

VALORACIONES ADMINISTRATIVAS

Las **valoraciones administrativas** son estimaciones de valor que se realizan con arreglo a normas de distinto rango, dictadas por la Administración Pública en el marco de sus actuaciones y sujetas al principio de legalidad. La elección del método de valoración depende de la **finalidad de la valoración**.

Las **valoraciones administrativas a efectos fiscales** tienen por objeto medir la capacidad económica de los ciudadanos, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de los principios recogidos en el artículo 31 de la Constitución que establece que “todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio”. Son valoraciones administrativas a efectos fiscales:

- La **valoración catastral**, que se regula en el Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en el Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- La **comprobación de valores**, que se regula en el artículo 57 de la Ley 58/2003 General Tributaria, pero no se define una metodología propia para la valoración.

Las **valoraciones administrativas a efectos no fiscales** son las siguientes:

- La **valoración urbanística o expropiatoria**, que se regula en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y tiene por objeto:
 - La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas.
 - La fijación del justiprecio en la expropiación.
 - La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
 - La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
- La **valoración hipotecaria**, que se regula en la Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene por objeto:
 - Garantía hipotecaria de créditos o préstamos.
 - Determinación del valor razonable a efectos de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.
 - Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.
 - Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

Los **métodos de valoración** se regulan en el artículo 15 de la Orden ECO/805/2003 que son: método del coste, método de comparación, método de actualización de rentas y método residual (estático o dinámico).

- La **valoración patrimonial**, que se regula en la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, pero no se define una metodología propia para la valoración.
- Las **valoraciones libres**, que no tienen una metodología propia para su valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

El **método de comparación** se regula en los artículos 20 a 23 de la Orden ECO 805/2003 y se basa en el principio de sustitución regulado en el artículo 3, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

La **aplicabilidad** del método de comparación se regula en el artículo 20 de la Orden ECO que establece que será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos del artículo 21. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán: **valor por comparación**, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y **valor por comparación ajustado**, que permite determinar su valor hipotecario.

Los **requisitos para la utilización del método de comparación** se regulan en el artículo 21 de la Orden ECO y son los siguientes:

- a) La existencia de un **mercado representativo** de los **inmuebles comparables** (viviendas, comercios, oficinas...).
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la **homogeneización de comparables** (superficie, antigüedad, calidad...)
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos **seis transacciones u ofertas** de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

El **procedimiento de cálculo** del valor por comparación se regula en el artículo 22 de la Orden ECO que establece que, para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- a) **Establecimiento de las características del inmueble** (artículo 22.1.a). Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
- b) **Tratamiento del estudio de mercado** (artículo 22.1.b). Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre **transacciones reales y ofertas firmes** apropiadamente corregidas, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
- c) **Elección de muestras** (artículo 22.1.c). Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.
- d) **Homogeneización de comparables** (artículo 22.1.d). Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
- e) **Asignación del valor del inmueble** (artículo 22.1.e). Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

El **valor por comparación ajustado** se regula en el artículo 23 de la Orden ECO y se obtiene ajustando el valor obtenido por el método de comparación.

- Para corregirlo, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará la **reducción** que considere necesaria al valor por comparación.
- Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan estimar la reducción, el porcentaje de reducción será del **10% en todo caso** o del **15% si se aprecia una gran volatilidad en los precios**.
- La mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en el informe de tasación como advertencia específica.

MÉTODO RESIDUAL

El **método residual** se regula en los artículos 34 a 42 de la Orden ECO 805/2003 y se basa en el principio de mayor y mejor uso y en el principio del valor residual regulados en el artículo 3.

La **aplicabilidad del método residual** se regula en el artículo 34 de la Orden ECO que establece que el valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:

- El **método residual dinámico** se basa en un procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados. Tiene en cuenta el momento en el que se realizan las inversiones y es aplicable a los siguientes inmuebles:
 - a) Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificadas.
 - b) Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.
- El **método residual estático** se basa en un procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales. Considera que todas las inversiones se realizan en el momento actual y es aplicable a los siguientes inmuebles:
 - a) Solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año.
 - b) Solares edificadas.

Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará **valor residual**, que permite determinar tanto el **valor de mercado** de un determinado bien como su **valor hipotecario**.

- Los **requisitos para la utilización del método residual estático** se regulan en el artículo 35.1 de la Orden ECO y son:
 - a) La existencia de información adecuada para determinar la **promoción inmobiliaria más probable** a desarrollar según el **principio de mayor y mejor uso**: mayor uso permitido por el planeamiento derivado de la combinatoria de parámetros urbanísticos más restrictivos y mejor uso derivado de la combinatoria de usos que determinan el mayor valor del bien.
 - b) La existencia de **información suficiente** sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
 - c) La existencia de información de mercado que permita calcular los **precios de venta** más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
 - d) La existencia de información suficiente sobre los **rendimientos de promociones semejantes**.
- Los **requisitos para la utilización del método residual dinámico** se regulan en el artículo 35.2 de la Orden ECO que establece que será necesario, además de los requisitos anteriores:
 - a) La existencia de información sobre los **plazos** de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

El **procedimiento de cálculo del método residual estático** se regula en el artículo 40 de la Orden ECO que establece que, para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático, se seguirán los siguientes pasos:

- a) Estimar el **valor de mercado (VM)** del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por el método del coste, de comparación o el de actualización de rentas.
- b) Estimar los **costes y gastos (ΣC_i)** necesarios para un promotor de tipo medio y para una promoción semejante a la analizada:
 - Costes de la construcción por contrata
 - Impuestos no recuperables aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva.
 - Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
 - Costes de licencias y tasas de la construcción.
 - Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y honorarios para calcular dichas primas.
 - Gastos de administración del promotor.
 - Gastos debidos a otros estudios necesarios.
 - Gastos de comercialización.
 - Gastos financieros.
- c) Fijar el **margen de beneficio del promotor (b)** por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de características similares. Los márgenes de beneficio del promotor no podrán ser inferiores a los de la segunda tabla de la DA6ª de la Orden ECO:

Tipo de inmueble	Margen de beneficio del promotor sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Viviendas primera residencia	18%
Viviendas segunda residencia	24%
Edificios de oficinas	21%
Edificios comerciales	24%
Edificios industriales	27%
Plazas de aparcamiento	20%
Hoteles	22%
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24%
Otros	24%

Cuando en un mismo edificio confluyen varios usos, el beneficio general se determinará de manera ponderada respecto a la superficie que ocupa cada uso.

- d) Aplicar la **fórmula de cálculo**: $F = VM \cdot (1 - b) - \Sigma C_i$
 - F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
 - VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
 - b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
 - C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El **procedimiento de cálculo del método residual dinámico** se regula en los artículos 36 a 39 de la Orden ECO que establece que para su cálculo se seguirán los siguientes pasos:

- a) Estimar los **flujos de caja**: los **cobros** que se estime obtener por la venta del inmueble a promover y los **pagos** que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción.
- Para estimar los **cobros**, se partirá de los valores en venta, que se obtendrá por el método de comparación y/o por actualización de rentas.
 - Para estimar los **pagos** a realizar se tendrá en cuenta los siguientes costes y gastos:
 - Costes de la construcción por contrata
 - Impuestos no recuperables aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva.
 - Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
 - Costes de licencias y tasas de la construcción.
 - Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y honorarios para calcular dichas primas.
 - Gastos de administración del promotor.
 - Gastos debidos a otros estudios necesarios.
 - Gastos de comercialización
 - Gastos financieros
- b) Elegir el **tipo de actualización**: se utilizará aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada, calculado de acuerdo con la siguiente fórmula: $i = \text{Tipo libre de riesgo} + \text{Prima de riesgo}$
- El **tipo libre de riesgo** será el tipo de actualización en el **método de actualización**, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.
 - La **prima de riesgo** se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta: el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución y volumen de la inversión necesaria. Las primas de riesgo se regulan en la primera tabla de la DA6ª de la Orden ECO:

Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Viviendas primera residencia	8%
Viviendas segunda residencia	12%
Edificios de oficinas	10%
Edificios comerciales	12%
Edificios industriales	14%
Plazas de aparcamiento	9%
Hoteles	11%
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12%
Otros	12%

- c) Aplicar la **fórmula de cálculo**.

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

MÉTODO DEL COSTE

El **método del coste** se regula en los artículos 17 a 19 de la Orden ECO/805/2003.

La **aplicabilidad del método del coste** se regula en el artículo 17 de la Orden ECO que establece que será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará **valor de reemplazamiento**. Dicho valor podrá ser bruto o neto.

El **valor de reemplazamiento bruto (VRB)** es la suma de inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro de sus mismas características. Su procedimiento de cálculo se regula en el artículo 18 de la Orden ECO que establece que se sumarán las siguientes inversiones:

- El valor del terreno (VS) en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar. Se calculará por el método de comparación o por el método residual.
 - El coste de la edificación (CC) o de las obras de rehabilitación. Será el coste de la construcción por contrata, considerándose como tal: la suma de los costes de ejecución material de la obra (PEM), sus gastos generales (GG) y el beneficio industrial del constructor (BI).
 - Los gastos necesarios (G) para realizar el reemplazamiento. Serán:
 - Impuestos no recuperables aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva.
 - Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
 - Costes de licencias y tasas de la construcción.
 - Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y honorarios para calcular dichas primas.
 - Gastos de administración del promotor.
 - Gastos debidos a otros estudios necesarios.
- No se considerarán como gastos necesarios: beneficio del promotor, gastos de comercialización, gastos financieros.

Valor de reemplazamiento bruto (VRB) = Valor del terreno (VS) + Coste de la edificación (CC) + Gastos (G)

El **valor de reemplazamiento neto (VRN)** es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del edificio terminado. Su procedimiento de cálculo se regula en el artículo 19 de la Orden ECO.

- La **depreciación física** de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:
 - a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador.
 - b) Mediante la técnica de amortización lineal.

Depreciación lineal = (VRB – Valor del terreno) x Coeficiente de antigüedad

Coeficiente de antigüedad = años de antigüedad del inmueble (c) / vida útil total (n)

La vida útil total (n) será la estimada por el tasador y, como máximo:

 - Para edificios de uso residencial: 100 años.
 - Para edificios de oficinas: 75 años.
 - Para edificios comerciales: 50 años.
 - Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.
 - c) Sumando costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.
- La **depreciación funcional** se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

Valor de reemplazamiento neto (VRN) = Valor de reemplazamiento bruto (VRB) – Depreciación

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

El **método de actualización de rentas** se regula en los **artículos 24 a 33** de la Orden ECO/805/2003 y se basa en el principio de anticipación regulado en el artículo 3, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

La **aplicabilidad del método de actualización de rentas** se regula en el **artículo 24** de la Orden ECO que establece que será aplicable, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 25, a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas. Mediante este método se calculará un **valor por actualización**, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

Los **inmuebles susceptibles de producir rentas** pueden ser:

- a) Los inmuebles destinados al alquiler son aquellos que siempre están alquilados y con una duración del contrato indefinida hasta el final de la vida útil del inmueble, aunque en un momento puede estar vacío u ocupado por su propietario.
- b) Los inmuebles en arrendamiento son aquellos que están alquilados circunstancialmente y la duración del contrato es temporal, puede finalizar en algún momento y puede ser renovado o volver la explotación por su titular.
- c) Los inmuebles ligados a una explotación económica son aquellos edificios que están o pueden estar vinculados a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos, entre otros: edificios industriales, fabriles y de producción agraria, hoteles, hospitales o centros de enseñanza.

Los **requisitos para la utilización del método de actualización** se regulan en el **artículo 25** de la Orden ECO que establece que para su utilización será necesario que se cumpla al menos **uno** de los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado de alquileres (renta de mercado) representativo de los comparables. Será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.
- b) La existencia de un contrato de arrendamiento (renta de contrato) sobre el inmueble objeto de valoración.
- c) Que el inmueble valorado produzca o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y existan suficientes datos contables de la explotación o ratios estructurales de la rama de actividad correspondiente.

Los **requisitos para la utilización del método de actualización de rentas** y obtención del **valor hipotecario**, se deben cumplir alguno de los supuestos previstos en las letras a) o b) anteriores y los siguientes requisitos:

- a) Disponer de datos adecuados sobre la evolución de las rentas de alquiler en el mercado local durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.
- b) Disponer de información adecuada sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario.
- c) Contar con procedimientos adecuados que posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El **procedimiento de cálculo del valor por actualización** se regula en el artículo 26 de la Orden ECO que establece que el cálculo del valor de actualización exigirá:

- a) Estimar los flujos de caja.
- b) Estimar el valor de reversión.
- c) Elegir el tipo de actualización.
- d) Aplicar la fórmula de cálculo.

a) Estimar los flujos de caja (artículo 26.a)

1. Los **flujos de caja** de un **inmueble destinado al alquiler** serán los imputables al inmueble hasta el final de su vida útil siempre que exista un mercado de alquileres.
2. Los **flujos de caja** de **inmueble en arrendamiento** serán los imputables al inmueble durante el arrendamiento.
3. Los **flujos de caja** de un **inmueble ligado a una explotación económica** serán los imputables al inmueble hasta el final de su vida útil cuando el inmueble esté ligado a una explotación económica.

b) Estimar el valor de reversión (artículo 26.b)

1. En un **inmueble destinado al alquiler**, el valor de reversión al final de la vida útil será el valor del terreno en el que está edificado. Para ello, se calculará el valor del terreno en la fecha de tasación y se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable. No hay depreciación porque la depreciación es del 100%, la construcción no vale nada, lo que vale es el suelo.

$$\text{Valor de reversión} = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

$$\text{Valor de reversión ajustado} = [VM \times (1 - b) - \sum C_i] \times (1 + i_a)^c$$

2. En un **inmueble en arrendamiento**, el valor de reversión será el valor del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de tasación y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste. El valor del suelo se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable.

$$\text{Valor de reversión} = VM - \text{Depreciación} = VM - [VRB - VS] \times c/n$$

$$\text{Valor de reversión ajustado} = VM - [VRB - (VS \times (1 + i_a)^c)] \times c/n$$

3. En un **inmueble ligado a una explotación económica**, el valor de reversión al final del periodo de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación será el valor de reemplazamiento neto en dicho momento. El valor del suelo se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable.

$$\text{Valor de reversión} = VRN = VRB - [VRB - VS] \times c/n$$

$$\text{Valor de reversión ajustado} = VRN = VRB - [VRB - VS \times (1 + i_a)^c] \times c/n$$

- c) Elegir el tipo de actualización (artículo 26.c).** Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo, volumen y grado de liquidez del proyecto de inversión; a la tipología del inmueble características y ubicación; y al tipo de contrato de arrendamiento y riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de interés nominal se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista.

$$\text{Tipo de actualización (i)} = TRL_{\text{real}} + PR = \frac{1 + TLR_{\text{nominal}}}{1 + IPC} - 1 + PR = \frac{TLR_{\text{nominal}} - IPC}{1 + IPC} + PR$$

d) Aplicar la fórmula de cálculo (artículo 26.d). El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

$$\text{Valor actual} = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

- VA = Valor actual.
 - E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
 - S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.
 - t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j .
 - t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .
 - i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
 - n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.
- **Valor actual con rentas constantes.** Si se suponen las rentas constantes, es decir, revalorizadas anualmente con el incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC), el valor actual (VA) será:

$$\text{Valor actual} = \frac{R}{(1+i)^1} + \frac{R}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R}{(1+i)^n} + \frac{Vr}{(1+i)^n}$$

La expresión anterior puede ponerse de la siguiente forma:

$$\text{Valor actual} = R \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} + \frac{Vr}{(1+i)^n}$$

$$\text{Valor actual de los flujos de caja} = R \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i}$$

$$\text{Valor actual del valor de reversión ajustado} = \frac{Vr}{(1+i)^n}$$