

ASPECTOS PRÁCTICOS EN LA VALORACIÓN DE EMPRESAS EN SEDE JUDICIAL

Rodrigo Cabedo Gregori

31/03/2016

"Sólo el necio confunde valor y precio"

Francisco de Quevedo

En marzo de 1.611 el Duque de Osuna, Don Pedro Téllez-Girón, aspiraba a ser nombrado virrey de Nápoles, empobrecida y devastada por los corsarios, pero con un extraordinario valor estratégico para la dominación del Mediterráneo. Fue entonces cuando el amigo y secretario del Duque, Francisco de Quevedo, le dijo aquella frase que tanta fortuna hizo, y que popularizó tres siglos más tarde Antonio Machado.

1. VALOR (I)

Supuestos en los que hay valor:

- Cuando se generan beneficios (empresario)
- Cuando se ofrecen servicios satisfactorios (Ej: club deportivo, club social...)
- Cuando se da un servicio social (Ej: hospitales, escuelas...)

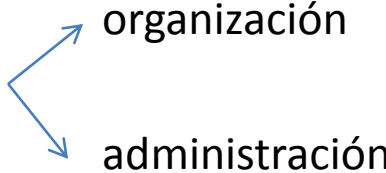

1. VALOR (II)

Determinar un valor cuando surge la necesidad:

- Por motivos Estatutarios: transmisión entre socios
- Por motivos Legales
 - Escisismos
 - Fusiones
 - Absorciones
- Por liquidación
- En funcionamiento
- Necesidad para la obtención de financiación
 - Salido Bolsa
 - Préstamo Bancario


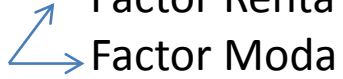
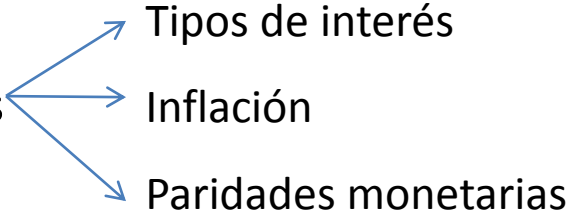
2. LA OBTENCIÓN DE DATOS

FACTORES ENDÓGENOS:

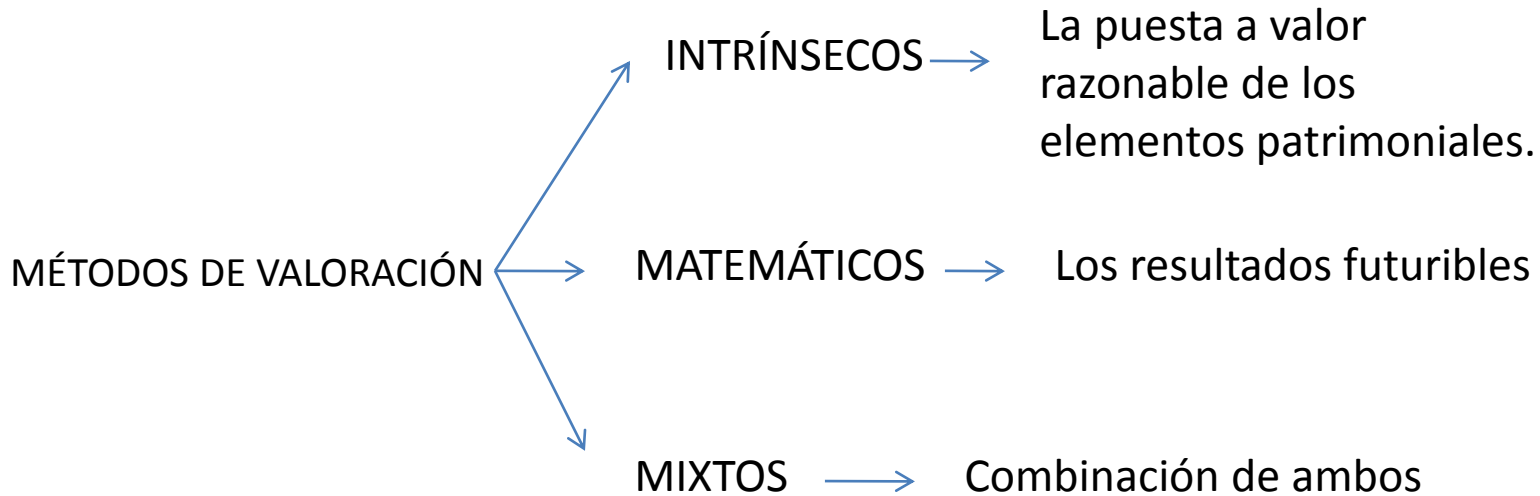
- Técnicos
- Humanos (capital humano)
- Comerciales (canal de distribución)
- Empresario/Gestión 
 - organización
 - administración
- Factores de orden jurídico
- Factores de orden fiscal
- Factores financieros
- Relación con terceros 
 - confianza

2. LA OBTENCIÓN DE DATOS

FACTORES EXÓGENOS:

- Situación económica 
 - Oferta
 - Demanda → Elasticidad 
 - Factor Renta
 - Factor Moda
- Evolución tecnológica
- Previsiones macroeconómicas 
 - Tipos de interés
 - Inflación
 - Paridades monetarias
- Marco legal y fiscal

3. MÉTODOS DE VALORACIÓN



MIXTOS:

- Media activo real y los beneficios capitalizados
- Media valor razonable intrínseco y los beneficios capitalizados
- Método directo: valor intrínseco más las partes del fondo de comercio
- Método indirecto
- U.E.C

REFLEXIÓN DE LOS MÉTODOS DE VALORACIÓN

Como ya sabemos, la empresa es un ente singular con determinadas especialidades y con distintos métodos de valoración en cuanto se refiere al análisis de participaciones mayoritarias (analíticos-sintéticos) o bien minoritarias (cotización, beneficio, riesgo, etc).

Así mismo, a sabiendas de ello, el problema radica en obtener para el empresario el mayor beneficio ya sea mediante participaciones mayoritarias o minoritarias. Por ello, antes de decidir dónde y de qué manera invertir, es necesario el estudio exhaustivo de las mercantiles y de sus elementos.

Tal y como manifiesta la U.E.C la sustancia y la renta constituyen dos factores estrechamente ligados que no pueden nunca ser considerados ni apreciados aisladamente, sino que deben serlo siempre en función de sus relaciones recíprocas.

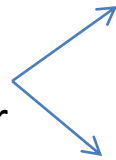
REFLEXIÓN DE LOS MÉTODOS DE VALORACIÓN

En esta línea, para valorar la importancia de invertir en una sociedad como socio mayoritario o minoritario en una empresa o en otra, se debe estudiar las dos opciones mediante un elemento **objetivo**, es decir, los métodos de valoración comentados para obtener unos datos numéricos de referencia que informen en un sentido positivo o negativo al empresario. Por otro lado, y no menos importante, es necesario tener en cuenta el elemento **subjetivo**, es decir, tener en cuenta las características del sujeto que desea invertir para determinar que tipo de operación es más adecuada para él (ej: la edad, conocimientos de la persona, economía...).

Así pues, de manera *recíproca* los elementos objetivos y subjetivos deben ser elementos fundamentales y convivir para la valoración en cuanto a la elección de participaciones mayoritarias o minoritarias y determinar su mayor beneficio para el sujeto.

MÉTODOS PARA VALORAR PARTICIPACIONES MAYORITARIAS

El valor global de una empresa se puede calcular



Método analítico: evaluando los elementos que componen el activo y el pasivo

Método sintético: en función de los rendimientos futuros de la empresa, medidos por los beneficios, flujos de caja o dividendos.

Destacamos que la U.E.C manifiesta que la sustancia y la renta constituyen dos factores estrechamente ligados que no pueden nunca ser considerados ni apreciados aisladamente, sino que deben serlo siempre en función de sus relaciones recíprocas.

La utilidad de los distintos métodos estará condicionada por la situación y características de la entidad:

- Si la empresa está en funcionamiento: tener en cuenta sus activos y sus rendimientos futuros.
- Si la empresa está en liquidación: tener en cuenta el valor de venta de los elementos productivos y de los recursos que se puedan obtener.
- Empresa con actividad reciente: analizar las posibilidades de futuro de los outputs.

Es necesario para la valoración de la empresa, estimar tanto su valor de rendimiento como su valor ~~analítico~~ método compuesto o mixto.

$$\text{FÓRMULA: } VE = a \times VR + b \times VA$$

La justificación de los métodos compuestos radica en la necesidad de contemplar un fondo de comercio o goodwill como integrante del valor de la empresa. —————> La U.E.C. establece que el valor global de la empresa comprende el valor sustancial y el fondo de comercio, que se calculará a partir del beneficio futuro de la empresa.

Fondo de comercio:

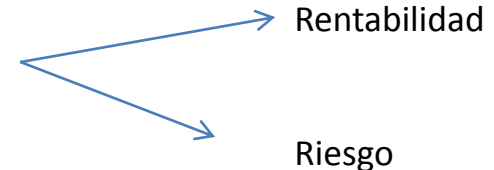
- aptitud que posee la empresa para generar más o menos beneficios en un cuadro de explotación dado.
- Representa elementos inmateriales para los que no es posible una valoración directa y que otorgan a la empresa un valor superior (o inferior en su caso) al resultante de la valoración directa de los elementos materiales.

Componentes Fondo de comercio

- Reputación general de la empresa
- Características de los productos que los hacen superiores a los de la competencia y por lo tanto creando una fidelidad de la clientela: diseños, modelos, marcas, patentes, etc.
- Relaciones satisfactorias con el personal y estabilidad del mismo.
- Capacidad de gestión de los dirigentes.
- Actitud favorable de los proveedores, bancos e inversores.
- Reputación frente a los organismos públicos, políticos y administrativos.

METODOS PARA VALORAR PARTICIPACIONES MINORITARIAS

- En el caso de las participaciones minoritarias se debe tratar como una colocación de un capital por parte de un inversor que espera obtener a cambio un rendimiento financiero.
- Normalmente se valora a través de acciones con cotización en un mercado bursátil.
- Como punto de referencia se utiliza todas las informaciones públicas que existen sobre la empresa.
- El valor de la acción dependerá de dos factores



$$P = \frac{D+P}{(1+k)}$$

P: valor de la acción en el momento

D: dividendo de la acción esperado en el momento o periodo

k: tasa de rendimiento mínimo exigible anualmente en función de las características de la acción.

PER (Price Earning Ratio)

En la práctica la valoración de las acciones a través de los beneficios se realiza por medio del PER, que indica la relación existente entre el precio de mercado de una acción y el beneficio por acción.

El PER de una empresa nos permite determinar como reacciona el mercado ante las expectativas de crecimiento en los beneficios de la misma.

Un PER elevado supondrá que el mercado estima que la empresa tiene gran expectativa de crecimiento de beneficios, y esto se ve reflejado en una alta cotización.

Cada inversor aplicará un PER de referencia sobre el beneficio por acción para determinar su valor.

$$P = BPA * PER$$

Dificultades y riesgos PER:

- Variables de las que depende, beneficio por acción y cotización, estén calculadas en tiempo distintos
- Número de acciones a considerar para calcular el beneficio por acción
- El beneficio puede ser en determinadas ocasiones engañoso

OTROS MODELOS

- **CAPM (*Capital Asset Pricing Model*)**: Criterio objetivo para estimar la tasa de rentabilidad exigida. Se basa en la idea de que la rentabilidad de un título será igual a la rentabilidad que se obtendrá en una inversión sin riesgo, más una prima en función del riesgo asumido por la inversión en ese título.
- **APT (*Arbitrage Pricing Theory*)**: Considera el riesgo sistemático como factor explicativo fundamental del comportamiento de la rentabilidad de activos financieros pero dicho riesgo no se mide únicamente como en el caso del CAPM por el coeficiente de volatilidad del título con riesgo sino que depende varios factores denominados como factores de riesgo.

4. PARÁMETROS A TENER EN CUENTA

TASA DE ACTUALIZACIÓN:

1. Coste de los capitales necesarios para desarrollo
2. Rentabilidad media de la inversión en activos financieros bursátiles
3. Rentabilidad de activos financieros sin riesgo de reposición.
4. Tipo de interés sin riesgo
 - Obligaciones del sector privado
 - Obligaciones del sector público
 - Rendimiento medio de una inversión inmobiliaria
 - La media anual de los tipos de dinero
 - Tipos de mercado internacional
5. Riesgo de la empresa
 - Ajustar la estimación de las variables utilizadas en la valoración
 - Incrementar la tasa de actualización con prima de riesgo
6. Horizonte temporal
 - Duración ilimitada
 - Duración limitada
7. Duración limitada
 - Variabilidad de los beneficios en el pasado
 - Variabilidad de la cotización de las acciones de la empresa en el pasado
 - Nivel de endeudamiento de la empresa
 - Valor de los activos de la explotación
 - Capacidad de dirección
 - Factores externos

DOCUMENTOS EN UNA NEGOCIACIÓN PRIVADA:

- Balances, cuentas de pérdidas y ganancias y memorias de los últimos años (de cinco a diez)
- Informes de Auditoría del mismo periodo.
- Si la sociedad es matriz de un grupo con obligación de consolidar, los estados financieros consolidados, con sus respectivos informes de auditoría del mismo periodo.
- Planos de los terrenos y edificios con superficies totales y útiles.
- Últimas peritaciones de seguros.
- Inventarios de los materiales más importantes con indicación de su antigüedad.
- Copia de los principales acuerdos técnicos y comerciales.
- Copia de los contratos de préstamos, hipotecas, fianzas, avales, etc.
- Copia de los contratos de arrendamiento y leasing.
- Catálogo de productos y tarifas.
- Estatutos de la sociedad.
- Libro de actas de juntas generales.
- Resultados de las inspecciones fiscales habidas en los últimos años.
- Composición de la cartera de valores mobiliarios.
- Copias de los contratos laborales, así como de la participación de los trabajadores en el beneficio de la sociedad.
- Relación de patentes y marcas que pertenecen a la empresa.
- La misma información que en los puntos anteriores para las sociedades filiales.
- Datos sectoriales (INE, Banco de España, Consejerías, Universidades, etc.)

5. FÓRMULAS

VALORACIÓN POR FLUJOS DE CAJA

Ingreso de explotación

-Gastos de explotación

= BENEFICIO ORDINARIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAIT)

-Impuestos sobre BAIT

+ ^ Impuestos anticipados

-^ Impuestos diferidos

= BENEFICIO ORDINARIO DESPUES DE IMPUESTOS

+ Provisiones

+ Amortizaciones

+ Otros ajustes a l/p

= RECURSOS GENERADOS POR LA EXPLOTACIÓN

-Variaciones Capital circulante operativo

-Variaciones en activos inmovilizados operativos

=FLUJO DE CAJA LIBRE POR OPERACIONES

+ Flujo de caja extraordinarios y ajenos a la explotación

= FLUJO DE CAJA TOTAL

Ingresos financieros netos de impuestos

-^Inversiones financieras

-Gastos financieros netos de impuestos

+^Deuda a corto y largo plazo

+^Capital

-Dividendos

= FLUJO DE CAJA FINANCIERO

FÓRMULAS

- VALORACIÓN DEL CASH FLOW

VE= capitalización del cash flow + activo circulante real-Pasivo exigible

VE= CF x años según sector + AC-PE

- VALORACIÓN POR BENEFICIOS FUTUROS, RENTABILIDAD

VE= Beneficio anual capitalizado /interés

VE= BAI* ((1+i)^n-1)/(i*(1+i)^n)

- VALORACIÓN ACTIVO NETO REAL MAS BENEFICIOS FUTUROS

VE= activo neto real * beneficios netos anuales /1/n

VE= ANR+BAI/1/n

- VALORACIÓN FONDO DE COMERCIO

VR= VALOR DE RENDIMIENTO

VS= VALOR SUSTANCIAL

G= VR-VS/2

- VALORACIÓN EMPRESA

V=GOOD WILL

VS= VALOR SUSTANCIAL

R= RENTA FUTURA

An= valor actual de una renta pagadera en el plazo (n)

V =S+Ran/2-Vn

Vn= 1/(1+k)*n

SUPUESTOS DONDE CABEN PERITACIONES ECONÓMICAS

VALORACIÓN DE EMPRESAS

- Valoración de acciones/participaciones sociales de una sociedad – derecho de adquisición preferente.
- Valoración del fondo de comercio de una sociedad.
- Valoración de beneficios por la venta de productos – indemnización de daños y perjuicios.
- Determinación del momento de nacimiento de la causa de disolución – responsabilidad de administradores.

IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES (I)

- Impugnación de CCAA por reflejar un pago al administrador no permitido en estatutos
 - ¿Las CCAA reflejan la imagen fiel?
 - Análisis contable
 - Acuerdo social de pago contrario a estatutos (nulidad)
- Impugnación de CCAA por vulneración de derecho de información.
 - Derecho consustancial – ejercicio abusivo
 - Pericial de acreditación y no imagen fiel.
 - Administrador anterior - limitación

IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES (II)

- Impugnación de CCAA por inadecuada contabilización de la obra en curso
 - La pericial coteja la obra desarrollada para activar una parte y llevar a resultados otra
 - La pericial analiza el grado de avance de la obra y verifica el desfase.
- Impugnación de CCAA por nulidad del acuerdo de formulación (Consejo).
 - Derecho de información al socio/accionista.
 - Los administradores deben formular: no impugnación por derecho de información, es un acto no impugnable – manifestaciones.

EL CASO DEL CORTE INGLES (STS 2.11.2012)

Cuestión de fondo: papel papel del auditor que valora, por encargo de las partes, de los estatutos o de la Ley unas acciones o participaciones sociales

- Impugnación judicial de esa valoración y prueba pericial aportada:

71. Partiendo de las premisas expuestas, el recurso debe ser desestimado. La sentencia recurrida, excepción hecha de la referencia a la prima de iliquidez a la que no hemos referido anteriormente, detalla los motivos por los que la prueba resulta insuficiente "D. José v Pablo elaboraron su informe sin observar las prescripciones de la regla io.b.2 de la norma técnica tantas veces citada sobre valoración de acciones (...) la evolución de la marcha de la sociedad en cuanto a inversión y flujos disponibles no se ha cumplido en los dos primeros ejercicios concluidos tras la emisión de su informe (...) En el recurso se mantiene que si la demandada sigue reinvertiendo sus beneficios...generará mayores ventas (...) Sin embargo, tales afirmaciones carecen de base probatoria v. en todo caso, implican una sustancial modificación del escenario planteado (...) las divergencias de unos v otros peritos sobre la corrección de la tasa de descuento aplicada, sin que el tribunal aprecie especialmente ilógicos o desacertados los razonamientos críticos con la tasa elegida por los peritos de la parte actora, muestran la falta de Habilidad (...) Si la propia parte actora y ahora apelante no asume el valor razonable de las acciones conforme al resultado de dicho dictamen no parece que pueda hacerlo el tribunal (...) Tampoco se ha explicado suficientemente, respecto de este informe, el incremento del flujo de tesorería para la empresa (...) no utilizan datos fiables para calcular las correcciones a aplicar sobre el importe de los fondos propios del balance contable, sino simplemente datos aproximativos, como son los de un informe de valoración de marcas publicado en la prensa económica, sin que existan unas mínimas garantías de fiabilidad acerca del mismo (...) Tampoco se considera correcta la aplicación del índice de precios de la vivienda libre por no existir un índice de grandes almacenes o grandes superficies (...)". Podrán o no compartirse las razones por las que la Sala de apelación sostiene la insuficiencia de las pruebas practicadas sobre el valor razonable de las acciones, pero desde luego la valoración en modo alguno puede tildarse de ilógica o arbitraria."

VALORACIÓN DE LA EMPRESA O DEL FONDO DE COMERCIO vs IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES

- Valoración de sociedad a través de impugnación del derecho de adquisición/suscripción preferente y del reparto de dividendos:
 - Informe del perito designado por el RM
 - Revisión judicial de la valoración con base en periciales de parte y judiciales (STS 10.03.1986, SAP 28ª Madrid 29.07.2008, JM 3 BCN 04.06.2009, RDGRN 01.12.2003).

CAUSAS DE DISOLUCION POR PERDIDA (I)

- Nuevo PGC de 2007. Normas técnicas y principios jurídicos (RD'S 1514/2007 Y 10/2008)
- Principios
 - Devengo: Contabilización
 - Empresa en funcionamiento
 - Uniformidad: no modificación año a año de la estructura del balance, no cambio de criterios de valoración
 - Prudencia valorativa: los beneficios se contabilizan hasta la fecha de cierre.
 - No compensación entre activos y pasivos.

CAUSAS DE DISOLUCION POR PERDIDA (II)

- Nuevo concepto de patrimonio neto en el PGC de 2007.
 - Influye en la responsabilidad objetiva (art. 367 LSC)
 - Análisis del reparto de dividendo (Art. 273.2 LSC) para su impugnación
 - Operaciones contables que inciden en actos societarios.

CAUSAS DE DISOLUCION POR PERDIDA (III)

- Nuevo concepto de patrimonio neto en el PGC de 2007.
 - + *Fondos propios*:
 - + Capital escriturado
 - – capital no exigido
 - + prima de emisión
 - + reservas
 - – acciones/participaciones propias
 - ± resultados anteriores y del ejercicio
 - + aportaciones de socios
 - – dividendo a cuenta
 - + otros instrumentos de patrimonio.
 - ± *Ajustes por cambio de valor*:
 - ± ajustes por valoración activos financieros para venta y activos no corrientes y pasivos
 - + operaciones de cobertura
 - + ingresos fiscales
 - + diferencias de conversión.
 - + *Subvenciones, donaciones y legados*

CAUSAS DE DISOLUCION POR PERDIDA (IV)

- *Momento de nacimiento de la causa de disolución:*
 - Análisis de las CCAA si están elaboradas o depositadas
 - Estudio de los libros oficiales de contabilidad
 - Análisis de balances o estados financieros intermedios
 - Estudio de mecanismos de control interno para conocimiento de la situación financiera (SJM 4 29.12.2010)
 - Análisis de cumplimiento de la legislación contable y fiscal

FUNCIONES PERICIAL CONTABLE DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL (I)

- Informe del Artículo 75 Ley Concursal:
 - Análisis de la contabilidad y de la situación financiero – patrimonial de la concursada
 - Opinión sobre las causas de insolvencia
 - Estudio de los libros oficiales de contabilidad
 - Análisis de la evolución patrimonial de la concursada y el cumplimiento legal
 - Actuaciones de la administración concursal en suspensión y en intervención de facultadas.

- Acciones perjudiciales del Artículo 71 Ley Concursal
 - Actos perjudiciales a la masa activa
 - Perjuicio patrimonial

FUNCIONES PERICIAL CONTABLE DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL (II)

- Informe del Artículo 169 Ley Concursal:
 - Calificación de las causas del concurso – Artículo 164 y 165 Ley Concursal.
 - Acreditación y cuantificación de daños y perjuicios,
 - Responsabilidad del Artículo 172.3 Ley Concursal.
 - Determinación de la existencia de doble contabilidad, de liquidación fraudulenta o de alzamiento de bienes.

FUNCIONES PERICIAL CONTABLE DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL (III)

- Otros informes y documentos previstos en la Ley Concursal:
 - Plan de liquidación – Artículos 148 y 149 Ley Concursal.
 - Cumplimientos de reglas legales
 - Rendición de cuentas – Artículo 181 Ley Concursal.
 - Resumen de actuaciones jurídicas y contables.
 - Elaboración de los planes de viabilidad en los procedimientos concursales y en los Acuerdos Extrajudiciales de Pagos.

¿Y CUANDO EN EL ACTIVO HAY INMUEBLES?

¿Y SI ESTAN HIPOTECADOS?

¿Y SI HAY CONCURSO?

CONOCIMIENTOS BÁSICOS

MARCO LEGAL. LAS LEYES Y SU INFLUENCIA EN EL VALOR (I)

MARCO LEGAL PROPIO DE ACUERDO A LA FINALIDAD

- VALORACIONES URBANÍSTICAS → RD 1492/2011
- VALORACIONES FINANCIERAS → ORDEN ECO 805/2003
- VALORACIONES FISCALES → RD 1020/1993

POSIBLE DISPARIDAD DE VALORES

MARCO LEGAL. LAS LEYES Y SU INFLUENCIA EN EL VALOR (II)

MARCO LEGAL VALORACIONES URBANÍSTICAS Y EXPROPIATORIAS. Legislación actual.

- Ley de suelo de 2007 y texto refundido del 2008.
- RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley del suelo 8/2007 y TR RD
- Un único valor: valor de sustitución en el mercado
- Suelo urbanizado o suelo rural
- ¿Suelo urbanizable? Disposición Transitoria Tercera
- No hay referencia a los valores de las ponencias catastrales
- RD 1492/2011 establece una metodología propia de valoración

VALORACIONES FINANCIERAS ORDEN ECO 805/2003 (I)

Orden **ECO 805/2003**, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades.

- Sustituye a la Orden de 30 noviembre de 1994
- Se adapta la legislación recientemente aprobada Ley 6/1998 con la que coexiste
- Ventaja : valores a efectos financieros y valores urbanísticos sin grandes diferencias

Orden **EHA/3011/2007**, modifica anterior Datos y documentación catastral Tasas y primas de riesgo Valoración fondos de pensiones Adaptación Ley del Suelo 2007.

Orden **EHA/564/2008**, interpretación de la adaptación a la Ley del suelo.

VALORACIONES FINANCIERAS ORDEN ECO 805/2003 (II)

1.-CONTENIDO

- Normas para el cálculo del valor de tasación.
- Normas para el cálculo de derechos reales.
- Normas para elaboración de informes y certificados.

2.-FINALIDAD

- Potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones Proteger los intereses de terceros

3.-PRINCIPIOS

- Anticipación, Finalidad, Mayor y mejor uso, Probabilidad, Proporcionalidad, Prudencia, Sustitución, Temporalidad, Transparencia y Valor residual.

VALORACIONES FINANCIERAS ORDEN ECO 805/2003 (III)

- **4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA**

Titularidad, cargas, descripción completa, superficies, derechos reales y limitaciones al dominio.

- **5.-CONDICIONANTES**

Condición para que el valor de tasación sea válido.

- **6.-ADVERTENCIAS**

Cuando el tasador tenga dudas sobre algunos de los datos utilizados en la elaboración del informe y no se haya hecho constar un condicionante.

VALORACIONES FISCALES. CLASIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES (I)

- Bienes de naturaleza urbana.
- Bienes de naturaleza rústica.
- Bienes de naturaleza especial (edificios de producción de energía, presas, saltos de agua, embalses, autopistas, carreteras, túneles de peaje, aeropuertos, puertos comerciales).
- La clasificación del suelo, en función de la normativa urbanística, determina la naturaleza del bien.
- Necesidad de delimitar el ámbito territorial definidas en Art. 7 del RDL 1/2004

VALORACIONES FISCALES. CLASIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES (II)

NORMATIVA DE VALORACIÓN CATASTRAL.

- RDL 1/2004 por el que se aprueba el Texto Retundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.
- RD 1020/1993 Normas Técnicas de Valoración para determinar el valor de bienes de naturaleza urbana.
- RD 147Ó/2007 Normas Técnicas de Valoración para determinar el valor de bienes de características especiales.

FORMULACIÓN DEL VALOR CATASTRAL

La valoración catastral se basa en el aprovechamiento o rendimiento económico del bien cuyo valor se pretende determinar, no obstante, al ser una valoración que tiene transcendencia fiscal está sometida a una normativa que garantice los principios constitucionales de igualdad y justicia.

CONCEPTOS BÁSICOS (I)

El valor inmobiliario es la expresión cuantitativa (económica, de las cualidades funcionales de un inmueble).

Este resultado depende y está condicionado por las condiciones de Mercado en cada momento (fluctuación) y por determinados condicionantes tanto técnicos como jurídicos.

Características propias de las valoraciones:

- **La relatividad** dado que es el resultado de la interpretación subjetiva del técnico tasador. Esto impide establecer el concepto de valor absoluto.
- **Los condicionantes socioeconómicos** de los consumidores (nivel de renta medio de los consumidores).
- **La fluctuación** del valor inmobiliario ya que en su composición intervienen factores ajenos al propio inmueble (entorno, calidad, oferta...)
- **Los condicionantes propios de la finalidad**, la finalidad determina metodología a utilizar, valor resultante, etc.

Por tanto, **valorar un inmueble consiste en determinar el valor, relativo a unos intereses o derechos determinados que recaen sobre un bien inmueble, en un momento concreto.**

CONCEPTOS BÁSICOS (II). DEFINICIONES. VALOR (I)

- **Precio:** el importe específico por el que se concreta una determinada transacción.
- **Valor:** refleja las condiciones típicas de la oferta y la demanda. Sería el precio más probable al que llegarían comprador y vendedor en condiciones normales.
- **Coste:** los gastos necesarios (cuantificación económica) para ejecutar un inmueble, trabajo, materiales, energía, honorarios, impuestos, beneficios, etc..)

Hasta ahora nos hemos referido a “valor” en términos generales. Pero podemos distinguir:

- **Valor de mercado:** Ley 48/2002, del Catastro Inmobiliario, definido como el precio más probable por el que se podría vender, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.
- **Valor real:** ha estado definido por los Tribunales Económico Administrativos como aquél que se obtiene por la Administración Tributaria, en cada caso, aplicando los medios de comprobación previstos en la Ley General Tributaria.
- **Valor de rendimiento:** obtenido por los inmuebles que producen rentas o susceptibles de producir rentas, por capitalizaciones de las mismas.
- **Valor catastral:** obtenido por la aplicación de las normas contenidas en el RD 1020/1993, de 25 de junio, sobre Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- **Valor máximo legal:** establecido por las administraciones públicas para los inmuebles sujetos a protección pública (protección oficial o precio tasado, entre otros)

CONCEPTOS BÁSICOS (III). DEFINICIONES. VALOR (II)

- **Valor urbanístico:** obtenido por aplicación de las reglas contenidas en la Ley del Suelo 8/2007 de 28 de mayo.
- **Justiprecio:** valor a efectos de expropiación, a que se refiere la Ley de Expropiación forzosa.
- **Valor hipotecario:** obtenido en aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo.
- **Valor a efectos de entidades de seguros:** en relación con la Ley 50/1980, de 8 de octubre, del Contrato de Seguro.
- **Valor por comparación o de intercambio:** obtenido por el análisis de valores en venta recientes de bienes comparables.
- **Valor de reposición:** obtenido por la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en fecha de la valoración, un inmueble por otro de las mismas características.
- **Valor de repercusión y valor residual:** referidos a la valoración del suelo.

CONCEPTOS BÁSICOS (IV)

1. Establecer un valor. ¿Qué valor? ¿Qué precio?

Los bienes inmuebles pueden ser considerados de forma ESTÁTICA o DINÁMICA en el patrimonio del sujeto pasivo. Esto hace que los consideremos desde una triple perspectiva:

- a. Criterio de titularidad o uso propio: grava la titularidad (IBI, IP, IRPF).
- b. Criterio de intercambio (entrada o salida del patrimonio): grava el intercambio (IIVTNU – plusvalía, ITPAJD, ISD, IRPF, IS, IVA)
- c. Criterio de uso ajeno (o de rendimiento): grava las rentas (IRPF, IS, IVA, ITPAJD)

Por ejemplo,

El VALOR CATASTRAL constituye el núcleo de las valoraciones inmobiliarias de la fiscalidad de los inmuebles y está basado en el RD 1020/1992, de 25 de junio.

CONCEPTOS BÁSICOS (V)

Por tanto,

Un mismo bien inmueble puede ser considerado como:

- a. Integrante de una herencia (a efectos del impuesto sobre sucesiones)
- b. Integrante de un patrimonio (a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio)
- c. Factor determinante de una ganancia o pérdida patrimonial (a efectos del IRPF- IS)
- d. Bien susceptible de gravamen (a efectos del IBI)
- e. Posible objeto de transmisión onerosa (a efectos del IVA o ITPAJD)

Esto significa que un mismo bien inmueble puede tener diferentes valores (por cada impuesto). Surgen, pues, dos corrientes diferentes (principios):

- **PRINCIPIO DE ESTANQUEIDAD:** autonomía para cada figura impositiva en el momento de valorar los objetos imponibles.
- **PRINCIPIO DE UNICIDAD:** un mismo inmueble tiene que tener idéntico valor en los diferentes tributos.

CONCEPTOS BÁSICOS (VI)

2. ¿Porqué?. Determinados intereses o derechos:

Por ejemplo,

¿Cuál es el valor de un inmueble objeto de expropiación, que tenga un propietario, un usufructuario, un cesionario, un arrendatario i una entidad hipotecante?

CONCEPTOS BÁSICOS (VII)

3. ¿Sobre qué?. Sobre los bienes inmuebles:

Artículo 334 Código Civil. Son bienes inmuebles:

- 1.º Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
- 2.º Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.
- 3.º Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
- 4.º Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- 5.º Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- 6.º Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
- 7.º Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- 8.º Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
- 9.º Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- 10.º Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

CONCEPTOS BÁSICOS (VIII)

4. ¿Cuándo?. En un momento determinado.

Momento en el que se tiene que referir la valoración.

Los valores inmobiliarios vendrán referidos por el tasador al **momento en el que se circunscribe la valoración: “la fecha en la que se efectúa el informe”**

Esta **fotografía** sobre la que se emiten los valores considerados, no tiene porqué ser siempre la fecha actual, las valoraciones también se pueden referir a un tiempo **pasado o futuro**.

Por ejemplo.

Supuesto de un informe requerido por el Juzgado de Instrucción que está instruyendo una causa penal de estafa inmobiliaria consumada hace 3 años. Se requiere un perito tasador a fin de que cuantifique el valor defraudado (valor del inmueble) por tanto se tiene que retrotraer a la fecha requerida (pasado), momento en el que se cometió el presunto delito.

Por ejemplo,

Supuesto de la adquisición de un inmueble de inversión en función de una rentabilidad esperada en un periodo de un año concreto (a futuro). Se pide un informe para evaluar la rentabilidad de una inversión.

CONCEPTOS BÁSICOS (IX). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Antigüedad.** Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo y la fecha de la valoración.
- **Comparables.** Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación u otra característica física relevante a dicho fin.
- **Depreciación física.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.
- **Depreciación funcional.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.
- **Edificio.** Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.
- **Edificio destinado a uso determinado** (residencia, de oficinas, etc). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

CONCEPTOS BÁSICOS (X). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Edificio en construcción.** Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- **Edificio en proyecto.** Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.
- **Elementos comunes de un edificio.** Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.
- **Elementos de un edificio.** Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.
- **Elementos especulativos.** Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aún siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

CONCEPTOS BÁSICOS (XI). DEFINICIONES.

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Entidad tasadora.** Las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como, respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la mencionada en la letra a) del artículo 2, los servicios de tasación de entidades de crédito homologados e inscritos en el Registro Especial del Banco de España.
- **Entorno.** Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.
- **Finca rústica.** Aquel terreno de nivel urbanístico 11 que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.
- **Homogeneización de precios de inmuebles comparables.** Es un procedimiento por el que se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.
- **Infraestructuras exteriores del terreno.** Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen de suelo y ordenación urbana.

CONCEPTOS BÁSICOS (XII). DEFINICIONES.

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Inmueble en rehabilitación.** Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:
 - a. Que cuenten con la correspondiente licencia.
 - b. Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
 - c. Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos, el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.
 - d. Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

CONCEPTOS BÁSICOS (XIII). DEFINICIONES.

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Inmueble ligado a una actividad económica.** Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:
 - a. Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
 - b. Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
 - c. Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
 - d. Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
 - e. Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
 - f. Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
 - g. Centros de equipamiento social.
 - h. Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.

CONCEPTOS BÁSICOS (XIV). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Instalaciones polivalentes.** Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.
En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas' cámaras frigoríficas, instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.
- **Localidad.** Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.
- **Mercado local.** El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

CONCEPTOS BÁSICOS (XIV). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Niveles urbanísticos del terreno.** A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel 1. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel 2

Nivel 2. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

- **Protección pública.** Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.
- **Suelo urbano, suelo no urbanizable, suelo urbanizable.** Se utilizarán las definiciones establecidas en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbanística.
- **Superficie comprobada.** Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

CONCEPTOS BÁSICOS (XV). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Superficie construida con partes comunes.** Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.
- **Superficie construida sin partes comunes.** Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición 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.
- **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 cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil 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.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

- **Superficie utilizable o computable.** Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

CONCEPTOS BÁSICOS (XVI). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Tasador.** El profesional que, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación.
- **Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).** Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- a. Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- b. Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c. Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d. Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercial.

CONCEPTOS BÁSICOS (XVII). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.** Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.
- **Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición:** puede ser bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

CONCEPTOS BÁSICOS (XVII). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Valor de tasación (VT).** Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble
 - a. derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico
 - b. con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.
- **Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).** Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.
En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.
- **Valor máximo legal (VML).** Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.
- **Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.** Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

CONCEPTOS BÁSICOS (XVII). DEFINICIONES

Según el art. 4 de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo “NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS”

- **Valoración intermedia de obra.** Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.
- **Vivienda para primera residencia.** Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.
- **Vivienda para segunda residencia.** Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.
- **Vida útil.** Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. 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.

VALORACIONES INMOBILIARIAS

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (I)

Toda valoración inmobiliaria, sea cual sea su metodología a seguir, se compone de un proceso que, como tal, supone una serie de sucesión de actos ordenados, formado por cinco grades frases:

1. Identificación del inmueble y definición de los derechos a valorar.
2. Obtención y selección de datos, generales y particulares, que pueden incidir en la valoración.
3. Estudio del mejor y mayor uso posible del inmueble (suelo más construcción) o del suelo sin edificar.
4. Elección el método de valoración.
5. Redacción del informe.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (II)

1. Identificación del inmueble y definición de los derechos a valorar.

El valorador tiene que tomar contacto directo con el objeto (el inmueble) y tiene que definir los derechos a valorar sobre el mismo.

La identificación del inmueble o inspección ocular nunca se tiene que obviar, no sólo por prudencia valorativa sino por el más elemental sentido de la responsabilidad.

El Tribunal Supremo (*STS de 16 de octubre de 1995 – Sala 1ª*) condena a un perito nombrado en vía de apremio en un juicio ejecutivo por negligencia al no comprobar la realidad física y realizar el dictamen basándose únicamente en los datos del Registro de la Propiedad.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (III)

REGISTRO (I)

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles.

El Registro, en España, no tiene (salvo excepciones, como puede ser la hipoteca) carácter constitutivo sino simplemente de publicidad.

Los principios básicos que rigen el derecho registral en España son:

- **Publicidad (artículos 221 a 237 Ley Hipotecaria):** Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.
- **No inscripción:** La inscripción de un derecho sobre un inmueble en el Registro de la Propiedad es (salvo limitadas excepciones), voluntaria.
- **Exactitud (artículos 1, 3, 38 y 97 LH):** Se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo.
- **Buena fe (artículo 34 LH):** El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (IV)

REGISTRO (II)

- **Prioridad (artículos 17, 24, 25 y 50 LH):** La protección registral se otorga a quienes inscriben en el Registro sus títulos, y por orden de ingreso de los mismos, conforme a la naturaleza propia de cada derecho.
- **Tracto sucesivo (artículos 20 y 201 a 204 LH):** Cada asiento, con excepción del primero, debe apoyarse sobre otro asiento anterior, vigente y suficiente que le sirve de base.
- **Rogación (artículo 6 LH):** Los cambios registrales se producen siempre a instancias de parte legitimada.
- **Legalidad o calificación (artículos 18, 19, 65, 66 y 99 a 136 LH):** El registrador encomendada la calificación jurídica del título antes de resolver sobre su ingreso en el Registro.

El Registro de la Propiedad no identifica fincas: las fincas no se inscriben sino que se inmatriculan, es decir, se llevan al Registro de la Propiedad en soporte documentado literal (no gráfico), en el que se inscribe el dominio (propiedad) sobre la misma. Por tnto, la finca constituye la base y el asiento inmatriculador.

La identificación física de l afinca deberá obtenerse por el propio valorador, apoyándose con los instrumentos que estime convenientes, entre ellos cabe citar los que puedan obtenerse de la base de datos contenida en el catastro.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (V)

MEDIOS DE IDENTIFICACIÓN

A las comprobaciones ya comentadas como la REGISTRAL (comprobación de los dominios, propiedades y derechos) que gravan la finca o inmueble, se tiene que añadir otras que aporten una completa identificación de la finca objeto de tasación y sus consecuencias. En este sentido, podemos añadir:

- **COMPROBACIÓN FÍSICAS** que con la visita a la finca podemos comprobar e identificar la situación, lindes, ocupaciones, afectaciones (servidumbres, etc)
- **COMPROBACIONES CATASTRALES** correspondencia con los datos catastrales, donde nos aparece la identificación gráfica de la finca, descripción de construcciones y suelo, superficies, etc.
- **COMPROBACIONES URBANÍSTICAS**, no se puede olvidar efectuar las oportunas comprobaciones a los registros urbanísticos. Los Planes Generales o las Normas subsidiarias de Planeamiento en su caso, de acuerdo con las leyes del suelo (estatal o autonómicas), definen los aprovechamientos patrimonializables para cada propietario en sus propiedades (solar). Atribuyen, por tanto, el derecho de propiedad urbanística (en forma de edificabilidad) en cada concreto suelo urbanizado o susceptible de urbanizar. También nos indican la situación de legalidad o no de las edificaciones (excesos edificativos), la situación de posibles expropiaciones, etc.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (VI)

2. Obtención y selección de datos, generales y particulares, que pueden incidir en la valoración.

El tasador deberá tener en cuenta tanto los datos generales coyunturales (retracción de la demanda, mayor oferta, crisis económica, inestabilidad política, bajos tipos de interés...) que, indudablemente inciden en el sistema de los valores inmobiliarios, en tanto que es mercado de inversión.

También deberá tener en cuenta los particulares de la concreta zona (localización, entorno, urbanización, barrio, accesibilidad, equipamientos...) en que está ubicado el inmueble a valorar, y los específicos del propio inmueble, tales como la calidad constructiva, ascensor, aire acondicionado, servicios... etc.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (VII)

Recordemos que los clasificábamos en:

- Datos generales coyunturales.
- Datos particulares de la zona concreta.
- Datos específicos del propio inmueble.

En cuanto a los dos primeros, la forma de actuar es mediante el estudio de mercado y los datos de evolución histórica y de actualidad.

El conocimiento y **ESTUDIO DE MERCADO** es básico para la valoración de inmuebles, considerándose en este sentido el **método de comparación**, al ser directa la obtención de valores de mercado, el método más objetivo y relevante dado que el inmueble a valorar se compara con precios de venta existentes en el mercado concreto, en el que se encuentra la unidad objeto de valoración.

En este sentido, la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para ciertas finalidades financieras exige como requisitos indispensables para la obtención de las muestras por comparación:

- a. Disponer de información suficiente sobre al menos 6 transacciones concretas,
- b. Disponer de un mercado representativo de inmuebles comparables.
- c. Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitieran, en la zona, identificar parámetros adecuados para realizar la homogenización de comparables.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (VIII)

Al tratarse de un método eminentemente subjetivo y afectado por la sistemática y metodología de su ejecución (informaciones de terceros, opacidad del mercado, etc), para la aplicación del método de comparación es necesaria la concurrencia de dos condiciones:

- a. La existencia de un número suficiente de inmuebles a comparar, de los cuales, tanto valores como precios tienen que ser conocidos.
- b. La exclusión de aquellos inmuebles que no sean representativos del mercado al que es objeto de valoración.

El proceso de evaluación por el método de comparación es un procedimiento que consta de cinco etapas:

1. Elaboración de un estudio de mercado, que constituya una información de campo representativa, siempre que sea posible, de la totalidad del parque inmobiliario. Serán comparables todos aquellos inmuebles cuyas características, tanto extrínsecas como intrínsecas, sean similares. Las características fundamentales a tener en cuenta son:
 - a. Localización.
 - b. Uso
 - c. Tipología edificatoria
 - d. Calidad constructiva
 - e. Antigüedad y conservación de la edificación
 - f. Superficie

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (VIII)

2. Depuración de la información obtenida mediante el sistema de eliminar los inmuebles no comparables. Es decir, se trata de homogeneizar la información anteriormente obtenida, eliminando los inmuebles que no son comparables, bien sea por circunstancias locacionales o por las inherentes al propio inmueble, con el modelo a valorar.
3. Determinación del valor medio de los inmuebles ya depurados, cuyas características sean similares al que es objeto de valoración. Este valor medio de la zona se obtendrá mediante la media aritmética de la suma de los valores unitarios entre el número de muestras comparables después de la depuración.
4. Ajustar el valor medio de la zona obtenido al concreto inmueble a valorar, en función de sus específicas características intrínsecas, mediante la aplicación de coeficientes correctores. Las principales circunstancias que pueden hacer variar considerablemente el valor de un inmueble, dentro de la misma zona, son:
 - La calidad de la construcción.
 - La antigüedad
 - El estado de conservación
 - La configuración arquitectónica de la vivienda
 - Las obras de mejora (baños, cocinas, pavimento...)
 - La calidad y el estado de las instalaciones

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (IX)

5. Asignación del valor final a la propiedad que debe evaluarse, en función de los valores corregidos, normalmente mediante la obtención de la media aritmética, aunque sin descartar cualquier otro sistema que el valorador considere mas apropiado a fin de ajustar el valor del inmueble a valorar al valor tipo de la zona.

Homogeneización de las muestras

Para elaborar una información de mercado comparable al objeto de valoración, deben seleccionarse muestras que cumplan dos características:

- a. situación: el radio de acción, lo mas pequeño posible
- b. precios de venta: durante los últimos seis meses
- c. mínimo de seis unidades comparables

No deben incluirse en el estudio de mercado aquellas unidades que, por sus características intrínsecas i precio, se alejen del que es objeto de valoración. Por ejemplo, si se pretende obtener el valor de una vivienda en la cuarta planta de un edificio con ascensor, ubicada en una zona concreta, sin terraza, dotado de unas específicas calidades constructivas, orientación, superficie, año de construcción, buena conservación....etc., no pueden incluirse en el muestreo unidades cuyo edificio carezca de ascensor, se trate de V.P.O., tenga excesiva terraza (p. ej. un sobreático) o deficiente conservación que requiera reparaciones importantes.

Pero en ocasiones, la obtención de las muestras comparables puede hacerse una labor ciertamente difícil, por la imposibilidad de localizar muestras semejantes en un estrecho radio de acción. Entonces debemos recurrir a la homogeneización de las muestras obtenidas.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (IX)

BÚSQUEDA DE DOCUMENTACIÓN

- **Situación** (entorno, infraestructuras, oferta de mercado disponible, etc)
- **Catastro** (identificación, lindes, superficies, usos, etc)
- **Planeamiento** (adecuación al planeamiento, cargas urbanísticas, afectaciones, etc)

Herramientas informáticas, buscadores especializados, organismos oficiales, etc.



VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (X)

Situación:



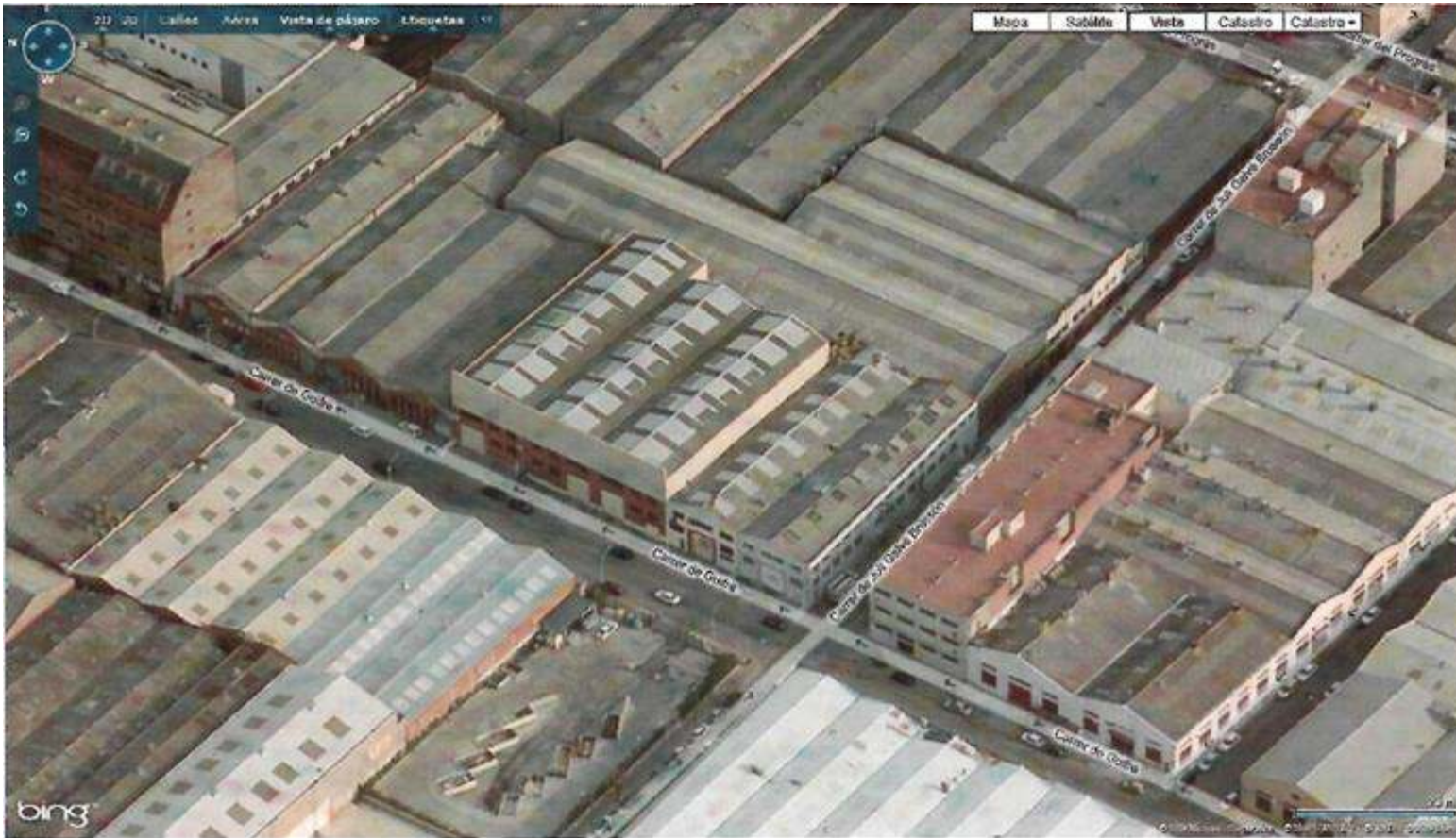
VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (X)

Situación:



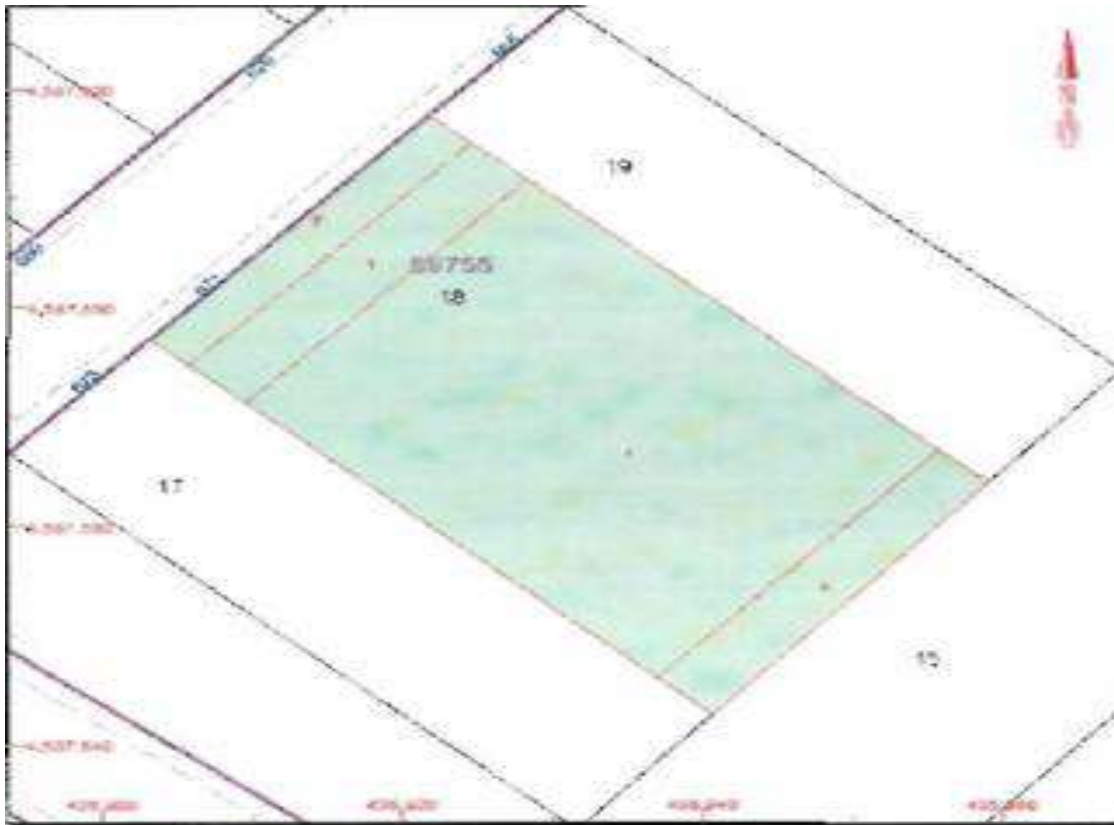
VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (XI)

Situación:



VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (XII)

Catastro:



VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (XIII)

Planeamiento:

Ejemplo:

Registre de planejament urbanístic de Catalunya:

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=loadSenseCriteris>

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (XIV)

Buscadores especializados:

<http://www.idealista.com>

<http://www.habitaclia.com>

<http://www.yaencontre.com>

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (XIV)

3. Estudio del mejor y mayor uso posible del inmueble (suelo más construcción) o del suelo sin edificar.

En este punto debemos tener en cuenta, como elemento esencial para la valoración, el uso del inmueble (tanto si se trata de suelo edificado o suelo para edificar): hotelero, viviendas, oficinas, industrial....etc, en relación con la depreciación de la construcción (física, funcional o económica), la conservación y la esperanza de vida de la edificación.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (XV)

4. Elección del método de valoración.

La finalidad de la valoración determinará el método y, por extensión, la metodología a seguir. A grandes rasgos los principales métodos de valoración son,

- a. Método de comparación mediante estudios del mercado inmobiliario.
- b. Método del coste o de reposición del inmueble edificado (suelo + construcción)
- c. Método residual de valoración del suelo, que a su vez lo subdividiremos en el residual estático y residual dinámico.
- d. Método de capitalización de los rendimientos actuales y esperados, de un inmueble.

VALORACIONES INMOBILIARIAS. EL PROCESO DE VALORACIÓN (XVI)

5. Redacción del informe

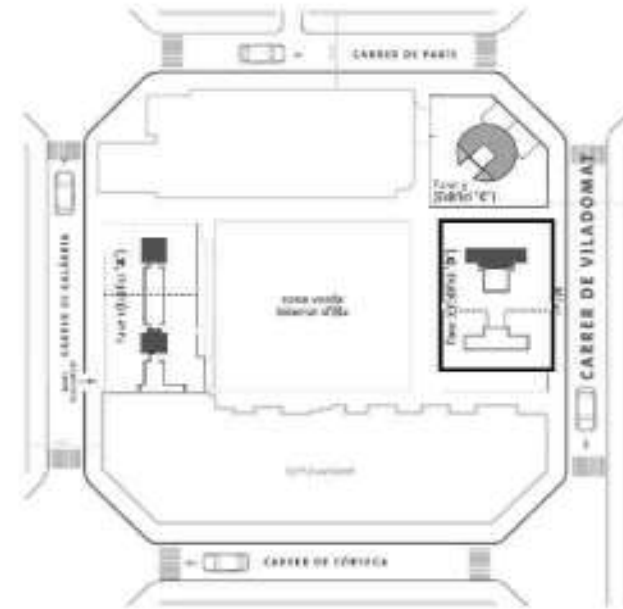
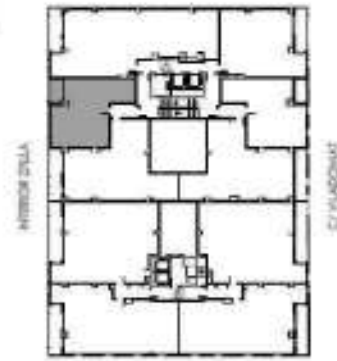
Una vez analizados y obtenidos los antecedentes e información comentada anteriormente deberemos proceder a la redacción y emisión del informe.

Este deberá contener básicamente tres apartados:

- a. **Encabezamiento.** Con clara expresión de la competencia del valorador para emitir el informe, la persona que lo ha encargado y la finalidad de la valoración.
- b. **Desarrollo.** Deberá contener en lenguaje claro y conciso (sin renunciar por ello al lenguaje característico de la profesión) los razonamientos, criterios, tablas y coeficientes adoptados.
- c. **Conclusión final.** Que deberá contener el valor adoptado o estimación efectuada por el valorador.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

OBTENER EL VALOR DE MERCADO DE ESTE INMUEBLE



CARACTERÍSTICAS

amrey-viladomat

UN EDIFICIO DE ALTURA ÚNICO EN "L'EIXAMPLE"

ENTREGA INMEDIATA

En Pleno ensanche barcelonés, entre las calles, Calabria, París y Viladomat nace "Illa de l'Eixample", un proyecto único en la zona por su envergadura y diseño arquitectónico.

La manzana alberga en su interior un parque público ajardinado de más de 3.000m², en el que disfrutar de la zona infantil y la tranquilidad del singular entorno.

Donde las viviendas se convierten en un mirador de Barcelona con imágenes de esta bella ciudad.

Eixample - Viladomat. es un proyecto de 84 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios.

Un edificio de altura y de gran belleza arquitectónica. Compuesto por dos escaleras, una de 6 plantas y

otra de 12 plantas

Un proyecto para los que están enamorados de Barcelona, un proyecto para disfrutar de su interior.

Eixample-Viladomat le ofrece las mejores distribuciones confortables calidades y las mejores vistas

sobre Barcelona

CONFORT Y ELEGANCIA

- Pavimento general de parquet
- Carpintería -de aluminio lacado con rotura de puente térmico
- Persianas motorizadas.
- Cocinas de diseño.
- Electrodomésticos: horno microondas encimera de inducción, campana extractora y lavaplatos panelado.
- Calefacción a gas natural.
- Aire acondicionado.
- Armarios empotrados forrados.

CONFORT Y ELEGANCIA

- Pavimento general de parquet
- Carpintería -de aluminio lacado con rotura de puente térmico
- Persianas motorizadas.
- Cocinas de diseño.
- Electrodomésticos: horno microondas encimera de inducción, campana extractora y lavaplatos panelado.
- Calefacción a gas natural.
- Aire acondicionado.
- Armarios empotrados forrados.

detalles

características específicas

61 m² construidos
promoción de obra nueva
certificación energética: no indicado
con ascensor

distribución y materiales

2 dormitorios
1 baños
terrace de 2 a 5m²

equipamiento

con jardín

descripción completa

exclusivo conjunto residencial formado por viviendas distribuidas en 2, 3 y 4 habitaciones, plazas de garaje y trasteros, viviendas pensadas para quien busca en la amplitud y en los acabados la calidad de vida. todas las viviendas disponen de instalación de sistema integral de climatización de aire frío/calor por conductos en toda la vivienda, persianas motorizadas, parquet flotante, baños completos con mobiliario, cocinas de diseño equipadas, puerta blindada y carpinterías de aluminio doble cristal, ubicada en el corazón del eixample barcelonés; dispone de una amplia red de servicios como como supermercados, colegios, polideportivo, comercios y restauración, centros de salud y farmacias. en definitiva, un lugar perfecto para disfrutar de todos los servicios.

- texto proporcionado por el anunciante

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE

Calcular:

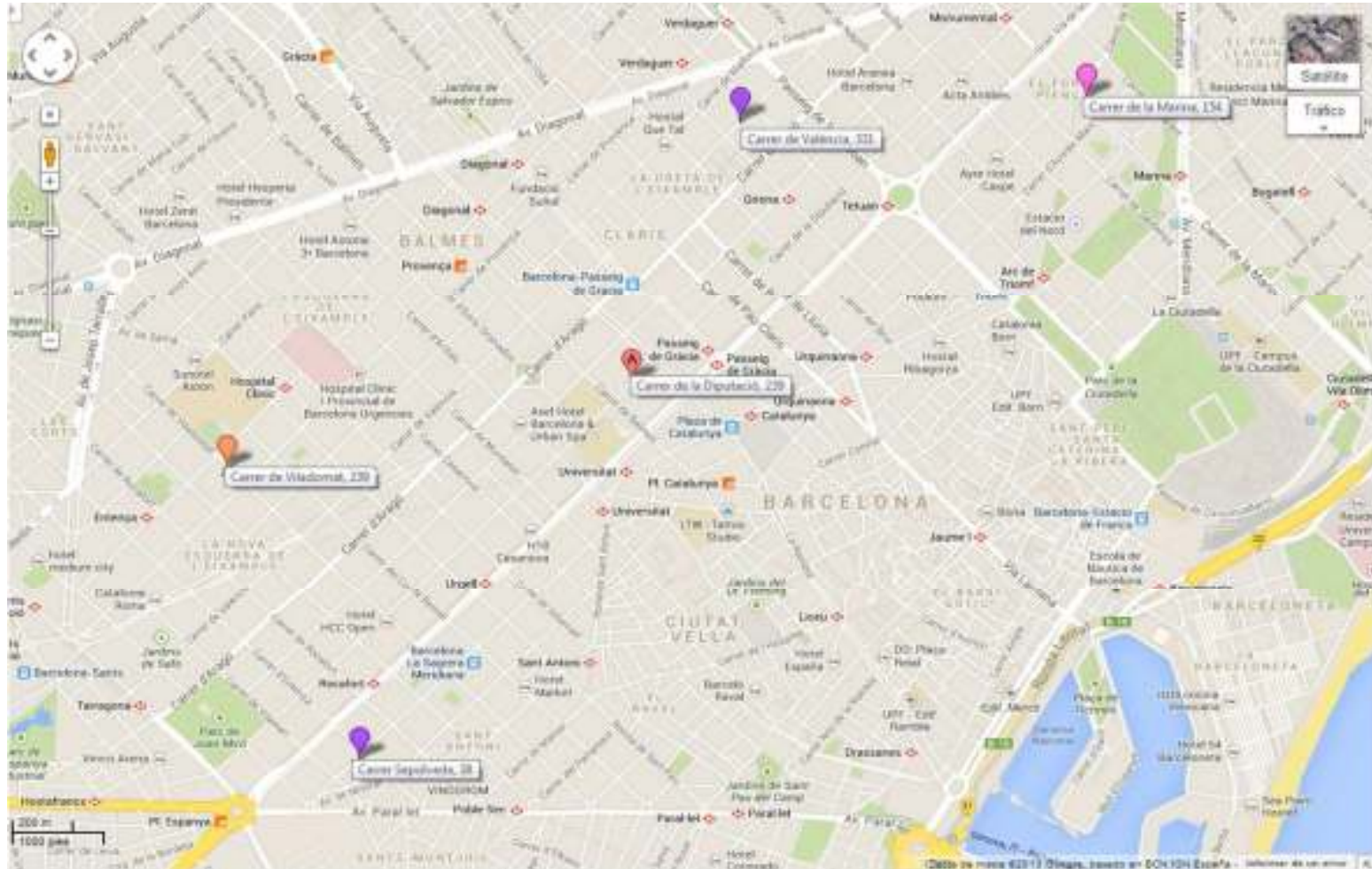
1. Superficies útil y construidas computables. Determinar la “ratio” correspondiente teniendo en cuenta que la terraza es cubierta
2. Valor de mercado de la vivienda. Justificar analíticamente el valor unitario adoptado en función de los datos e información disponible
3. Calcular el Valor unitario y el valor total de repercusión del suelo. Determinar la “ratio” respecto al Valor de Mercado
4. Calcular el Coste de reposición unitario y total
5. Calcular el Valor del Vuelo (construcción), unitario y total
6. Determinar el coeficiente de mercado resultante

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DE ESTE INMUEBLE

Datos:

- Coste de ejecución material en inmuebles similares: 800,00 €/m²
- Gastos generales y beneficio del contratista: 16%
- Gastos de promoción: 20%
- Beneficio del promotor: 26%
- Superficies útiles:
 - Recibidor: 5,95 m²
 - Sala-comedor-cocina: 22,25 m²
 - Dormitorio 1: 10,00 m²
 - Dormitorio 2: 6,70 m²
 - Baño: 4,75 m²
 - Lavadero: 1,65 m²
 - Terraza: 3,90 m²
 - (Ratio superficie útil-construida: 1,17)

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DE ESTE INMUEBLE



DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DE ESTE INMUEBLE

pisos disponibles en venta

tipo	dormitorio	terracea	garaje	planta	baños	m ²	euro/m ²	precio desde	solicitar información
 piso	1 dorm	—	—	—	1	57 m ²	6.079	346.500 euros	solicitar información
 piso	2 dorm	—	—	—	1	73 m ²	6.353	447.900 euros	solicitar información
 piso	2 dorm	—	—	—	2	86 m ²	6.373	548.100 euros	solicitar información
 piso	2 dorm	—	—	—	2	84 m ²	6.462	542.800 euros	solicitar información

639 578 280 horario comercial | profesional - rafols raventos
contacto - rafols raventos
anuncio: 25732020
sobre el anunciante



rafols raventos 639578280 rambla catalunya 103 barcelona 08008 [ver todos sus anuncios](#)



desde 346.500 eur

obra nueva terminada

calle diputació 239-247 -

detalles

descripción completa

exclusivo edificio residencial de nueva construcción formada por viviendas a estrenar distribuidas en 1,2 y 3 habitaciones equipado con las mejores calidades y diseñados con grandes ventanales para aprovechar al máximo la luz natural, todas las viviendas disponen de puertas blindadas, instalación de sistema integral de climatización de aire frío-calor por conductos en toda la vivienda, baños completos, parquet, cocinas equipadas y carpinterías de aluminio doble cristal. se mantiene la fachada original del edificio diseñado por el arquitecto enric saguer villavecchia, realizando en ella una restauración integral de todos sus elementos. el edificio está situado en pleno centro de barcelona en la calle diputación, 239-247 a tocar de la rambla de catalunya uno de los ejes comerciales principales de la ciudad de barcelona. excelente ubicación y comunicaciones. * texto proporcionado por el anunciante.

datos generales

edificio de nueva planta
69 pisos de 1, 2 y 3 dormitorios
certificación energética: no indicado

zonas comunes

estensor

construcción

obra nueva finalizada
fecha de entrega de llaves: cuarto trimestre 2013

enlace adicional

enlace web de la promoción



DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DE ESTE INMUEBLE

914 871 320 profesional - altamira santander real estate
contacto - costera i pirrencia d habitatge, s.d.l.
telefono: 25754911
sobre el anunciante



altamira santander real estate 914871320 ccad, grupo santander, ed
coadilla del monte 28660 [ver todas sus anuncios](#)

tipo	dormitorio	terracea	garaje	planta	baños	m²	euro/m²	precio desde	solicitar información
piso	2 dorm	-	-	-	2	99 m²	2.000	198.000 euros	solicitar información



vivienda de 2ª mano, la promoción se ubica en la ciudad de Barcelona, se corresponde a un edificio plurifamiliar compuesto de 9 plantas sobre rasante y una planta baja rasante, consta con solo una escalera con dos ascensores, buen estado de conservación. ref:altamira: idc22370 actualizado: 2013-10-01

[ver detalles](#)



desde 198.000 eur

res. marina -

1 pisos de 2 dormitorios

ref:altamira: idc2309 actualizado: 2013-10-01

calle marina -

barrio el fort pienc
distrito eixample
barcelona
08013

detalles

datos generales

edificio de nueva planta
1 pisos de 2 dormitorios
certificación energética: no indicado

zonas comunes

ascensor

construcción



DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DE ESTE INMUEBLE

res. valencia-bcn, altamira santander real estate pisos disponibles en venta

914 871 320 profesional - altamira santander real estate
 contacto - mas vilanova sl
 anuncio: 26624027
[sobre el anunciante](#)



altamira santander real estate 914871320 ciad.grupo santander.ed, i
 boadilla del monte 28660 [ver todos sus anuncios](#)

tipo	dormitorio	terrace	garaje	planta	baños	m²	euro/m²	precio desde	solicitar información
pisos	1 dorm	—	—	—	1	55 m²	4.382	230.000 euros	solicitar información



la promoción estudiada se ubica en barcelona, más concretamente en el barrio la dreta de l'ixample perteneciente al distrito de l'ixample, vivienda de obra nueva, que forma parte de un edificio plurifamiliar con un total de 15 viviendas y un local comercial. el estado de conservación del edificio es bueno y el de la vivienda impecable. ref:altamira: idc10440 actualizado: 2013-10-01

[ver más detalles](#)



desde 230.000 eur

res. valencia-bcn -

1 pisos de 1 dormitorios

ref:altamira: idc2849 actualizado: 2013-10-01

carrer de valència -

barrio la dreta de l'ixample
 distrito eixample
 barcelona
 08009

detalles

datos generales

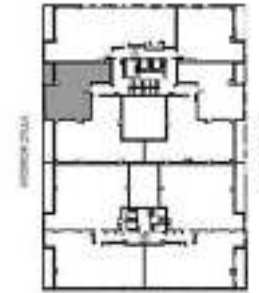
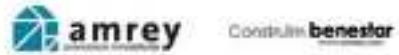
1 pisos de 1 dormitorios
 certificación energética: no indicado

construcción

DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO DE ESTE INMUEBLE

PRÁCTICA

SOLUCIÓN



**HABITAGE PLANTA 6ª
ESCALA A PORTA 3ª**

salvador	3,95 m ²
salv-membrador cocina	33,35 m ²
dormitorio 1	10,80 m ²
dormitorio 2	4,70 m ²
baño 1	4,75 m ²
salvaseg	1,65 m ²

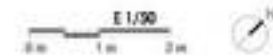
sup. útil total interior 64,20 m²

sup. terraza 3,90 m²

sup. total útil 68,10 m²


sup. total construido 10,81 m²

sup. total cons. omb. terrazas 64,41 m²



SOLUCIÓN

Pisos disponibles en venta

tipo	dormitorio	terraza	garaje	planta	baños	m ²	euro/m ²	precio desde	solicitar información
<input type="checkbox"/> piso	2 dorm	de 2 a 5m ²	-	-	1	61 m ²	4.365	266.244 euros	solicitar información
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  <p style="font-size: small; text-align: center;">PISO 2 DORMITORIOS - 61,14 M² - 61,14 M² TERAZA - 1,4 M² TERRAZA</p> </div> <div style="flex: 2;"> <p>exclusivo conjunto residencial formado por viviendas distribuidas en 2, 3 y 4 habitaciones, plazas de garaje y trasteros. viviendas pensadas para quien busca en la amplitud y en los acabados la calidad de vida. todas las viviendas disponen de instalación de sistema integral de climatización de aire frío/calor por conductos en toda la vivienda, persianas motorizadas, parquet flotante, baños completos con mobiliario, cocinas de diseño equipadas, puerta blindada y carpinterías de aluminio doble cristal. ubicada en el corazón del eixample barcelonés; dispone de una amplia red de servicios como como supermercados, colegios, polideportivo, comercios y restauración, centros de salud y farmacias. en definitiva, un lugar perfecto para disfrutar de todos los servicios."</p> <p>ampliar detalles</p> </div> </div>									
<input type="checkbox"/> piso	2 dorm	de 5 a 10m ²	-	-	2	75 m ²	4.384	328.812 euros	solicitar información
<input type="checkbox"/> piso	3 dorm	de 5 a 10m ²	-	-	2	87 m ²	4.396	382.492 euros	solicitar información
<input type="checkbox"/> piso	3 dorm	de 5 a 10m ²	-	-	2	101 m ²	4.257	430.000 euros	solicitar información
<input type="checkbox"/> piso	3 dorm	de 5 a 10m ²	-	-	2	105 m ²	4.371	459.000 euros	solicitar información
<input type="checkbox"/> piso	4 dorm	de 5 a 10m ²	-	-	2	128 m ²	4.312	551.950 euros	solicitar información

CÁLCULO VALOR REAL DE LAS GARANTÍAS (VRG)

VALOR REAL DE LAS GARANTÍAS (VRG)

Artículo 94.5 Ley Concursal:

“A los efectos del artículo 90.3, se expresará el valor de las garantías constituidas en aseguramiento de los créditos que gocen de privilegio especial. Para su determinación se deducirán, de los nueve décimos del valor razonable del bien o derecho sobre el que esté constituida la garantía, las deudas pendientes que gocen de garantía preferente sobre el mismo bien, sin que en ningún caso el valor de la garantía pueda ser inferior a cero, ni superior al valor del crédito privilegiado ni al valor de la responsabilidad máxima hipotecaria o pignoratícia que se hubiese pactado.”

VALOR DE LA GARANTÍA =

VALOR RAZONABLE DEL BIEN

-

10% DE SU VALOR RAZONABLE

-

IMPORTE DE DEUDAS CON GARANTÍA PREFERENTE SOBRE ÉL

VALOR REAL DE LAS GARANTÍAS (VRG)

VALOR RAZONABLE:

- a) En caso de **valores mobiliarios que coticen en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado o de instrumentos del mercado monetario**, el precio medio ponderado al que hubieran sido negociados en uno o varios mercados regulados en el último trimestre anterior a la fecha de declaración de concurso, de conformidad con la certificación emitida por la sociedad rectora del mercado secundario oficial o del mercado regulado de que se trate.
- b) En caso de **bienes inmuebles**, el resultante de informe emitido por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España.
- c) En caso de **bienes o derechos distintos de los señalados en las letras anteriores**, el resultante de informe emitido por experto independiente de conformidad con los principios y las normas de valoración generalmente reconocidos para esos bienes.

VALOR REAL DE LAS GARANTÍAS (VRG)

Los informes previstos en las letras b) y c) no serán necesarios cuando dicho valor hubiera sido determinado, para bienes inmuebles por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España dentro de los **doce meses anteriores a la fecha de declaración de concurso** o, para bienes distintos de los inmuebles, por experto independiente, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración del concurso. Tampoco serán necesarios cuando se trate de efectivo, cuentas corrientes, dinero electrónico o imposiciones a plazo fijo.

Los bienes o derechos sobre los que estuviesen constituidas las garantías, que estuvieran denominados en moneda distinta al euro, se convertirán al euro aplicando el tipo de cambio de la fecha de la valoración, entendido como el tipo de cambio medio de contado.

Si concurrieran nuevas circunstancias que pudieran modificar significativamente el valor razonable de los bienes, deberá aportarse un nuevo informe de sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España o de experto independiente, según proceda.

El informe previsto en la letra b), cuando se refiera a **viviendas terminadas**, podrá sustituirse por una valoración actualizada siempre que, entre la fecha de la última valoración disponible y la fecha de la valoración actualizada, no hayan transcurrido más de **seis años**. La valoración actualizada se obtendrá como resultado de aplicar al último valor de tasación disponible realizado por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España, la variación acumulada observada en el valor razonable de los inmuebles situados en la misma zona y con similares características desde la emisión de la última tasación a la fecha de valoración.

En el supuesto de no disponerse de información sobre la variación en el valor razonable proporcionado por una sociedad de tasación o si no se considerase representativa, podrá actualizarse el último valor disponible con la variación acumulada del precio de la vivienda establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma en la que se sitúe el inmueble, diferenciando entre si es vivienda nueva o de segunda mano, y siempre que entre la fecha de la última valoración disponible y la fecha de la valoración actualizada no hayan transcurrido más de tres años.

VALOR REAL DE LAS GARANTÍAS (VRG)

EJEMPLOS PRÁCTICOS

En el caso de que la **garantía** a favor de un **mismo acreedor recaiga sobre varios bienes**, se sumará la resultante de aplicar sobre cada uno de los bienes la regla de cálculo del VRG, sin que el valor conjunto de las garantías pueda exceder del valor del crédito del acreedor correspondiente.

Acreedor	Crédito
Banco A	500

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	150	135,00
Inmueble 2	750	675,00

Bien	VRG	Límite VRG
Inmueble 1	-365	0
Inmueble 2	175	175
VRG TOTAL BANCO A		175

Importe VRG	175
Exceso VRG	325
TOTAL Crédito	500

Acreedor	Crédito
Banco A	500

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	833,45	750,11
Inmueble 2	833,45	750,11

Bien	VRG	Límite VRG
Inmueble 1	250	250
Inmueble 2	250	250
VRG TOTAL BANCO A		500

Importe VRG	500
Exceso VRG	0
TOTAL Crédito	500

Acreedor	Crédito
Banco A	500

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	150	135,00
Inmueble 2	1200	1080,00

Bien	VRG	Límite VRG
Inmueble 1	-365	0
Inmueble 2	580	500
VRG TOTAL BANCO A		500

Importe VRG	500
Exceso VRG	0
TOTAL Crédito	500

VALOR REAL DE LAS GARANTÍAS (VRG)

EJEMPLOS PRÁCTICOS

En caso de **garantía** constituida en **proindiviso** a favor de **dos o más acreedores**, el valor de la garantía correspondiente a cada acreedor será el resultante de aplicar al valor total de la garantía la proporción que en la misma corresponda a cada uno de ellos, según las normas y acuerdos que rijan el proindiviso, sin perjuicio de las normas que, en su caso, resulten de aplicación a los préstamos sindicados.

Acreedor	Crédito	%
Banco A	500	62,50%
Banco B	300	37,50%
TOTAL	800	100,00%

Acreedor	Crédito	%
Banco A	500	62,50%
Banco B	300	37,50%
TOTAL	800	100,00%

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	1.500	1.350

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	2.000	1.800

VR Banco A	844
VR Banco B	506

VRG	550
-----	-----

VR Banco A	1.125
VR Banco B	675

VRG	1.000
-----	-------

VRG Banco A	344
VRG Banco B	206

VRG Banco A	344
VRG Banco B	206

VRG Banco A	500
VRG Banco B	300

VRG Banco A	500
VRG Banco B	300

VALOR REAL DE LAS GARANTÍAS (VRG)

EJEMPLOS PRÁCTICOS

Funcionamiento del **VRG en los préstamos sindicados:**

- Es una combinación de varios acreedores que comparten garantías en proindiviso sobre varios bienes.

Acreedor	Crédito Sindicado	
Banco A	450	47,37%
Banco B	300	31,58%
Banco C	200	21,05%
TOTAL	950	

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	1.800	1.620
Inmueble 2	1.200	1.080
Inmueble 3	1.400	1.260

Inmueble 1	VR Atribuible	VRG
Banco A	767	317
Banco B	512	212
Banco C	341	141
TOTAL	1.620	670

Inmueble 2	VR Atribuible	VRG
Banco A	512	62
Banco B	341	41
Banco C	227	27
TOTAL	1.080	130

Inmueble 3	VR Atribuible	VRG
Banco A	597	147
Banco B	398	98
Banco C	265	65
TOTAL	1.260	310

Banco A	VRG
Inmueble 1	317
Inmueble 2	62
Inmueble 3	147
TOTAL	526
Límite VRG	450

Banco B	VRG
Inmueble 1	212
Inmueble 2	41
Inmueble 3	98
TOTAL	351
Límite VRG	300

Banco C	VRG
Inmueble 1	141
Inmueble 2	27
Inmueble 3	65
TOTAL	234
Límite VRG	200

VALOR REAL DE LAS GARANTÍAS (VRG)

EJEMPLOS PRÁCTICOS

Cálculo del VRG de las segundas y ulteriores garantías

Si la suma de los créditos \geq VRG Global:

- Cálculo VRG Global = $9/10$ VR Bien – Suma total de los créditos con garantía.
- VRG acreedor 1º rango = VRG Global – Crédito acreedor 1º rango
- VRG acreedor 2º rango = VRG Global – VRG acreedor 1º rango
- VRG acreedor 3º rango = VRG Global – VRG acreedor 1º rango - VRG acreedor 2º rango
- Si crédito acreedor 1º rango \geq VRG Global entonces el VRG de los acreedores ulteriores = 0

Acreeador	Crédito	
Banco A	500	Hip rango 1
Banco B	500	Hip rango 2
Banco C	50	Hip rango 3
TOTAL	1.050	

Acreeador	Crédito	
Banco A	600	Hip rango 1
Banco B	500	Hip rango 2
Banco C	100	Hip rango 3
TOTAL	1.200	

Acreeador	Crédito	
Banco A	500	Hip rango 1
Banco B	500	Hip rango 2
Banco C	50	Hip rango 3
TOTAL	1.050	

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	2.400	2.160

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	2.200	1.980

Bien	VR	9/10 VR
Inmueble 1	1.100	990

	VRG	Límite VRG
Banco A	2.160	500
Banco B	1.660	500
Banco C	1.160	50

	VRG	Límite
Banco A	1.980	600
Banco B	1.380	500
Banco C	880	100

	VRG	Límite
Banco A	990	500
Banco B	490	490
Banco B	0	0

GRACIAS POR VUESTRA ATENCIÓN

*Este material ha sido elaborado para uso exclusivamente docente.