

3. CONCEPTOS BÁSICOS

3.1. Valor de Mercado o Valor Venal (VM)

Podemos definir el valor de mercado o valor venal de un bien como el precio más probable al que podría venderse, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente (sin vinculación con el vendedor) en una determinada fecha, bajo la hipótesis de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que ninguno de las dos partes tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la propia compraventa, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de una manera ordenada y que se dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Tenemos que señalar que, el valor de mercado, es un concepto diferente al de precio de mercado, que es el precio al cuál se pueden realizar transacciones, mientras que el valor de mercado es el valor subyacente real, los cuáles no siempre son iguales. El concepto de valor de mercado es más utilizado en mercados ineficientes o en situaciones de desequilibrio dónde los precios de mercado no reflejan el valor de mercado real. Es importante hacer hincapié en esta cuestión.

Otro aspecto que hay que diferenciar es que el valor de mercado también es diferente de valor razonable, pues el valor razonable depende de las dos partes involucradas en una transacción mientras que el valor de mercado no. El valor razonable requiere de una valoración del precio que es razonable entre dos partes específicas teniendo en cuenta las respectivas ventajas y desventajas que cada parte ganará con la transacción. Aunque el valor de mercado puede ajustarse a estos criterios, no tiene por qué hacerlo necesariamente siempre.

3.2. Valor de Reposición o Reemplazamiento (VR)

Este valor se aplica a edificios y elementos de edificios ya estén en las fases de construcción, rehabilitación o terminados.

Cuando se calcula un valor de reemplazamiento, se calcula un valor o coste que supondría el reemplazar el inmueble tasado por otro de iguales características, realizado a día de hoy y con tecnología y materiales actuales. Dentro de este valor consideramos dos tipos:

Valor de Reemplazamiento Bruto o a Nuevo (VRB). Es la suma de las inversiones necesarias para construir en la fecha de valoración, otro inmueble de las mismas características, capacidad, uso, calidad, etc..., pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Su fórmula es la siguiente:

$$VRB = VS + Cc + Gn, \text{ dónde,}$$

VS: Valor del terreno o suelo.

Cc: Costes de la ejecución por contrata (incluidos el beneficio industrial y gastos generales y a falta de IVA) del inmueble.

Gn: Gastos necesarios que enumeramos a continuación:

- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de obra nueva y división horizontal. Impuestos sobre transmisión del terreno y otros, transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, IBI, aranceles materiales y registrales.
- Honorarios técnicos para Proyecto y Dirección de Obra.
- Costes de licencias y tasas que graban la construcción.
- Importe de primas de seguros obligatorios de la construcción y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Gastos de administración del promotor y de otros estudios necesarios.

Decir que en estos gastos generales no están incluidos ni el beneficio del promotor, ni los gastos financieros o de comercialización.

Valor de Reemplazamiento Neto o Actual (VRN). Sale de la diferencia entre el Valor de Reemplazamiento Bruto y la Depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Este valor tan solo tiene sentido en inmuebles terminados y no en los que están en proyecto o construcción.

Su fórmula es la siguiente:

$$VRN = VRB - D, \text{ dónde:}$$

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto

D: Depreciación física y funcional

3.3. Valor de Actualización o Capitalización de Rentas

Es el valor obtenido mediante la aplicación del método de actualización de rentas. Este método será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas durante la vida útil remanente del inmueble, y a la valoración de los siguientes derechos:

- Derecho de superficie
- Concesión administrativa
- Servidumbre
- Nuda propiedad

- Usufructo
- Uso y habitación
- Limitaciones de dominio
- Tiempo compartido sobre inmuebles
- Compromisos de compra a plazos

Se analiza el valor actual a partir de unas rentas esperadas durante la vida útil remanente de un inmueble.

Para que sea aplicable dicho método es necesario que se cumpla, al menos, uno de los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado.

b) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.

c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medios de la rama de la actividad correspondiente.

d) En caso de utilizar el método para garantías hipotecarias, la entidad de tasación deberá disponer de datos adecuados sobre la evolución de las rentas de alquiler en el mercado de inmuebles comparables, durante al menos dos años anteriores a la fecha de valoración. Se debe tener también información adecuada sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore. Se tendrán también elementos y mecanismos anti – elementos especulativos.

La base para llegar a este valor es el principio de actualización, por el cual se llega al valor del inmueble en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en un futuro.

Este valor se aplica a toda clase de bienes que estén arrendados. El valor de tasación no podrá ser mayor del valor de mercado, en el supuesto de encontrarse el inmueble libre de inquilinos.

3. 4. Depreciación física y funcional

Definimos Depreciación Física como la pérdida experimentada por el VRB de un bien en función de su antigüedad, su estado de conservación y duración de sus componentes. La forma más común de calcularla es mediante la técnica de amortización lineal, cuya fórmula exponemos a continuación:

$$Df = (VRB - F) \times \frac{A}{Vu}$$

Siendo:

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto

F: Valor de Mercado del terreno

A: Antigüedad del inmueble

Vu: Vida útil del inmueble (lo vemos en el siguiente apartado).

Llamamos Depreciación Funcional a la pérdida que sufre el VRB de un inmueble, atendiendo a su mala adaptación dentro de la función en la que se desarrolla. Este compendio de pérdidas reúne a las siguientes: obsolescencia, diseño de falta de adaptación a su uso, falta de eficiencia en sus componentes para su uso, etc... Lo que se calcula es el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina o para corregir errores cometidos en su diseño primitivo, y se les restan al VRB. Su fórmula es la siguiente:

$$D_{func.} = VRB - F - \sum \text{Costes de adaptación}$$

3.5. Vida útil de un edificio

Según la orden ECO 805/2003, la Vida Útil se define como el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin al que se designa. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral, y será residual, si se calcula desde la fecha de la tasación. Adjuntamos cuadro según esta orden:

TIPO DE INMUEBLE	VIDA ÚTIL (años)
Edificio uso residencial	100
Edificio uso oficinas	75
Edificio uso comerciales	50
Edificios uso industrial o inmuebles ligados a explotación económica	35

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, se ponderarán los plazos anteriores con las superficies destinadas a cada uno de los usos.

3.6. Niveles de conservación

El estado de conservación de un inmueble debe ser tenido en cuenta, además de su antigüedad, para corregir el valor resultante de aplicar la depreciación física del inmueble.

En cuanto a las mejoras que pueda tener un inmueble, es evidente que se tendrán en cuenta las mejoras que incidan de forma directa en la renovación de instalaciones y a la corrección de vicios ocultos. No se tendrán en cuenta mejoras puramente decorativas del inmueble, ya que esto no afecta a la funcionalidad del mismo.

Podemos establecer cinco niveles de conservación, los exponemos a continuación:

1. Conservación Muy Buena (MB). Cuando existe un mantenimiento periódico de las instalaciones, hay renovación de elementos como aseos, cocina, calefacción que pudiesen quedar obsoletos, incluyendo la reparación de defectos constructivos que hubiesen aparecido en el transcurso de los años. La fórmula de corrección es la siguiente:

Nivel 1. $D = d \times 0,3$, siendo d la depreciación física

2. Conservación Buena (B). Instalaciones renovadas por haberse producido roturas, con un buen estado de elementos en general.

Nivel 2. $D = d \times 0,6$

3. Conservación Media (M). No se renuevan las instalaciones aunque se reparan averías. En este nivel ya aparecen defectos en los pavimentos y también en

paredes y techos, con aseos y cocina obsoletos y no contemporáneos. La fórmula de corrección es la siguiente:

$$\text{Nivel 3. } D = d \times 1$$

4. Conservación deficiente (D). El edificio requiere grandes reparaciones y en este estado, no se valida su cédula de habitabilidad. La fórmula de corrección es la siguiente:

$$\text{Nivel 4. } D = d \times 1,3$$

5. Inmueble Abandonado (IA). Aquí lo que procede es una declaración de ruina física del inmueble y una demolición total o parcial del mismo. La fórmula de corrección es la siguiente:

$$\text{Nivel 5. } D = d \times 1,6$$

Este método es muy grosso modo, por lo que siempre va a ser mejor valorar las operaciones a realizar en cada edificio y exponerlas.

3. 7. Tipos de superficies

El tasador y valorador debe tener claros los conceptos que se le aplican a las distintas superficies que se pueden utilizar en el ámbito de las valoraciones inmobiliarias. Lo que si debemos puntualizar, es que el tasador tiene la obligación de realizar una visita al inmueble y comprobar que los datos de superficies que se tengan y que provengan de notas simples o datos catastrales, se ajustan a la realidad del inmueble.

Superficie útil. Definimos esta superficie como la del suelo del inmueble cerrada por el perímetro comprendido por la cara interior de los cerramientos, y donde se incluye la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la unidad considerada (terrazas, balcones, tendederos...).

Superficie construida. La definimos como la superficie útil, pero sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores e incluyendo también los cerramientos exteriores.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida más la considerada en su parte proporcional que corresponde a los elementos comunes del inmueble.

A efectos de tasación, siempre se elige la superficie construida o, en su defecto de datos, la superficie comprobada por el tasador en la visita al inmueble.

A efecto orientativo, señalar que la superficie construida, suele ser un 10% mayor que la superficie útil.

3. 8. Hipoteca y Mercado Hipotecario

La hipoteca, según el Código Civil, es un derecho real que graba un bien para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Podemos definir el mercado hipotecario como aquel en el que se realizan operaciones de financiación garantizadas con bienes inmuebles. Existe un mercado primario, que es donde se generan las hipotecas e integra la concesión de préstamos con garantía hipotecaria, y tenemos un mercado secundario, que es donde se movilizan las hipotecas del primario y donde se produce la transmisión de los títulos que generan las propias hipotecas.

El mercado hipotecario está regulado por la Ley 2/1981 de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, donde se plasma el proceso de liberalización de dicho mercado, cuyo hito más importante es la supresión de exclusividad que ostentaba el Banco Hipotecario de España dando entrada a una variedad de entidades financieras y de crédito.

La sección 3ª del capítulo II del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, señala las entidades financieras autorizadas a participar en el mercado hipotecario como son:

- Instituto de Crédito Oficial
- Bancos
- Cajas de Ahorros
- Cooperativas de Créditos
- Establecimientos financieros de crédito

Además, se crea la figura de la Sociedad de Tasación, cuyo fin es la valoración de inmuebles cuya hipoteca sirve para la emisión de títulos.

Posteriormente, sale el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. Distingue entre profesionales competentes (tasadores) y supervisores vinculados (supervisores de control interno).

Decir que ha habido una evolución importante y que la Ley 2/1981 cambia con la modificación de la Ley 1/2000 LEC de 7 enero, ya que, desde el 8 de enero del 2000, se utilizan procedimientos mucho más novedosos y ágiles en los juicios. Por decir algo al respecto, antes de la Ley 1/2000, la prueba pericial era parte de un trámite posterior que solo un juez podía autorizar, y ahora, los dictámenes se pueden presentar como prueba de la demanda por los propios letrados.