

Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria –Teoría y casos prácticos–

La obra versa sobre los distintos métodos de valoración que se emplean en la práctica habitual para determinar el valor de los bienes inmuebles, analizando pormenorizadamente cada método desde la sana crítica.

El libro se estructura en una Introducción seguida de seis Capítulos. En la Introducción se describen los antecedentes de la valoración inmobiliaria, los principios generales que son de aplicación a la misma, las definiciones más comunes que se utilizan en la valoración de inmuebles y la normativa que es necesaria conocer y en determinados casos aplicar. En este apartado se sientan las bases de la concepción de la palabra valor: "Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente", definición dada por el D.R.A.E. que estará presente a lo largo del libro; y de su cumplimiento, se derivará una valoración real y objetiva.

Los Capítulos I, II, III y IV están destinados respectivamente al método del coste, método de comparación, método residual en sus dos versiones: estático y dinámico, y método de actualización de rentas. En estos Capítulos se desarrollan ampliamente cada uno de los métodos, abordando conceptos tales como: descripción del método, consideraciones generales, requisitos y campos de aplicación, procedimientos de cálculo, y limitaciones de aplicación de cada método en particular. En cada Capítulo se incluyen una serie de ejercicios, en total 23 casos prácticos, y una serie de ejemplos, que sirven para asentar los conocimientos adquiridos, y extrapolar su aplicación a la valoración de cualquier bien inmueble.

El Capítulo V está dedicado al método del análisis cualitativo, que tiene justificada su aplicación en virtud del artículo 43.4 de la Orden ECO/805/2003; esto es, cuando no es de aplicación ninguno de los métodos citados anteriormente, que dicho sea de paso, se produce en más ocasiones de las imaginables. Se trata de un método novedoso, aunque cuenta ya con cierta tradición entre los profesionales de la valoración inmobiliaria, al estar suficientemente contrastado con la realidad. En particular, la Sociedad Española de Valoradores utiliza habitualmente este método, que despoja a la valoración inmobiliaria de todo atisbo de especulación, que tanto daño está causando a la economía de nuestro País. En este Capítulo se describen las cualidades de valor a tener en cuenta en la valoración de la parcela urbana –solar para un edificio–, parcela en suelo urbano no consolidado y parcela en suelo urbanizable, indicando cuales son las ecuaciones de cálculo en cada caso concreto. Al final del Capítulo se incluyen 6 casos prácticos de determinación del valor de los siguientes objetos: vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar, local comercial, solar, parcela de suelo urbanizable y nave industrial en polígono industrial.

El Capítulo VI trata del informe de valoración, desglosando todos y cada uno de los apartados que resultan imprescindibles acometer con objeto de motivar adecuadamente una valoración. Al final del capítulo se incluye, para mejor comprensión, un ejemplo de informe de valoración de vivienda.

La publicación se completa con una serie de anexos, figuras y bibliografía que ayudan al lector a su comprensión, al tiempo que le invitan a profundizar en el mundo de la valoración de los bienes inmuebles.

Sevilla, octubre de 2010