

1. EL VALOR INMOBILIARIO

Definimos el valor inmobiliario como una expresión cuantitativa (dinero) que está dispuesta a pagar un sujeto llamado comprador dentro de una economía libre y competitiva, por un bien inmueble del que conoce sus cualidades y características funcionales y sus vinculaciones urbanísticas dadas por el planeamiento correspondiente a su lugar y tiempo. Se trata de discernir el valor de una determinada propiedad que generalmente está formada por suelo más el inmueble (edificación), a partir del análisis de unos elementos propios que inciden directamente en la consecución de su valor. La valoración debe entenderse como un proceso de cálculo de un valor económico, al que se llega mediante una serie de métodos de valoración y de una serie de técnicas que pretenden que dicho valor sea lo más objetivo posible teniendo en cuenta las características propias del inmueble y las de su entorno.

En una parte importante, hay que considerar que en la configuración del territorio donde se desarrollan estas valoraciones, intervienen un número importante de agentes políticos, económicos y sociales que van a marcar el desarrollo del entorno del inmueble, y que son pieza clave en las consideraciones tenidas en cuenta para su valoración.

Este valor está sujeto a la ley de la oferta y la demanda y por tanto, es un valor fluctuante que además depende de infinidad de factores entre los que podemos citar: calidad, prestaciones, uso, ubicación, superficie, originalidad, y muchos más factores que hacen que la valoración de un inmueble sea una tarea compleja y original para cada bien, ya que éste se encontrará en unas determinadas circunstancias técnicas y jurídicas que también hay que tener en cuenta.

Dentro de la valoración inmobiliaria hay que tener una cosa muy clara y hacerla destacar, y es el criterio particular del sujeto valorador, sujeto que debe estar capacitado para emitir dicha valoración para que ésta sea tomada de manera significativa. Es evidente que cada valorador tiene su método de trabajo, pero cuanto más rigurosa sea la estructuración del trabajo en todas sus etapas, mayor será la contribución de dicho trabajo a lo que llamamos prestigio profesional del valorador.

No se debe dejar atrás que dicha valoración viene encargada por un solicitante o peticionario, que, por supuesto condiciona el trabajo a realizar, pero hay algo que no se puede obviar en ningún momento, y es el la veracidad y la dignidad profesional de realizar un trabajo serio y no manipulado de forma maliciosa.