

UF1922: Valoración de inmuebles y alquileres

Elaborado por: Enrique Azcarraga Fernández-Villa del Rey

Edición: 5.0

EDITORIAL ELEARNING S.L.

ISBN: 978-84-16424-03-0 • Depósito legal: MA 369-2015

No está permitida la reproducción total o parcial de esta obra bajo cualquiera de sus formas gráficas o audiovisuales sin la autorización previa y por escrito de los titulares del depósito legal.

Impreso en España - Printed in Spain

Presentación

Identificación de la Unidad Formativa:

Bienvenido a la Unidad Formativa UF1922: Valoración de inmuebles y alquileres. Esta Unidad Formativa pertenece al Módulo Formativo MF0810_3: Capacitación y prospección inmobiliaria, que forma parte del Certificado de Profesionalidad COMT0111: Gestión Comercial Inmobiliaria, de la familia de Comercio y Marketing.

Presentación de los contenidos:

La finalidad de esta Unidad Formativa es enseñar al alumno a estimar el valor aproximado y objetivo de los inmuebles, considerando la evolución del mercado inmobiliario en la zona, las condiciones y características de los mismos y los criterios establecidos por la organización para fijar, según el caso, el precio de venta o renta de alquiler de acuerdo con el cliente-propietario.

Para ello, se analizará la valoración de inmuebles y marco normativo, los métodos de valoración de inmuebles, así como el informe de tasación del inmueble.

Objetivos de la Unidad Formativa:

Al finalizar esta Unidad Formativa aprenderás a:

- Estimar el valor o renta de distintos tipos de inmuebles aplicando técnicas de valoración a partir de información vinculada a los mismos.

Área: Comercio y Marketing

Índice

| | |
|--|----|
| UD1. Valoración de inmuebles y marco normativo | 9 |
| 1.1. Objetivos y función de la valoración de inmuebles | 11 |
| 1.1.1. Valor de mercado y valor de tasación..... | 12 |
| 1.2. Conceptos básicos de la tasación de inmuebles..... | 17 |
| 1.2.1. Valor | 19 |
| 1.2.2. Precio de mercado..... | 21 |
| 1.2.3. Renta | 23 |
| 1.3. Principios de valoración..... | 24 |
| 1.4. Fuentes de información de precios y alquileres | 26 |
| 1.4.1. INE | 28 |
| 1.4.2. Banco de España | 31 |
| 1.4.3. Sociedades de Tasación | 33 |
| 1.4.4. Administración Pública | 36 |
| 1.4.5. Otras fuentes | 39 |
| 1.5. Tipos de valoración | 41 |
| 1.5.1. Valoraciones libres | 43 |

| | |
|--|-----------|
| 1.5.2. Valoraciones catastrales | 45 |
| 1.5.3. Valoraciones de Hacienda y municipales..... | 52 |
| 1.5.4. Valoraciones urbanísticas y expropiatorias | 56 |
| 1.5.5. Valoraciones hipotecarias | 60 |
| 1.5.6. Otras Valoraciones para finalidades especiales: procedimientos judiciales y mercantiles..... | 66 |
| 1.6. Legislación aplicable a la tasación de inmuebles | 69 |
| 1.6.1. Normativa estatal y autonómica en general..... | 71 |
| 1.6.2. Normativa vigente en materia precios de Viviendas Protegidas | 73 |
| 1.6.3. Normativa vigente en materia de precios en los Arrendamientos..... | 77 |
| UD2. Métodos de valoración de inmuebles | 87 |
| 2.1. Método de comparación para el cálculo del valor de mercado | 89 |
| 2.1.1. Concepto | 91 |
| 2.1.2. Valores testigo y depuración | 92 |
| 2.1.3. Los métodos de comparación | 94 |
| 2.1.4. El valor de mercado obtenido | 97 |
| 2.2. Método de capitalización de las rentas para el cálculo del valor en venta | 99 |
| 2.2.1. Concepto | 100 |
| 2.2.2. La equivalencia financiera | 104 |
| 2.2.3. Los métodos de capitalización, directa e indirecta, de las rentas obtenidas | 105 |
| 2.2.4. Su compatibilidad con el método de Comparación.... | 109 |
| 2.3. Método del coste..... | 111 |
| 2.3.1. Concepto | 113 |
| 2.3.2. El coste de reposición bruto | 115 |
| 2.3.3. El cálculo de la depreciación | 119 |
| 2.3.4. El coste de reposición neto | 123 |

Índice

| | |
|---|----------------|
| 2.3.5. Los valores de reemplazamiento | 125 |
| 2.4. Método residual para el precio del suelo | 128 |
| 2.4.1. Concepto y Fórmula general de cálculo | 130 |
| 2.4.2. Componentes del precio de Venta..... | 131 |
| 2.4.3. Fórmula aditiva para el cálculo del precio de compra del suelo..... | 133 |
| 2.4.4. El Coeficiente de mercado..... | 135 |
| 2.4.5. El valor de repercusión | 140 |
| 2.4.6. El método residual estático..... | 142 |
| 2.4.7. El método residual dinámico | 144 |
| UD3. Informe de tasación de inmueble..... | 155 |
| 3.1. Tipos de informes | 157 |
| 3.1.1. Valoraciones libres | 159 |
| 3.1.2. El certificado de valoración de las sociedades de tasación..... | 178 |
| 3.1.3. Otros informes | 190 |
| 3.2. Estructura del informe de tasación del precio de un inmueble | 199 |
| 3.2.1. Criterios | 201 |
| 3.2.2. Testigos..... | 208 |
| 3.2.3. Cálculo del valor de tasación: herramientas de cálculo informático..... | 212 |
| 3.3. Análisis e interpretación del informe de valoración del precio | 213 |
| Glosario | 225 |
| Soluciones..... | 227 |
| Anexo | 229 |

Área: Comercio y Marketing

UD1

Valoración de inmuebles
y marco normativo

- 1.1. Objetivos y función de la valoración de inmuebles
 - 1.1.1. Valor de mercado y valor de tasación
- 1.2. Conceptos básicos de la tasación de inmuebles
 - 1.2.1. Valor
 - 1.2.2. Precio de mercado
 - 1.2.3. Renta
- 1.3. Principios de valoración
- 1.4. Fuentes de información de precios y alquileres
 - 1.4.1. INE
 - 1.4.2. Banco de España
 - 1.4.3. Sociedades de Tasación
 - 1.4.4. Administración Pública
 - 1.4.5. Otras fuentes
- 1.5. Tipos de valoración
 - 1.5.1. Valoraciones libres
 - 1.5.2. Valoraciones catastrales
 - 1.5.3. Valoraciones de Hacienda y municipales
 - 1.5.4. Valoraciones urbanísticas y expropiatorias
 - 1.5.5. Valoraciones hipotecarias
 - 1.5.6. Otras Valoraciones para finalidades especiales: procedimientos judiciales y mercantiles
- 1.6. Legislación aplicable a la tasación de inmuebles
 - 1.6.1. Normativa estatal y autonómica en general
 - 1.6.2. Normativa vigente en materia precios de Viviendas Protegidas
 - 1.6.3. Normativa vigente en materia de precios en los Arrendamientos

1.1. Objetivos y función de la valoración de inmuebles

¿Cuánto vale un piso? ¿Qué es el valor de una vivienda? ¿Es el precio de un piso lo que el propietario acepta por él o lo que el comprador está dispuesto a pagar? ¿Por qué existen esas diferencias entre la tasación de un inmueble para la hipoteca y el importe de la venta?

Éstas son algunas de las preguntas más frecuentes a la hora de fijar el precio de un inmueble. Es muy usual que todos los ciudadanos nos encontremos en algún momento involucrados o afectados por un proceso de valoración inmobiliaria, ya sea a la hora de comprar una vivienda, cuando solicitamos una hipoteca, cuando pagamos los tributos o impuestos relativos a los inmuebles, o más frecuente en los últimos años, en separaciones o divorcios.



No existe un único método de valoración de inmuebles, sino que hay diversos métodos definidos y aceptados tanto para la estimación de precios en el mercado, como para la estimación de precio en litigios o procesos judiciales.

Tipos de valoraciones Libres

- Catastrales
- De hacienda o municipales
- Urbanísticas y expropiatorias

- Hipotecarias
- Procedimientos judiciales

Podemos ver que en la compra de una vivienda, para un mismo bien se pueden obtener distintos importes o valores, uno que es el valor de compra de la vivienda, otro puede ser el valor de tasación de la vivienda que realiza la entidad bancaria. Cuando se liquidan los impuestos correspondientes a la venta, aparece otro valor que viene definido por el catastro, que es el valor catastral. Incluso en otros supuestos de tributos como son el de sucesiones o el IRPF, se puede obtener el valor de un inmueble de una determinada manera u otra.



Al existir varios métodos de valoración de un inmueble, la legislación establece en cada tributo las condiciones para elegir cada método. En cambio en la valoración judicial, se ha de calcular el valor según diversos métodos y elegir según la cantidad de muestras, o la fidelidad del cálculo obtenido.

Se requieren valoraciones o informes de tasación en casos tan diversos como pueden ser expropiaciones, hipotecas, seguros sobre inmuebles, herencias, fondos de inversión...

Y por otra parte, para la Administración Pública, la valoración es esencial para la recaudación, ya que se fundamenta en la aplicación de determinados gravámenes, como elemento central del impuesto del IBI, IVA, ITP... o como parte del tributo como en el IRPF, patrimonio, sociedades, sucesiones...

1.1.1. Valor de mercado y valor de tasación

La economía, sobre todo en los países llamados capitalistas, se caracteriza por la existencia de lo que se conoce como mercado. En él quedan establecidas las relaciones económicas entre vendedores – productores de servicios y los compradores – consumidores de ellos.



La estimación del valor de un producto es un elemento esencial del mercado. El precio de lo que se compra o vende es el eje sobre el cual gira el comercio.

Dentro de la economía, podemos considerar la valoración inmobiliaria como una de las especialidades intrínsecas, por ello los bienes inmuebles también se encuentran inmersos en el mercado, y sujetos a la ley de la oferta y la demanda.

El sector inmobiliario es el que opera con bienes de carácter inmueble, y se organiza en un mercado bien diferenciado, en el que el producto con el que se opera (viviendas, locales, fincas...) no tiene nada en común con los productos de consumo del resto de mercados.

Es éste un mercado delicado, ya que en un gran número de ocasiones tiende a cubrir una necesidad determinante de las personas, la necesidad de vivienda. Además, el coste asociado a las operaciones relativas a inmuebles es también el mayor importe que realizarán muchas personas a lo largo de su vida, y en éstas ocasiones sólo se ve superado éste coste por la compra de otra vivienda con otras características y un precio mayor.



La vivienda suele ser la mayor inversión que se realiza a lo largo de la vida.



El valor inmobiliario se considera fluctuante por razones ajenas al propio bien, como son la escasez o abundancia de suelo, la población circundante, los equipamientos, la financiación...

| | | |
|------------------------------------|------------------------|---|
| Variables del mercado inmobiliario | Variables económicas | Tipo de interés |
| | | Renta disponible |
| | | Rendimiento de otras inversiones |
| | | Inversiones extranjeras |
| | | Financiación |
| | Variables sociales | Tipo de población |
| | | Tamaño de familia |
| | | Edad de emancipación |
| | | Mejora de transportes |
| | Variables psicológicas | Preexistencia de una cultura de compra y no de alquiler |
| | | Seguridad jurídica |
| | | Estabilidad |
| | | Fiscalidad permisiva |
| | | Apego a la tierra |



Valor de Mercado: El valor de mercado de un inmueble es el importe en dinero que un comprador debería abonar por una propiedad en un determinado momento.

En éste caso, el comprador no tendrá urgencia por comprar ni el vendedor necesidad de vender, es por ello un valor sin tensiones, ni apremios. Se habrán tenido en cuenta todas las circunstancias razonables que se puede admitir por el comprador, desecharando en todo caso los elementos especulativos de la operación.

Ya sabemos que el mercado es el que pone precio a todos los productos, definiendo que el precio es una medida del valor del producto. Generalmente se adopta la afirmación de que el valor de un producto es el dinero que cuesta.



El valor de un bien inmueble no siempre se corresponde con el precio de una operación inmobiliaria concreta, ya que a ésta se ha llegado teniendo en cuenta las situaciones económicas personales del comprador y del vendedor.

El precio es un importe cierto, es el resultado de la venta entre dos sujetos en un momento determinado, y el valor se puede considerar que es el precio más probable que un comprador pague en un mercado perfecto.



Valor de Tasación: Es el valor que se le otorga a un inmueble después de haber aplicado los distintos métodos de valoración aceptados en función de la finalidad de la tasación.



El valor de mercado no tiene por qué coincidir con el valor de tasación.

La tasación inmobiliaria se realiza en base a una recopilación de datos e informes, utilizando los métodos específicos, y en base a la intervención subjetiva del tasador. El tasador requiere para la realización de su informe de los documentos jurídicos y fiscales disponibles del inmueble, como escritura, recibos de tributos, planos... así como la toma de datos que se recabarán en la vivienda, y serán esenciales a la hora de ejecutar los cálculos posteriores.

Valorar un inmueble es el resultado de cuantificar las cualidades funcionales, modificando éste resultado por las condiciones que el mercado impone a ese lugar y tiempo, además de las condicionantes de carácter técnico o jurídico.



Se considera que la vivienda, hasta mediados de los años 80, constituía un bien barato en comparación con el resto de bienes.

La vivienda ha experimentado en los últimos años un proceso de mejora, no solo por las leyes que se han ido aprobando y poniendo en práctica, que exigen una mayor calidad en la construcción, sino que además las propias exigencias de los particulares sobre las características y prestaciones de la vivienda hacen de ésta un producto no comparable a lo que se construía hace treinta años, y que posee unos valores añadidos que elevan el valor por encima de la evolución general de precios.

1.2. Conceptos básicos de la tasación de inmuebles



Tasación es el informe que suscribe el profesional competente y tiene como finalidad reflejar de forma concreta y justificada el valor de un bien, en concordancia con los criterios establecidos y en base a la metodología concreta y adecuada al fin de la tasación.

Cuando hacemos una tasación, hemos de tener en cuenta todos los elementos y características que puedan tener los objetos a tasar. Evidentemente el valor de una vivienda situada en un edificio de cincuenta años no será el mismo que el de una vivienda de diez años. Serán las características de cada vivienda las que nos marquen los parámetros a tener en cuenta en cada momento.

| | | |
|--|--------------------|---|
| Aspectos a tener en cuenta en las tasaciones | Tipos de edificios | Edificio terminado Edificio en construcción Inmuebles en rehabilitación Inmuebles destinados a usos determinados Inmuebles ligados a actividades económicas |
| | Superficies | Útil Construida De parcela |
| | Antigüedad | Años transcurridos desde la construcción Años transcurridos desde la última reforma integral Vida útil del edificio |



Superficie útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendederos), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros. (definición extraída de la Orden Ministerial de Valoración de Inmuebles).

La superficie útil es por tanto toda aquella que queda en el interior de la vivienda y puede ser utilizada. Es realmente la que nos va a definir el tamaño de la vivienda y el espacio del que disponemos para hacer uso de él.



Superficie construida: Es la superficie total del inmueble, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio. A estos efectos se entenderán como elementos comunes de un edificio aquellos que, no siendo de uso privativo, puedan ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que deberán ser justificados caso por caso en el informe de tasación. (definición extraída de la Orden Ministerial de Valoración de Inmuebles).

La superficie construida de la vivienda incluye los muros y tabiques interiores, la parte proporcional de escaleras y portal común, y los cerramientos, que contarán según se compartan o no.

Por tanto la superficie construida será siempre mayor que la útil. Además, será la útil la que defina de manera más concreta el tamaño de la vivienda.

1.2.1. Valor

Si hablamos del valor de una vivienda, hay que concretar de qué valor estamos hablando. Como ya hemos visto, en el mercado inmobiliario el valor de mercado de la vivienda no tiene por qué coincidir con el valor de venta, y ni siquiera con el valor a efectos de tributos.

Con carácter general, podemos hablar de:

| | |
|----------------------|---------------------|
| Valor de la vivienda | Valor de uso |
| | Valor de mercado |
| | Valor intrínseco |
| | Valor comparativo |
| | Valor en renta |
| | Valor de reposición |
| | Valor en venta |
| | Valor garantizado |
| | Valor afectivo |
| | Valor fiscal |
| | Valor catastral |

Ya hemos visto que el valor de mercado es el que alcanza en una economía competitiva y transparente, sería el precio que se obtuviese si ni el comprador ni el vendedor tuviesen prisa o urgencias. Éste valor en el mercado inmobiliario no tiene por qué coincidir con el resto de valores que se puede asociar a un inmueble.



Valor de reposición o remplazamiento es el valor que tendría el edificio si se construyese en el momento actual, con los precios actuales de mano de obra y materiales, según las mediciones y presupuestos actuales, y deduciendo la depreciación por antigüedad o estado de conservación.

Este concepto es importante ya que nos servirá como método para calcular el valor de un inmueble en estado ruinoso, o deficiente estado, o que no tenga otros inmuebles de similares características cerca para poder compararlos.



Valor garantizado es el utilizado por las entidades financieras cuando demandan garantías hipotecarias para conceder créditos o préstamos.

El valor garantizado será el equivalente del valor de mercado, al cual se le aplica un factor corrector que pueda contemplar los cambios en el mercado inmobiliario o en poder adquisitivo. Cuando las entidades financieras garantizan el importe de la hipoteca concedida sobre un inmueble, no garantizan dicho importe, sino que le aplican una corrección en previsión de la depreciación futura del inmueble.

También podemos encontrar el Valor Máximo Legal. Éste es el que la normativa Estatal o Autonómica, otorga a los bienes sujetos a protección oficial. Cuando a una vivienda se le da la catalogación de protección oficial, la administración le fija el valor máximo por el que la vivienda puede ser vendida o enajenada.