

José V. Ferrando Corell

**VALORACIÓN DE INMUEBLES  
DE NATURALEZA URBANA**

**6ª edición**

**EDITORIAL  
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA**

Primera edición, 2004  
Segunda edición, 2006  
Tercera edición, 2008  
Cuarta edición, 2011  
Quinta edición, 2012  
Sexta edición, 2016

© José V. Ferrando Corell

© de la presente edición: Editorial Universitat Politècnica de València  
*Distribución:* Telf. 963 877 012 / [www.lalibreria.upv.es](http://www.lalibreria.upv.es) / Ref. 0905\_02\_06\_01

Imprime: Byprint Percom, sl.

ISBN: 978-84-9048-480-7

Depósito Legal: V-246-2012

Queda prohibida la reproducción, la distribución, la comercialización, la transformación y, en general, cualquier otra forma de explotación, por cualquier procedimiento, de la totalidad o de cualquier parte de esta obra sin autorización expresa y por escrito de los autores.

Impreso en España

A Carmen,  
Juan, mi hijo  
y Adela, mi hija



## PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN

Hace años tuve el gusto de prologar otro libro de José Vicente Ferrando titulado Edificios Ruinosos. Supuestos de Declaración y Procedimiento. En aquella ocasión ponía de relieve que se trataba de un trabajo llamado a ser de obligada referencia, por el modo completo, claro y operativo con que se abordaba la materia. El tiempo me ha dado la razón y la monografía que entonces prologué, se ha convertido en un clásico varias veces reeditado y sobradamente conocido, no sólo por los especialistas sino por círculos mucho más amplios.

Hoy, de nuevo, constituye para mi una satisfacción prologar este libro que lleva por título Valoración de Inmuebles de Naturaleza Urbana. El autor viene dedicando una notable atención a la materia desde hace años, no sólo porque la explica curso tras curso en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, sino porque son muy frecuentes sus intervenciones en el campo de la valoración inmobiliaria y no es raro que esas intervenciones se refieran a supuestos controvertidos o de notable trascendencia, en los que se le requiere por su condición de especialista. Debo remarcar convenientemente esta faceta puesto que las valoraciones, más que otras materias, exigen un conocimiento práctico y sería difícil, o más bien imposible, que quien no reúna esa condición pueda componer una publicación útil y de interés.

Otra referencia he de dar para que el lector capte el carácter de este trabajo. El autor, como profesor universitario que es, está imbuido de la saludable preocupación por conseguir una exposición clara, sistemática y adaptada a unos niveles que no exigen una especial preparación previa, de manera que puede seguirse sin dificultad por un público amplio y, desde luego, por los estudiantes universitarios a quienes el autor se dirige más directamente con el afán de contribuir a su formación. Es un esfuerzo pedagógico que late a lo largo de toda la obra.

El libro tiene un indudable carácter de manual de valoración de inmuebles urbanos, puesto que arranca desde planteamientos básicos y se va adentrando en los pormenores de la técnica con un criterio selectivo, de manera que se evita entrar en cuestiones accesorias impropias de un manual, centrándose en aquello que se considera necesario o imprescindible y siempre “tocando fondo”, es decir no dejando cabos sueltos que traen como fruto la desorientación del lector.

El Arquitecto en el ejercicio profesional, sin necesidad de ser especialista en la materia, debe realizar la valoración de un solar, de un edificio o de cualquier derecho relacionado con el mundo inmobiliario. Por otra parte, dentro de las atribuciones profesionales que la Ley le otorga, está específicamente contemplada la valoración de inmuebles de naturaleza urbana. Entiendo que este manual sirve de modo muy valioso a ese fin y por su buena factura está llamado, a mi juicio, a ocupar un lugar preferente dentro de la bibliografía. Estoy convencido de que el tiempo me volverá a dar la razón.

Valencia, septiembre 2004  
Fernando Romero Saura  
Catedrático de Universidad



# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN A LA TEORÍA DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. OBJETO.....</b>	<b>9</b>
<b>1.2. UNA APROXIMACIÓN AL SIGNIFICADO DE VALOR.....</b>	<b>9</b>
1.2.1. ESCUELA CLÁSICA.....	10
1.2.2. ESCUELA NEOCLÁSICA .....	13
1.2.3. ECONOMÍA KEYNESIANA.....	16
<b>1.3. VALOR DE MERCADO Y PRECIO DE UN INMUEBLE.....</b>	<b>16</b>
<b>1.4. ACEPCIONES DEL VALOR, DE USO FRECUENTE EN LA VALORACIÓN INMOBILIARIA .....</b>	<b>17</b>
<b>1.5. FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO .....</b>	<b>10</b>
<b>1.6. SIGNIFICADO DE LA RENTA COMO RENDIMIENTO. PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS DEL VALOR DE LOS INMUEBLES .....</b>	<b>25</b>
1.6.1. TEORÍA DE LA ACCESIBILIDAD .....	26
1.6.2. TEORÍAS DE LA EXTERNALIDAD.....	28
1.6.2.1. Externalidad física .....	29
1.6.2.2. Externalidad social .....	29
1.6.2.3. Externalidad económica.....	31
<b>1.7. LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE: TIPOS Y PROCEDIMIENTOS.....</b>	<b>32</b>
1.7.1. TIPOS DE VALORACIÓN: ADMINISTRATIVAS O REGLADAS Y DISCRECIONALES O NO REGLADAS.....	32
1.7.2. PROCEDIMIENTOS BÁSICOS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA: ADITIVOS, GLOBALES Y MIXTOS.....	33

<b>CAPÍTULO 2. EL MÉTODO DE COMPARACIÓN SEGÚN EL MERCADO .....</b>	<b>35</b>
<b>2.1. CONCEPTO .....</b>	<b>37</b>
<b>2.2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN .....</b>	<b>38</b>
<b>2.3. ESTUDIO DE MERCADO .....</b>	<b>39</b>
<b>2.4. ESTUDIO DE LA MUESTRA. DEPURACIÓN .....</b>	<b>40</b>
<b>2.5. ANÁLISIS DE LA MUESTRA CONFORME A LAS VARIABLES EXPLICATIVAS DEL VALOR.....</b>	<b>41</b>
<b>2.6. HOMOGENEIZACIÓN DE LA MUESTRA .....</b>	<b>43</b>
<b>2.7. OBTENCIÓN DE LA UNIDAD COMPARABLE. APLICACIÓN DE LA REGRESIÓN MÚLTIPLE Y OTROS MODELOS.....</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO 3. EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENDIMIENTOS .....</b>	<b>49</b>
<b>3.1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>51</b>
<b>3.2. CAPITALIZACIÓN – ACTUALIZACIÓN .....</b>	<b>51</b>
<b>3.3. LA RENTA. DISCUSIÓN PARTICULAR .....</b>	<b>52</b>
<b>3.4. CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN LA APLICACIÓN DEL MÉTODO .....</b>	<b>52</b>
<b>3.5. DATOS DEL MERCADO DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA ....</b>	<b>53</b>
3.5.1. TIPO DE DESCUENTO O DE INTERÉS .....	53
3.5.2. ESPERANZA DE VIDA ECONÓMICA .....	55
3.5.3. FLUJO DE RENDIMIENTOS .....	55
3.5.4. VALOR DE REVERSIÓN .....	56
<b>3.6. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN .....</b>	<b>57</b>
3.6.1. ESTIMACIÓN DE LA RENTA BRUTA .....	57
3.6.2. ANÁLISIS DE LOS COSTES Y RENDIMIENTO NETO .....	59
3.6.3. CAPITALIZACIÓN DE LOS RENDIMIENTOS NETOS .....	62
<b>3.7. ESTUDIO DE LA CAPITALIZACIÓN DE RENDIMIENTOS.....</b>	<b>62</b>
3.7.1. ANÁLISIS DE LA TASA DE INTERÉS EN LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS. CLASES.....	62



3.7.2. OTRAS TASAS DE INTERÉS PRÁCTICO: TASA DE INTERÉS LEGAL, TASA DE INTERÉS DE DEMORA Y TASA ANUAL EQUIVALENTE .....	66
3.7.3. CAPITALIZACIÓN MEDIANTE RATIOS.....	68
3.7.4. FORMULACIONES FINANCIERAS DE CAPITALIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN .....	71
<b>3.8. CONSIDERACIONES FINALES .....</b>	<b>77</b>
<b>CAPÍTULO 4. EL MÉTODO DEL CÁLCULO DEL VALOR COMO RESIDUO .....</b>	<b>79</b>
<b>4.1. CONCEPTO .....</b>	<b>81</b>
<b>4.2. NOCIONES PREVIAS .....</b>	<b>82</b>
<b>4.3. METODOLOGÍA .....</b>	<b>86</b>
4.3.1. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.....	87
4.3.1.1. Ecuación de la promoción .....	89
4.3.1.2. Ecuación simplificada de valoración .....	108
4.3.2. MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO.....	109
4.3.2.1. Ecuación de valoración .....	110
4.3.2.2. Ecuación simplificada de valoración .....	113
<b>CAPÍTULO 5. EL MÉTODO DEL COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN .....</b>	<b>115</b>
<b>5.1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>117</b>
<b>5.2. PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS URBANOS .....</b>	<b>117</b>
5.2.1. VALORACIÓN SINTÉTICA .....	117
5.2.2. VALORACIÓN ANALÍTICA .....	121
<b>5.3. VALORES INTRÍNSECO Y DE REPOSICIÓN O REEMPLAZAMIENTO .....</b>	<b>122</b>
<b>5.4. ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN LA ESTIMACIÓN DEL COSTE.....</b>	<b>123</b>
<b>5.5. AMORTIZACIÓN Y DEPRECIACIÓN DE LA OBRA .....</b>	<b>124</b>
5.5.1. CONCEPTO .....	124
5.5.2. SUPUESTOS DEPRECIATORIOS.....	124
5.5.3. TIPOS DE AMORTIZACIÓN .....	126
5.5.4. TIPOS DE AMORTIZACIÓN SIMPLIFICADOS .....	131

<b>CAPÍTULO 6. LA VALORACIÓN CATASTRAL DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.....</b>	<b>133</b>
<b>6.1. CONCEPTO .....</b>	<b>135</b>
<b>6.2. DEL VALOR CATASTRAL COMO BASE DEL VALOR FISCAL, AL VALOR CATASTRAL COMO VALOR DE MERCADO .....</b>	<b>136</b>
<b>6.3. METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN CATASTRAL.....</b>	<b>137</b>
<b>6.4. NORMAS TÉCNICAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR .....</b>	<b>139</b>
<b>6.5. LA PONENCIA DE VALORES .....</b>	<b>139</b>
<b>6.6. VALOR DEL SUELO .....</b>	<b>140</b>
6.6.1. VALORES EN POLÍGONO.....	141
6.6.2. VALORES EN CALLE, TRAMO DE CALLE, TRAMO DE CALLE, ZONA O PARAJE .....	143
6.6.3. VALORES EN PARCELA.....	144
<b>6.7. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>146</b>
6.7.1. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	146
6.7.2. OBTENCIÓN DEL MÓDULO BASE DE CONSTRUCCIÓN....	147
6.7.3. COEFICIENTES CORRECTORES.....	148
<b>6.8. COEFICIENTES CORRECTORES DE LOS VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES .....</b>	<b>150</b>
<b>6.9. CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES .....</b>	<b>152</b>
<b>CAPÍTULO 7. VALORACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>155</b>
<b>7.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA .....</b>	<b>157</b>
<b>7.2. SITUACIÓN ACTUAL. CONCEPTO.....</b>	<b>161</b>
<b>7.3. FINALIDAD DE LA VALORACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>163</b>
<b>7.4. VALOR DEL SUELO EN SUS DIVERSAS SITUACIONES BÁSICAS Y CIRCUNSTANCIAS DEL MISMO .....</b>	<b>163</b>
7.4.1. VALORACIÓN DEL SUELO RURAL .....	164
7.4.2. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO.....	173

---

<b>7.5. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES</b> .....	179
7.5.1. <i>DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN</i> .....	179
7.5.2. <i>DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN</i> .....	180
<b>7.6. VALORACIÓN DEL SUELO EN EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS</b> .....	181
<b>7.7. VALORACIÓN DE OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES, PLANTACIONES, ARRENDAMIENTOS, CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES</b> .....	181
7.7.1. <i>VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS, INSTALACIONES Y PLANTACIONES</i> .....	181
7.7.2. <i>VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES A ARRENDATARIOS</i> .....	182
7.7.3. <i>VALORACIÓN DE LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y DE LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES</i> .....	186
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	189



# **CAPÍTULO 1**

*INTRODUCCIÓN A LA TEORÍA DEL VALOR  
DE LOS BIENES INMUEBLES DE  
NATURALEZA URBANA*

---



## 1.1. OBJETO

La valoración inmobiliaria procura el establecimiento de las bases teóricas, donde se permita el fundamento de los criterios de actuación, y la ordenación de medios técnicos tendentes al señalamiento del valor de los bienes inmuebles.

No se escapa, pues, la dificultad que ello conlleva, ya que habría que comenzar el proceso, partiendo de la comprensión del bien que trata de valorarse con las características que le singularizan, de forma que, junto al conocimiento del para qué pretende conocerse el valor, nos permita reconocer las bondades del bien que en tal caso conforman su precio y, por tanto, le significan de valor.

Así pues, se trata de formular la equivalencia en términos económicos de las cualidades de un bien, lo que siempre comporta las dificultades propias del intento de expresar en lenguaje matemático, bondades intelectuales del propio bien. Este reto no es extraño a la valoración inmobiliaria, es más, se convierte en el punto de mira al que orienta la mayor parte de sus esfuerzos.

Se entiende pues, que para alcanzar el valor de un inmueble de naturaleza urbana, aunque necesario, no es suficiente conocer la técnica que conduce al conocimiento del posible valor que del mismo se pretende. En primer término debería el valorador, conocer las peculiaridades que pueden significar de valor al bien, así como para qué se pretende conocer el valor buscado.

En este sentido se coincide con Mc. Michael<sup>1</sup>, cuando afirma que las tablas dan idea del valor, pero que no lo determinan, es decir, que para encontrar el valor de un bien ha de conocerse el mercado donde se sitúa, y no seguir de forma histórica la aplicación de unas normas.

Las normas y reglas son, -dice Mc. Michael<sup>2</sup>-, en el mejor de los casos, meros hitos que ayudan a emitir una opinión bien fundada, pero no se debe estar sometido en esclavitud a ellas.

## 1.2. UNA APROXIMACIÓN AL SIGNIFICADO DE VALOR

Reconocido el objeto de nuestro interés, así como las dificultades que se apuntan desde su mismo planteamiento, es conveniente aproximarnos al significado de valor, desde el conocimiento de la evolución histórica. Este ejercicio reflexivo permitirá conformar el bagaje cultural del valorador, base fundamental para entender, en todo instante, qué es lo que se está haciendo, dónde se cometen errores ineludibles y, con ello, acotar su margen, en la medida que ello sea posible, para alcanzar así, el valor buscado.

En cuanto a la evolución de conceptos relativos al valor de los bienes inmuebles, que nos pueden ser de utilidad conocer, se encuentran los derivados del pensamiento de las diferentes escuelas económicas reconocibles desde su origen.

---

<sup>1</sup> Mc. MICHAEL, S. *Tratado de tasación*. Ed. Labor, S.A. Argentina. Buenos Aires-Montevideo 1.949. pág. 9

<sup>2</sup> Ídem., pág. 9

De cada una de ellas pues, se trae a colación aquellas aportaciones que han contribuido a la conformación del significado de valor y que puedan tener un interés directo en la materia que tratamos.

### **1.2.1. ESCUELA CLÁSICA**

#### **A. Adam Smith (1.723-1.790)**

Fue el iniciador de la llamada *economía clásica*, desde la que se ha trazado la historia del pensamiento económico, hasta la actualidad, lo que nos permite comenzar la comprensión de los elementos que coadyuvan a la conformación del concepto de valor, -concretamente del valor de los bienes inmuebles-, desde su mismo origen.

En él mismo se fraguó el inicio del pensamiento económico sabiéndole establecer los cauces para su posterior evolución. No es intención detenernos en este trabajo, en la elaboración de un panegírico sobre la enorme importancia que ha supuesto, en el desarrollo de la ciencia económica, surgida a la luz a través de su obra más relevante, *La riqueza de las naciones*. Antes bien, traemos alguna de sus reflexiones con el único fin de llegar a comprender la complejidad del concepto en la actualidad, que posibilite el avance del pensamiento en esta materia tan específica.

Una reflexión que puede situarnos en el pensamiento clásico de la economía, es el que hace referencia al concepto mismo de *valor*. A. Smith entendió que el *valor* lo poseía el bien y, por el contrario, el *precio* lo establecía el mercado en un momento determinado; precisamente, en el momento en el que esté dispuesto a darlo por el bien.

Es más, a la palabra *valor*, le concedía dos significados distintos. De una parte, expresaba la *utilidad* del bien y, de otra parte, el poder de compra de otros bienes que posibilita. Al primero de los significados se le denominó *valor de uso* y al segundo, *valor de cambio*.<sup>3</sup>

Conceptuados así, los valores de uso y cambio, se derivó que los bienes que poseían alto valor de uso, contenían escaso valor de cambio, y viceversa. A tal efecto baste contemplar, a modo de ejemplo, el gran valor de uso del agua y el escaso valor de cambio, mientras que, en contrapartida, los diamantes, poseen escaso valor de uso y gran valor de cambio.

A todo ello ha de añadirse la promulgación del porqué los bienes poseen valor.

Al respecto ha de decirse que, para la economía clásica, la medida real del valor de los bienes, es producto del trabajo; no del trabajo incorporado sin más, sino de la *unidad trabajo*, toda vez que la hora del trabajo no es homogénea, ya

---

<sup>3</sup> Smith, A. *La riqueza de las naciones*. Ed. Alianza, núm. 3.204; col. Ciencias sociales: Economía. Pág. 62



que existe en el mismo, diversos grados de esfuerzo y diversos grados de destreza e ingenio o, lo que hoy en día podría decirse, de trabajo capacitado por la formación.<sup>4</sup>

### **B. Thomas Robert Malthus (1.766 – 1.834)**

Pertenciente a la misma Escuela Clásica de la economía, en la que, como sabemos, se tenía que el valor de los bienes provenía del trabajo preciso para la creación del bien, o del trabajo que evitaba en la fabricación de otro bien, enunció medio siglo después de *La riqueza de las naciones*, la ley de los rendimientos decrecientes.

Dicha teoría entendía que el valor de los bienes, al ser de existencia o producción finita, ante el crecimiento de la población, terminaría por no poder servir a todos tal y como se precisara. Es decir, el rendimiento, cada vez menor por ser finito el bien, acabaría por llegar al límite de servir sólo para la estricta subsistencia.

Aplicando la teoría a los bienes inmuebles cabe decir, de una parte, que la materia prima “suelo”, imprescindible para la producción del bien inmueble construido, al ser finita su existencia, si ha de repartirse entre los miembros de una población cada vez mayor en número, las partes en las que se divide, cada vez serán menores y, por tanto, se llegaría a parcelas de mera subsistencia; esto es, se provoca una carencia de dicho bien en una gran parte de la población.

También cabe plantearse que, supuestamente siendo limitada su existencia global, el reparto para una población de habitantes cada vez mayor, llevará a resolver lotes de peor calidad y, por tanto, de menor rendimiento económico, o cada vez más alejadas de los centros económicos y de ocio, influyendo negativamente en su rendimiento.

Así pues, la oferta de la tierra no está limitada únicamente atendiendo a su cantidad, sino que también lo hace atendiendo a su calidad.

### **C. David Ricardo (1.772 – 1.823)**

La figura que destaca de entre los economistas clásicos es Ricardo<sup>5</sup>, quien dejó escrito su pensamiento económico en su obra *Principios de economía política y tributación*, en 1.817.

Formaba parte de la tradición clásica de la interpretación del valor de los bienes, porque entendió que era el trabajo el elemento que entraba a formar parte de todos los procesos productivos.

---

<sup>4</sup> Ídem., pág. 86

<sup>5</sup> Barber, W.J., *Historia del pensamiento económico*, Ed. Alianza, col. Universidad, núm. 101, pág. 72 y sigs.

No obstante, en su pensamiento se produjo el tránsito hacia otros planteamientos, toda vez que anotó la consideración de la *utilidad* del bien, como concepto que intervenía en la significación del valor del propio bien. Al analizar el pensamiento de Adam Smith sobre el valor, expresó<sup>6</sup>:

*Por consiguiente, la utilidad no es una medida del valor en cambio, aunque es absolutamente esencial para éste. Si un bien no fuera, de ningún modo, útil –en otras palabras, si no puede contribuir de ninguna manera a nuestras satisfacciones-, no tendría ningún valor en cambio, por escaso que pudiera ser, o sea cual fuere la cantidad de trabajo necesario para obtenerlo.*

*Por poseer utilidad, los bienes obtienen su valor en cambio, de dos fuentes: de su escasez y de la cantidad de trabajo requerida para obtenerlos.*

En un avance de la teoría del trabajo y del valor, introdujo la variable de los inmovilizados de capital. Es decir, si para producir dos bienes con idéntico trabajo, éstos diferían en el precio, ello era consecuencia de la necesidad de tener inmovilizado capital durante más tiempo antes de la obtención de ingresos por ventas, o si se prefiere, antes de la colocación en el mercado, que le llevarán a la recuperación del capital. Esto es, *la diferencia en el valor proviene de las utilidades acumuladas como capital, y es únicamente una justa compensación para el tiempo durante el cual fueron retenidas las utilidades*<sup>7</sup>.

La introducción del inmovilizado del capital como elemento conformador del valor del bien, es un concepto plenamente asumido en materia empresarial y, más si cabe, en las empresas inmobiliarias, tanto promotoras como constructoras.

#### **D. John Stuart Mill (1.806 – 1.873)<sup>8</sup>**

Si bien se consideró a sí mismo como perteneciente a la Escuela Clásica de la economía, se le reconoce como revisionista de los postulados de dicha Escuela.

Desde sus comienzos, planteó la necesidad de definir el trabajo *productivo* e *improductivo*, toda vez que no participaba de la idea clásica de que el trabajo era productivo en cuanto alcanzara la producción de objetos materiales, e improductivo en caso contrario.

Su propuesta se formuló en el concepto de que *el trabajo no crea objetos, sino utilidades*, y en tal caso, al igual que otros analistas, se preguntaba *puesto que cuando decimos que producimos objetos sólo producimos utilidad, ¿por qué no considerar productivo todo trabajo que produce utilidad?*<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Ricardo, D. *Principios de economía política y tributación*. Ed. Fondo de Cultura Económica, pág. 9

<sup>7</sup> Al tratar en el Capítulo I sobre el valor, en su Sección IV, *El principio de que la cantidad de trabajo empleada en la producción de bienes determina su valor relativo, considerablemente modificado por el empleo de maquinaria u otro capital fijo y duradero*

<sup>8</sup> Mill, J.S., *Principios de economía política*, Ed. Fondos de Cultura Económica. 2ª edición, primera reimpresión. México 1.978

<sup>9</sup> Ídem., pág. 65

Es decir, que trabajos como lo son aquellos tendentes a la formación profesional de los trabajadores, debían considerarse igualmente productivos.

De cualquier forma estableció una frontera entre trabajos productivos e improductivos, al estimar que improductivo es todo trabajo que termina en un goce inmediato, sin ningún aumento de la provisión acumulada de medios permanentes de goce. No obstante no vamos a ahondar más en el desarrollo de la teoría del trabajo si no lo es con el fin de clarificar el concepto de valor.

En este sentido y abundando en el postulado de que el valor de los bienes lo era por el trabajo, aportó la idea que el trabajo podía malgastarse si producía bienes materiales con técnicas anticuadas, cuestión retomada, más tarde, por Karl Marx, (1.818 – 1.883), cuando afirmó que sólo el trabajo *socialmente necesario* debería contar para el cálculo del valor.

La economía clásica alcanzó el tope evolutivo del concepto de valor, al no considerar que tanto utilidad como demanda intervenían en su determinación. El valor de los bienes sólo provenía de las características intrínsecas al propio bien, como lo es el trabajo y en su última etapa, el inmovilizado preciso de capital para su fabricación, no haciendo intervenir ni la utilidad del propio bien, ni la demanda en el mercado.

### **1.2.2. ESCUELA NEOCLÁSICA**

Del pensamiento económico de David Ricardo, arrancan dos corrientes divergentes. De una parte deriva la formulación socialista de la economía, del que fuera precursor Karl Marx y cuyo estudio no desarrollamos por escaparse a las pretensiones del presente trabajo y, de otra parte, deriva la conocida Escuela Neoclásica de la Economía. Esta última corriente es la que va a centrar el desarrollo pertinente.

Encuadrados en la misma existe buena diversidad de analistas que han contribuido notablemente a su estima. No obstante, vamos a plantear un extracto breve de aquellos economistas cuya aportación al conocimiento del concepto de valor, pueda reportarnos elementos de juicio precisos que puedan ser de nuestro interés.

El concepto valor-trabajo fue decayendo en su consideración, puesto que fundamentar exclusivamente el valor del bien, en el coste de la producción, olvidando aspectos como son los que hacen referencia a la utilidad y la demanda en su formación, es como plantear el análisis de un problema sin datos suficientes para su resolución.

Alrededor del año 1.870, tres autores, simultánea e independientemente, conjugaron en el análisis del valor elementos de utilidad y costo. Estos tres economistas eran William Stanley Jevons (1.835 - 1.882) en Inglaterra, Carl Menger (1.840 - 1.921) en Austria y León Walras (1.834 – 1.910), de origen francés, pero afincado en Suiza. Todos ellos planteaban el modelo de la teoría económica conocida como Marginalismo.

El éxito de la economía neoclásica, fue descubrir que la utilidad de los bienes entra a formar parte de la demanda de los mismos.

Con el concepto de utilidad, vino aparejada la Ley de utilidad marginal decreciente, según la cual, la cantidad de utilidad marginal o adicional decrece a medida que cubre las necesidades del mismo por consumo del propio bien.

Se planteaba, pues, que el valor de un bien no tenía carácter unívoco sino que se componía de dos conceptos: El valor de uso y el valor de cambio.

Por ello y situados en este punto histórico, comprendemos hoy que el valor de un bien se encuentra en relación directa con la utilidad que pueda suponerle a quien le asigna dicho valor.

### **A. Alfred Marshall (1.842 – 1.924)**

Es considerado como el primer neoclásico, si bien su afán por perfeccionar el pensamiento, de forma que hiciera asequible a cualquier ciudadano su comprensión, le llevó a no publicar lo que enseñaba. Su pensamiento económico se recoge en la publicación que llevaba por título *Principios de economía*.

Sostuvo que la demanda de los bienes descansa en la noción de *utilidad marginal decreciente*. Los bienes de mercado permanecen en él, por la existencia de su demanda, y ésta se produce porque le reporta utilidad a quien la requiere. Esta demanda, a medida que se satisfacen las necesidades de los usuarios, tiende a disminuir porque el mercado residual de tales necesidades se va reduciendo, es decir, la utilidad marginal que reporta es decreciente.

Así pues, el sistema económico neoclásico ya no se fundamentaba sobre la producción de bienes, como lo entendía la Escuela Clásica, sino en la producción de satisfacciones, siendo la medida del valor lo que el consumidor estaba dispuesto a comprar.

Esta idea hedónica, permanece vigente, en buena parte, en la sociedad actual, pues el planteamiento psicológico del mercado se basa en la generación de necesidades de cualquier índole que precisen ser satisfechas.

### **B. William Stanley Jevons (1.835 – 1.882)**

Sirva como figura representativa del marginalismo y de toda la Economía Neoclásica la de W. S. Jevons.

La obra que le da reconocimiento y fama es *La teoría de la economía política*, publicada en 1.871, donde sintetiza buena parte de su pensamiento sobre la economía, formulando el concepto de *utilidad* que contribuyó a comprender el comportamiento del mercado.

Junto a Walras y a otros economistas de la época, introdujo las matemáticas en la elaboración de las formulaciones económicas, ya que según opinión manifestada, la economía opera con cantidades. Esta misma opinión la compartía Marshall, si bien trató de presentarlo de forma que pudiese ser comprensible por los profanos en la materia.

Llegó a afirmar taxativamente que *el valor depende enteramente de la utilidad*<sup>10</sup>, concepto éste del que directamente dependen las leyes de la oferta y la demanda.

Tal *utilidad*, siendo una cualidad atribuible a la cosa o bien que la posee, no cabe pensar que se trate de una cualidad inherente al mismo. Afirmaba Jevons que la *utilidad* es una circunstancia del bien que cabe reconocerla cuando se establece en relación con la necesidad humana. Así pues, una misma mercancía puede ir alterando su valor. A tal efecto valga el ejemplo, dado por el propio Jevons<sup>11</sup>, respecto al valor del agua:

*Un litro de agua diario tiene la gran utilidad de salvar a una persona de morir de la manera más penosa. Varios galones diarios pueden tener mucha utilidad para propósitos tales como cocinar y lavar; pero después de asegurado un suministro adecuado para estos fines, toda cantidad adicional es objeto de indiferencia comparativa. Todo lo que podemos decir entonces es que el agua, hasta una cierta cantidad, es indispensable. Que cantidades mayores tienen grados diversos de utilidad. Pero que, por encima de una cierta cantidad, la utilidad desciende gradualmente a cero. Puede incluso llegar a ser negativa, es decir, dotaciones subsiguientes de la misma sustancia pueden convertirse en inconvenientes y dañosas.*

Dentro de su rico pensamiento alrededor de la economía, podríamos detenernos en cuestiones sobre renta, valor de uso, valor de cambio, y otros muchos, sin embargo sólo lo haremos en la reflexión sobre la consideración como capital de los artículos en propiedad de los consumidores, ya que reflexiones al respecto ayudan a comprender el fundamento de métodos de cálculo del valor de los bienes.

Concretamente se pregunta cómo la propiedad de un hotelero pueda ser, o es, considerada capital, productor de un ingreso a su dueño, y por extensión la inversión de casas amuebladas de alquiler, hospedajes, teatros, escuelas, salas de conferencias, etc., y no pueda tenerse la misma consideración a las casas ocupadas por sus propietarios, o vacías pero tomadas como producto de inversión. Si esto fuera así, se llegaría a situaciones absurdas.

La reflexión la ejemplificaba así<sup>12</sup>:

*Si dos personas viven en sus propias casas, éstas no son, de acuerdo con la opinión actual, capital; si encuentra conveniente intercambiar las casas y pagar cada uno una renta al otro, las casas son capital.*

---

<sup>10</sup> Jevons, W.S. *La teoría de la economía política*. Ed. Pirámide, Madrid 1.998, pág. 67

<sup>11</sup> Ídem., pág. 97

<sup>12</sup> Ídem., pág. 250

### **1.2.3. LA ECONOMÍA KEYNESIANA**

El pensamiento económico desde comienzos del siglo XX, viene trazado por la aportación de John Maynard Keynes (1.883 – 1.946), quien en su obra *Teoría general del empleo, el interés y el dinero*, establece las líneas maestras para que la propia dinámica social deje de ser el elemento corrector y potenciador del bienestar.

Crítico con la idea mantenida respecto a que la *laissez faire* tan arraigado en el mundo económico y social hasta su aparición. El análisis concluyente en que el pleno empleo era el equilibrio al que, a largo plazo, la economía alcanzaría de forma natural, sin correcciones ni actuaciones externas, no era del agrado de Keynes, quien llegó a observar: *a largo plazo, todos muertos*.

Su pensamiento económico, llevó a formular afirmaciones contrapuestas a bases económicas apreciadas por la economía neoclásica, y que pueden servirnos en nuestras reflexiones. Una de ellas estriba en que así como en el pensamiento neoclásico, el tipo de interés tenía su fundamento en el no gasto, es decir, en el ahorro, Keynes sostuvo, por el contrario, la teoría fundamentada en que el tipo de interés debía ser la recompensa por no atesorar, es decir en la inversión.

Esta característica actual de la economía convencional, quizás pueda servir en parte, para dar explicación al desaforado deseo de compra. Los nuevos capitales o los líquidos de inversiones en tiempo, acuden, no ya al ahorro, sino a la inversión inmobiliaria, eso sí, sin calibrar generalmente, por la dificultad de su conocimiento, el riesgo real de futuro que se adquiere.

### **1.3. VALOR DE MERCADO Y PRECIO DE UN INMUEBLE**

Antes de adentrarnos en la teoría del valor inmobiliario, e inmersos en el campo del valor de los bienes de características urbanas, es necesario aclarar los conceptos de valor de mercado y precio de un inmueble, básicos en todo proceso de valoración.

El valor de mercado, también conocido como valor venal, deriva de la apreciación que se le tenga a dicho bien en el mercado donde se le vaya a valorar.

Ha de tenerse en cuenta que las condiciones de mercado, si queremos alcanzar el valor del bien, lo más aproximadamente posible, deben ser las de un mercado ideal; es decir, sin acciones monopolistas que lo distorsionen, así como que comprador y vendedor actúen libres de apremio.

Sabido que el comportamiento del mercado inmobiliario presenta situaciones de tratamiento particular, y evitando que ello entre a formar parte del comportamiento general de un mercado localizado y segmentado, entendemos por valor de mercado, aquél que responde a una apreciación normal o media de un mercado que reúne las siguientes características:

- El mercado existe, con suficiente número de compradores y vendedores, es fluido, se producen ventas regularmente de bienes similares.
- Los compradores potenciales y el vendedor, actúan respectivamente, buscando, de una parte, cubrir las necesidades estrictas de forma satisfactoria y, de otra parte, buscar un beneficio personal.
- Tanto compradores como vendedores actúan correctamente informados, sin ser ésta una información privilegiada, de forma experimentada y prudente..
- En la asignación del valor, tanto demandante como oferente, actúan sin apremios, disponiendo de tiempo suficiente para la negociación y con una adecuada comercialización.
- El mercado ha de ser transparente en cuanto a la oferta y la demanda.

Dentro del cúmulo de valores asignados al bien que trata de valuarse, todo él conformando un intervalo de cantidades que entiende el mercado, pudiera producirse en una situación de transacción del bien, deberá encontrarse el precio del bien inmueble.

Así pues, por otra parte y coincidiendo con Jevons<sup>13</sup>, podemos afirmar que:

*“El precio de una mercancía es el único test que tenemos de la utilidad de la misma para su comprador, y si pudiéramos decir exactamente cuánta gente reduce su consumo de cada artículo importante cuando se eleva el precio, podríamos determinar, por lo menos aproximadamente, la variación del grado final de utilidad (elemento más importante en economía).”*

Sintetizando ambos conceptos, señalaremos que el valor de un bien no es más que una aproximación, por defecto o por exceso, de lo que es el precio. El valor es indefinido y encuadra las cantidades numéricas del campo de numeración real, conteniendo el precio que se produce o puede producirse en situación normal de mercado. El precio, pues, es un hecho; es la cantidad de dinero por la que se intercambia un bien.

#### **1.4. ACEPCIONES DEL VALOR DE USO FRECUENTE EN LA VALORACIÓN INMOBILIARIA**

Para intuir siquiera las posibilidades que se plantean en la consecución de un valor, podemos acudir a S.L. Mc Michael<sup>14</sup>, quien en su *Tratado de tasación* recoge un buen número de calificativos para el valor del inmueble.

En el presente estudio, sin embargo, nos detendremos en los siguientes: valor de uso y valor de cambio, valor en venta, valor en renta, valor real, valor de expropiación, valor de afección, valor hipotecario, valor de reposición o reemplazamien-

---

<sup>13</sup> Jevons, W.S. *La teoría...*, ob. cit. pág. 169

<sup>14</sup> Mc Michael, S.L. *Tratado ...* ob. cit., pág. 7 y sigs.

**Para seguir leyendo haga click aquí**