■