

Criterios para a valoración dun
inmuble integrado nun ámbito
declarado ben de interese cultural

Criterios para la valoración de un inmueble integrado en un ámbito declarado bien de interés cultural

Criteria for the valuation of a
property integrated into an area
declared wel of cultural interest



ELVIRA CARREGADO PAZOS

Arquitecta. Ayuntamiento de Ourense (Galicia, España)
urbanismo.ecarregado@ourense.es

Recibido: 18/02/2015 | Aceptado: 22/04/2015

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS

Ningún hombre es suficientemente rico para comprar su propio pasado
Oscar Wilde

Resumo: *A determinación do valor dun inmuble cultural precisa dun coñecemento profundo das súas características e o seu aprecio destas no mercado. Trátase dun proceso moi complexo.*

Isto é debido á inexistencia dun mercado regular, así como ás escasas compraventas que habitualmente teñen un prezo forzado polas dificultades de mantemento ou pola falta de liquidez dos seus propietarios. Pero sobre todo, porque non se trata de achegar un valor exclusivamente material, senón de incluír neste peso inmaterial que proporciona ser testemuña e emisario da historia.

Esbózanse as bases dunha metodoloxía de valoración dos bens culturais e considéranse todas as variables posibles para determinar, en cada caso, o método máis adecuado.

Palabras clave: *Patrimonio cultural, valoración de solo, expropiación, ben de interese cultural.*

Resumen: *La determinación del valor del inmueble cultural precisa de un conocimiento profundo de sus características y su aprecio de estas en el mercado. Se trata de un proceso muy complejo.*

Esto es debido a la inexistencia de un mercado regular, así como a las escasas compraventas; éstas habitualmente tienen un precio forzado por dificultades de mantenimiento o por falta de liquidez de los propietarios. Pero sobre todo porque no se trata de aportar un valor exclusivamente material, sino de incluir en este el peso inmaterial que proporciona ser testigo y emisario de la historia.

Se plantean las bases de una metodología de valoración de bienes culturales considerando todas las variables posibles para determinar en cada caso el método más adecuado.

Palabras clave: *Patrimonio cultural, valoración de suelo, expropiación, Bien de Interés Cultural.*

Abstract: *The determination of the value of cultural property requires a deep understanding of their characteristics and appreciation on the market. It is a very complex process.*

This is due to the absence of a regular market, as well as the few purchases; these usually have a forced maintenance difficulties or lack of liquidity of the owners. But mostly because it is not to provide an exclusively material but included in this intangible weight providing witness and emissary of history value.

The basis of a methodology for assessment of cultural goods arise considering all possible variables to determine in each case the most appropriate method.

Keywords: *Cultural Interest, cultural heritage, land valuation, expropriation.*

Índice: *1 Introducción. 2 Los valores del patrimonio cultural. 3 La valoración económica de inmuebles con interés histórico-artístico / Valoración del patrimonio arquitectónico-cultural. 3.1 Metodología. 3.1.1 Existe mercado de inmuebles culturales. 3.1.2 No existe mercado de inmuebles culturales. 4 Criterios para la valoración de un inmueble ubicado en un BIC. 5 Bibliografía. 6 Anexos gráficos: Ficha Catastral y ficha urbanística de la AI 8. Calificación del suelo*

1 Introducción

Constituye un privilegio haber heredado bienes que forman parte del patrimonio histórico-cultural, pero esta distinción genera un compromiso para su correcto traspaso a futuras generaciones.

Los bienes culturales tienen un valor innegable no solo por tratarse de objetos materiales, sino por la importancia que la comunidad les otorga como testigos de la historia, lo que los convierte en bienes diferentes al resto, no pueden tener el mismo valor que cualquier otro similar pero sin la cualidad de cultural. Su tasación resulta compleja debido a la falta de información, pues hay pocos mercados donde se comercialicen, y a la falta de una metodología de valoración desarrollada para la aplicación al Patrimonio Cultural.

La determinación del valor histórico-artístico, se hace imprescindible no sólo cuando se trata de valorar un palacio, una iglesia, sino también en otras ocasiones donde a priori parecía menos evidente. Así pues, ¿qué ocurre con una propiedad en la que aparecen restos arqueológicos?¹.

Evidentemente la valoración sería completamente distinta, puesto que la propiedad pasaría a tener un valor histórico-artístico. El hallazgo resulta beneficioso para la sociedad, desde el momento que ayuda a los expertos a conocer nuestro pasado. Sin embargo, parece que el propietario se ve perjudicado por hallarse en su propiedad algún yacimiento arqueológico, se complica la gestión, se alargan los plazos, pero también la finca puede revalorizarse por poseer un bien de interés cultural reconocido por distintas administraciones. Entonces, la dificultad se halla en la obtención del valor ¿cuánto pasa a valer una finca en la que se encuentran restos arqueológicos?

2 Los valores del patrimonio cultural

El patrimonio es una entidad viva, donde coexisten diferentes tipos de valores que están interactuando unos con otros, algunos se muestran, otros están "ocultos", otros están surgiendo, e inclusive en algunos casos tienen roces entre ellos, pero todos lo definen.

1 Rodríguez, José Ángel, Blasco, Ana y Guijarro, Francisco. *Metodología para la valoración económica de inmuebles con interés histórico-artístico*. ETSIA. UPV. S.P. Universidad Politécnica de Valencia, 1999, pp. 1 y 2.

Así, el patrimonio como expresión de una cultura, queda determinado como la necesaria conjunción de lo material (valores tangibles) y la derivación imprevisible de sus significados y de sus conexiones simbólicas (valores intangibles).

Para un reconocimiento preciso de los valores se plantea la siguiente tabulación, que queda incluida en la clasificación anterior:

Valores históricos

Es fundamental tomar el patrimonio como documento histórico. Identificar aquellos valores que atañen a la existencia misma del objeto de intervención. Considerando además los mensajes “ocultos”, aquellos que se desprenden de un análisis riguroso del objeto, que permiten definir sus valores particulares o únicos. El ámbito temporal debe comprender todas las épocas, desde su origen hasta nuestros días, sin preeminencia de una sobre otra.

Valores arquitectónicos

Se trata de aquellos que tienen que ver con el espacio, el tipo, la tipología, lo funcional y el contexto. Son los relativos al objeto en sí, donde pueden descubrirse ciertos valores como la concepción espacial, el manejo de la luz, de la escala, la organización funcional.

Valores artísticos

Reflejan un estilo determinado, expresan una técnica de realización o la habilidad de un artista. Pueden ser de diferente naturaleza y de diferentes proporciones, pero todos en general despiertan un placer estético.

Si bien están muy ligados a los valores arquitectónicos, se debe enfatizar que al estar los valores artísticos incorporados al patrimonio, además de garantizar su conservación, se debe asegurar la permanencia del rol que cumplen dentro del patrimonio.

Valores formales

Aquellos que corresponden con su geometría, dimensiones, proporciones, cromas, texturas, tanto las originales como aquellas adquiridas en el tiempo.

Hacen referencia además a la imagen que posee en general el patrimonio, se busca valorar sus conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general. Son valores intrínsecos al patrimonio, y colaboran en su definición como tal.

Valores constructivos-estructurales

Comprende los referidos al patrimonio en tanto construcción y estructura, para evaluar los niveles de importancia de sus diferentes elementos constructivos en la vida del patrimonio. Se identifican como imprescindibles para su permanencia.



Valores simbólicos

El patrimonio existe como tal, a partir de la acción del hombre, en una relación donde el patrimonio posee valores simbólicos, estamos abordando al patrimonio como vehículo de transmisión de ideas y contenidos, como medio de comunicación entre dos mundos distintos, del pasado y del presente.

Valores funcionales o de uso:

Se evalúa el patrimonio en tanto que sirve para satisfacer una necesidad o función concreta. Esta valoración funcional, debe asegurar el apropiado uso del patrimonio, ya sea conservando su función primigenia o proponiendo nuevos usos, que respeten su condición patrimonial.

Valores circunstanciales

Complementan o en algunos casos potencian a los anteriores, por ser específicos de un tiempo y espacio determinado. Pueden ser valores sociales, culturales, territoriales y urbanísticos que por sus connotaciones le otorgan al patrimonio un valor "adicional".

Valores éticos

Conciernen al conservador y determinan las pautas de acción. Cualquier intervención, en el patrimonio construido, tiene un carácter transitorio. Sólo en algunos casos es posible participar en la esencia del mismo.

Para establecer una teoría del valor de los bienes del patrimonio histórico distinguimos entre un valor de uso, un valor formal y un valor simbólico

El valor de uso

El valor de uso más general e inmediato se refiere a la cualidad del producto en tanto que sirve para hacer algo o da satisfacción a una necesidad humana. Esta necesidad puede concebirse como de consumo de patrimonio, a veces con importantes consecuencias económicas, o también podría aceptarse un uso puramente contemplativo como es el caso del objeto estético, cuya razón de ser es el placer que proporciona al observador y el deseo de poseerlo que despierta. También puede aparecer un uso de carácter simbólico. A estos hay que añadir la utilidad intangible, que es la que proporciona el conocimiento.

El valor formal

Responde al hecho indiscutible de que determinados objetos son apreciados por la atracción que despiertan en las personas por razón de su forma y por las cualidades inherentes que presentan.

El valor comunicativo

Los objetos del pasado son la única cosa absolutamente cierta que tenemos del tiempo que ya pasó. Más allá de las palabras o los recuerdos, de forma diferente a como los documentos

cuentan el pasado, estos objetos representan la única oportunidad de la que nos podemos valer para mantener viva una relación tangible con el pasado. Ellos son fragmentos de pasado que en su materialidad participan al mismo tiempo el pasado y el presente. Como símbolos los objetos del pasado adquieren una carga comunicativa enorme.

3 La valoración económica de inmuebles con interés histórico artístico. Valoración del patrimonio arquitectónico-cultural

La valoración de inmuebles con interés histórico-artístico presenta grandes dificultades. En su cálculo del valor confluyen multitud de variables, tanto cualitativas como cuantitativas, debido, entre otros motivos, a las escasas y esporádicas transacciones y también a la legislación vigente sobre este tipo de inmuebles catalogados.

Es necesario tener presente que los valores histórico y artístico pueden concurrir o no en un inmueble. Así, según Illán y Roldán² el valor estrictamente artístico radica en la peculiaridad de su composición y diseño y en la calidad de la ejecución formal, en cambio, son causas del valor histórico su relación con una época y/o su relación con el autor, además de su posible relación con acontecimientos o personajes. En el valor histórico o cultural de los inmuebles participaran todos los elementos de la construcción original, hayan sido restaurados o no; pero no los añadidos posteriores a la época que no tengan también la cualidad de culturales.

El suelo del inmueble también participará en el valor cultural o histórico. Es cierto que un edificio se puede trasladar de su lugar original a otro diferente y reconstruirlo, pero queda desnaturalizado³ al separarlo de su localización.

A la hora de realizar la valoración económica de cualquier tipo de inmueble es necesario observar determinadas características relativas a su localización, al mercado y otras propias del activo a valorar, la valoración de un inmueble con valor histórico-artístico no es una excepción aunque tiene otras particularidades, algunas de las cuales vamos a estudiar a continuación.

En lo que se refiere a las características propias de la localización, para el caso que nos ocupa pasan a un segundo plano o incluso, en ciertas ocasiones, dejan de tener importancia. No obstante existen características de la localización y del inmueble que se entremezclan entre sí, y se puede observar como unas influyen sobre otras. Tal es el caso de los acontecimientos que marcan la historia de inmueble como pueden ser quien lo construyó y cuándo, y los hechos más relevantes que han tenido lugar allí.

Aspectos relevantes propios del inmueble son la rareza tanto en cantidad como geográfica, es decir, si es habitual encontrar en su mismo entorno bienes con las mismas características artísticas y con tanta carga histórica como el estudiado, y que además permita el uso para

2 Illán, J.R. y Roldán Verdejo, P.J. "Consideraciones sobre los valores histórico y artístico en los bienes muebles e inmuebles". Revista de Derecho Urbanístico, n° 106, enero-febrero 1998. Tornado de Caballer, V. y otros. Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Cultural, 1999, p. 173.

3 Illán, J.R. y Roldán Verdejo, P.J. "Consideraciones sobre los valores histórico y artístico en los bienes muebles e inmuebles". Revista de Derecho Urbanístico, n° 106, enero-febrero 1998. Tornado de Caballer, V. y otros. Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Cultural, 1999, p. 173.

el cual se requiere, siempre considerando las limitaciones que supone el caso de que el inmueble esté catalogado como Bien de Interés Cultural (en adelante BIC) y dependiendo de la categoría de dicha catalogación.

Por último quedaría el estudio del mercado, en el cual la oferta estaría relacionada con la rareza, aunque no tiene por qué coincidir con su rareza arquitectónica, puesto que la existencia de varios inmuebles con las mismas características no determina que todos se oferten. En cuanto al estudio de la demanda, requiere un desarrollo previo de los usos que pueda tener el inmueble y la demanda siempre será en función de los usos alternativos de los que se disponga.

3.1 Metodología

Para la determinación del valor de cualquier inmueble es necesario un conocimiento profundo de las características del mismo, y del aprecio de estas en el mercado que va a definir el peso de cada peculiaridad en el valor final.

El proceso de valoración se complica cuando el inmueble es cultural. Por varios motivos:

- Las transacciones son poco frecuentes y no hay un mercado propio de estos bienes que funcione con regularidad, lo que dificulta la obtención de información útil para la valoración.
- Entre las escasas compraventas hay casos en los que el precio de venta final está forzado, bien por las dificultades para el mantenimiento del mismo o por las necesidades de liquidez del vendedor.
- Porque no se trata de dar un valor a un inmueble exclusivamente material, sino que cuenta con el peso inmaterial que le aporta ser testigo y emisario de la historia.

En cuanto a la metodología de valoración de los inmuebles culturales, se esbozan dos escenarios valorativos: cuando hay un mercado en el que se transmitan y cuando éste no existe.

3.1.1 Existe mercado de inmuebles culturales

Es el caso de edificios que pueden tener una utilidad para su aprovechamiento y/o uso. El mercado, aunque no sea de competencia perfecta y cuente con transacciones más o menos esporádicas, nos permite acceder a información sobre transacciones o precios de oferta y demanda que pueden orientar en la estimación de un valor de mercado.

Aunque la definición cualitativa del valor histórico de un inmueble puede llegar a determinarse con cierta precisión mediante un análisis metódico, el cálculo de su valor encierra grandes dificultades y bastante imprecisión. Esto se debe a la insuficiencia e imperfección de este tipo de mercado.

En las tasaciones de inmuebles se pueden aplicar cuatro grupos de métodos:

- Sintéticos o comparativos
- Analíticos o de capitalización

- De valor de reposición o de coste
- Econométricos.

La elección del método dependerá de su capacidad para reflejar el valor del inmueble en relación al mercado y de la finalidad de la valoración, debiendo ésta ser justificada por los tasadores.

Los métodos sintéticos clásicos presentan el inconveniente de considerar que el valor de bien depende de una sola variable explicativa, siguiendo un modelo lineal. Evidentemente, el valor de un inmueble cultural tiene su origen en muchas o varias variables explicativas, nunca en una sola. En segundo lugar, la relación entre la variable explicativa y el valor del inmueble cultural difícilmente será constante. Y en tercer lugar, si simplificamos la estimación del valor a una función lineal univariante, cuando la variable explicativa sea igual a cero nos dará un valor de mercado también igual a cero, y un bien aún en su origen siempre tiene un valor por pequeño que sea.

Fundamentalmente, en la valoración de inmuebles singulares se recurre al cálculo del coste de reemplazamiento-reposición neto. Otras técnicas aplicables son la valoración analógica (método econométrico); la actualización de rentas (método de capitalización), si el inmueble esta afecto a una actividad económica o sujeto a arrendamiento; o el valor residual dinámico (método de capitalización), si se espera obtener una renta y el inmueble está en rehabilitación.

El coste de reemplazamiento-reposición neto determina el valor del inmueble como la suma de las inversiones necesarias para reemplazarlo por otro nuevo de las mismas características con materiales y tecnología actual. Concretamente, se suma el valor de mercado del terreno, los coste de construcción o de rehabilitación y los gastos necesarios para construirla, calculados a precios actuales y deduciendo la depreciación física y funcional. En este caso, el valor del terreno deberá tener en cuenta la rigidez del planeamiento urbanístico que soporta.

Cuando un inmueble es único, el coste de reposición se queda cojo en su estimación porque, en principio, no refleja el valor cultural del bien al basar sus cálculos en un edificio nuevo sin esa cualidad. En este sentido, consideramos acertada la aportación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que propone incluir el valor histórico al calcular el coste de la edificación, si bien no especifica cómo hacerlo⁴.

Por otro lado, entendemos que no tiene sentido deducir la depreciación física en el valor de reemplazamiento-reposición neto cuando valoramos bienes culturales. La antigüedad y la obsolescencia no hacen que pierdan valor o se reduzca su vida útil, sino que en cierta medida los introduce en "otra vida"⁵ en la que reside parte de su valor. El estado de conservación está preservado por la ley y, en teoría, se deben mantener en buen estado. Pero aunque esta premisa no se cumpla, el relieve cultural del bien tiene más repercusión en su valor que el deterioro físico⁶.

4 Art. 18.3 de la Orden ECO/805/2003.

5 Ballart, J.: El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso. Barcelona, Editorial Ariel, 1997, p. 229.

6 Caballer, V., Ramos, M.A., Rodríguez, J.A., Rodríguez, J. y Santisteban, P. Valoración del patrimonio arquitectónico y cultural, Valencia, S.P. Universidad Politécnica de Valencia, 1999, p. 177.

En cuanto a la valoración analógica, es un método adecuado cuando se trata de un mercado con pocas transacciones o del que se tiene poca información, como el que nos ocupa. Para ello, se calcula un valor analógico, que puede ser el de oferta, el catastral o el de reposición⁷, que tenga un comportamiento similar al valor de mercado y sobre el que exista información disponible.

Para alcanzar un valor subjetivo (pero racional), se clasifican todos los factores que se consideran estimadores de su valor y se establece la comparación con otras propiedades especiales, semejantes, integradas en un mercado especial, de las cuales se conoce bien su valor de transacción, o bien su valor de oferta.

Se propone utilizar para la comparación, propiedades ubicadas en diferentes zonas del país y realizar un análisis estadístico en el que se considera el valor de mercado medio de propiedades más comunes de la comarca, como apoyo en la definición de la capacidad de adquisición en la zona. Para la obtención del valor histórico-artístico de un inmueble singular se considera como método más apropiado el analógico⁸.

Gracias a esta metodología se puede considerar, para la obtención del valor del activo en cuestión, un amplio número de características de otros inmuebles testigo, todas ellas a priori necesarias para la estimación del valor.

Esta información permite estimar ecuaciones por regresión que explican el valor analógico al de mercado como función de un conjunto de variables explicativas. Posteriormente, se analiza la relación de equivalencia entre el valor analógico y el de mercado para poder emplear las ecuaciones obtenidas en el cálculo del valor analógico como estimador del valor de mercado.

Para la aplicación de esta metodología en primer lugar es necesaria la elaboración de una base de datos propia en la que se recoja la mayor cantidad de información posible de distintos inmuebles testigo. A continuación se presenta una serie de posibles variables exógenas a considerar, clasificadas según hagan referencia al entorno, a la construcción y al interés cultural.

Los datos recopilados sobre las variables se someten a un tratamiento estadístico a través de un análisis de regresión, estableciendo una ecuación que estime el valor de mercado.

Referentes al entorno:

Ubicación, localización, accesibilidad, grado de urbanización, demanda, la situación del mercado en el lugar de localización de cada inmueble, paisaje, turismo, tráfico peatonal.

Referentes a la construcción:

Metros construidos, metros de terreno, integración paisajística, tipo de construcción, año de construcción, nivel arquitectónico, rehabilitación, funcionalidad, número de habitaciones, número de baños, usos alternativos, jardines o propiedad, estado de conservación.

7 Nota a pie de página 6 en Blasco Ruiz, A. y Rodríguez González, J.A.: "Valoración económica del patrimonio arquitectónico y cultural. Una aplicación...", 2002, p. 560.

8 Caballer, V., Ramos, M.A., Rodríguez, J.A., Rodríguez, J. y Santisteban, P. Valoración del patrimonio arquitectónico y cultural, Valencia, S.P. Universidad Politécnica de Valencia, 1999, p. 185. "La valoración analógica presenta una metodología econométrica de tasación adecuada a obtener información sobre el valor de mercado dentro de aquellos mercados con pocas transacciones o escasa información mediante el empleo de un valor auxiliar, denominado valor analógico (valor de oferta, valor catastral, valor de reposición)."

Referentes al interés cultural:

Años parte histórica, rareza geográfica, impacto social, interés artístico, % parte artística, acontecimientos históricos, atributo religioso, cultural, social, político, artístico, estético, intelectual, científico, académico, turístico.

La existencia de más o menos variables de las relacionadas dependerá del tipo de bien que se pretende valorar.

Una vez elaborada la base de datos, se aplica el análisis factorial a la información de partida. La técnica de componentes principales sintetiza al máximo la información, con el criterio de pérdida mínima de capacidad explicativa en cuanto a la varianza total de los datos. Con el análisis factorial se agrupan las variables en factores, pudiéndose explicar éstos como combinación lineal de las variables. Los factores normalmente se someten a un proceso denominado rotación, los factores rotados son combinaciones lineales de los originales y, por tanto, de las variables de partida.

La aplicación de los criterios expuestos conduce a una ecuación óptima para el cálculo del valor histórico-artístico. Si algún factor no resulta estadísticamente significativo, además de ser excluido del análisis de regresión, significa que las variables exógenas de mayor peso en el factor, no resultan influyentes en la explicación de la variabilidad de la variable dependiente. De la regresión de componentes principales se obtiene un coeficiente de determinación ajustado y un coeficiente de variación que determina la bondad del ajuste.

A partir de la ecuación obtenida se obtiene el valor analógico del inmueble, habiendo tenido en cuenta tanto aspectos habituales en valoración urbana como otros más específicos, característicos del bien cultural.

La metodología propuesta permite estimar el posible valor de mercado de un B. I. C. mediante el empleo de valores analógicos, sin necesidad de conocer el valor de mercado, tan poco transparente en estos casos. También permite detectar qué variables no son influyentes en la explicación de la variabilidad de la variable dependiente.

En casos muy concretos, como los de inmuebles culturales afectos a una explotación económica o que producen una renta por encontrarse en régimen de alquiler, puede ser útil la actualización de rentas. Con este tipo de valoración, estimamos el valor del bien capitalizando los rendimientos económicos futuros del mismo durante el periodo de tiempo que vaya a durar la explotación o de vigencia del contrato de arrendamiento. Además, si el periodo de estimación es limitado, habría que sumar el valor del inmueble al final del mismo actualizado al momento actual, aumentando el valor obtenido por la capitalización temporal de las rentas netas futuras.

Cuando se trata de inmuebles ligados a una actividad económica, es muy importante determinar la cuantía de rendimiento económico neto a "asignar al inmueble" "para distinguirla de la correspondiente a la gestión empresarial"⁹. Los datos pueden variar, porque no es lo mismo la explotación de un inmueble de forma independiente que hacerlo conjuntamente con otros. El principal problema de esta forma de valoración es la elección del tipo de capi-

⁹ Medina Davila-Ponce de Leon, E.: Valoración inmobiliaria: estudio y cálculo del valor de mercado de los bienes inmuebles. Madrid, Editorial Dykinson, 1998, p. 390 y 391.

talización estimativo del valor de mercado y, más aún, si se trata del valor de mercado de un bien cultural. Es decir, no nos valdría el tipo de capitalización adecuado para un inmueble normal, ya que reflejaría exclusivamente el valor de mercado de un bien no cultural. En cuanto al valor del inmueble cultural al final del periodo de explotación o alquiler, éste habrá de mostrar el componente cultural del valor.

Por último, el método residual dinámico, en general, “se utiliza para valorar proyectos de inversión, capitalizando los cobros y pagos desde que se inicia el proyecto hasta la finalización de su construcción, venta y cobro”¹⁰. Aplicado a la valoración de inmuebles culturales, busca calcular el valor de un inmueble a rehabilitar en función de los valores esperados según los usos del mismo, respetando el principio de mayor y mejor uso. A1 planteamos la rehabilitación y la valoración de un inmueble, no hemos de olvidar el principio de mayor y mejor uso. Esto implica la obtención del máximo valor esperado de entre los diferentes valores para los usos que resulten más rentables, desde el punto de vista financiero y económico, teniendo en cuenta la capacidad e intensidad de edificación o rehabilitación. Por supuesto, el planteamiento del análisis se realiza bajo el respeto tanto a la normativa legal y a las posibilidades físicas del bien, como a las características o cualidades culturales del inmueble y la incidencia que pueda tener en las mismas o en el medio ambiente.

La valoración según este método consiste en determinar el valor del inmueble cultural a rehabilitar por la capitalización de los ingresos y gastos previstos para cada periodo de tiempo hasta la finalización del proceso. Además del problema de la elección de la tasa de capitalización adecuada para estimar el valor de mercado de un bien cultural, también resultará complicada la fijación de los ingresos o los cobros en el tiempo y de sus cuantías¹¹ para un uso concreto. En cualquier actividad económica, incluso si se va a destinar a la venta, la situación prevista puede modificarse e incluso llegar a fallar por completo. Por lo que sería aconsejable plantear varios escenarios diferentes antes de decidir cual tomar para realizar la valoración. Requiere profundos conocimientos de los mercados y de las situaciones de demanda.

En cualquier caso, la aplicación de estos métodos, sobre todo los econométricos, encuentran su mayor dificultad en la falta de bases de datos con una amplitud adecuada, situación provocada porque el número de transacciones de inmuebles histórico-artísticos no es muy alto, y menos si hay que acotarlo a un periodo determinado o a un tipo y tamaño de inmuebles.

3.1.2 No existe mercado de inmuebles culturales

El que no haya un mercado para gran parte de los inmuebles culturales supone que desconocemos su precio, pero no que carezcan de valor.

Los bienes culturales se consideran bienes económicos con algunas características especiales por ser públicos, únicos e insustituibles¹². En este sentido, hay autores que los asemejan a

10 Silvan Martínez, L.J.: Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales. Madrid., Editorial Dykinson, 2000, p. 64.

11 Medina Davila-Ponce De León, E.: Valoración inmobiliaria: estudio y cálculo del valor de mercado de los bienes inmuebles. 1998, p. 360.

12 Caballer, V., Ramos, M.A., Rodríguez, J.A., Rodríguez, J. y Santisteban, P. Valoración del patrimonio arquitectónico y cultural, Valencia, S.P. Universidad Politécnica de Valencia, 1999, pp. 223-225 y 255.

los bienes ambientales, que son bienes económicos generadores de utilidad por sí mismos¹³ y, en consecuencia, susceptibles de valoración.

Dada la similitud mencionada, se recurre a algunos métodos de valoración desarrollados por la economía ambiental. Las técnicas que parecen ser útiles para medir el valor de los inmuebles culturales sin mercado, es decir, sin precio, se diferencian en dos categorías: las de preferencias reveladas, como el método del coste del viaje, y las de preferencias declaradas, como la valoración contingente.

El método del coste del viaje

Permite efectuar una valoración de la demanda y del valor recreativo del bien. Se basa en la idea de que el coste de viaje para visitar un sitio puede ser considerado como una aproximación para la valoración del bien sin mercado. Como es lógico, los consumidores estarán dispuestos a pagar un coste si esperan obtener una utilidad a cambio, que entendemos no será inferior al coste soportado.

Para aplicar el método es necesario definir una variable dependiente que cuantifique la utilidad generada por el bien a la sociedad, también denominado nivel de disfrute, y una o más variables independientes que expliquen la disponibilidad a disfrutar de los beneficios ofrecidos por el inmueble cultural. El valor del bien cultural dependerá de variables como el coste de la entrada, el coste del viaje, el coste del tiempo empleado en el trayecto y en la visita, etc.

Los datos necesarios se suelen obtener a través de un cuestionario que se pasa a una muestra representativa de los consumidores que cada periodo de tiempo determinado visitan el inmueble cultural, y por la información suministrada por los propietarios o administradores del mismo. Recabada la información, el estudio se llevará a cabo con datos agregados por zonas medias de proveniencia o con datos individuales de los visitantes. Con el procedimiento de datos agregados la curva de demanda es menos representativa del comportamiento real de los visitantes; mientras que el de datos individuales exige una cantidad de información que no siempre está disponible.

El método calcula el valor del inmueble utilizando una información concreta en sustitución del precio, pero esa información solo hace referencia a los usuarios directos del inmueble sin tener en cuenta a las personas que aún no lo han visitado. Es decir, ignora el posible valor del bien para aquellos ciudadanos que no lo han usado.

Por otro lado, cuando durante el viaje se visite más de un edificio cultural, nos aparece el problema de cómo distribuir los costes del viaje entre los distintos bienes. Por lo que el método resulta más sencillo de aplicar cuando solo se vaya a ver un monumento o, si se visita más de uno, cuando se desee valorar el conjunto de los bienes visitados.

El método de valoración contingente

También busca conseguir de una curva de demanda del bien. En este caso, el método suplente la falta de mercado imaginando uno hipotético en el que los supuestos usuarios tienen la oportu-

13 Arriaza Balmon, M.; Gonzalez Arenas, J.; Ruiz Avilés, P. y Cañas Madueño, J.A.: "Determinación del valor de uso de cinco espacios naturales protegidos de Córdoba y Jaén". I Congreso Internacional de Valoración y Tasación. Centro de Ingeniería Económica de la Universidad Politécnica de Valencia. Valencia, 2002, p. 176.

tunidad de tomar decisiones económicas hipotéticas. Ciertamente es una opción factible ante la inexistencia de un mercado real, pero con una limitación importante, es casi imposible que se cree ese mercado hipotético en el que los individuos posean la convicción de que van pagar efectivamente por el bien o servicio. La herramienta principal de estudio es el cuestionario, que se pasará a una muestra de población vía entrevista personal, telefónica, por correo o por correo electrónico, para conocer su disposición a entregar o aceptar una cantidad de dinero para que se produzca una mejora o un retroceso en la disponibilidad del inmueble cultural.

La población de la que se va a extraer la muestra estará formada por la población en general, y no solo por los usuarios del bien. Por lo que la valoración del inmueble recogerá las apreciaciones de las personas que lo visitan, las de gente que aún no lo han hecho y las de individuos que nunca lo harán.

En cuanto al cuestionario, la redacción es tremendamente importante para obtener valores poco sesgados¹⁴. De hecho, variará en función del objetivo de la valoración y de las características del bien a valorar.

En general, la estructura de éste será la siguiente: una introducción en la que se delimita el contexto al que se refiere el tasador, una descripción rigurosa del inmueble cultural a valorar, la demanda del valor que los encuestados dan al bien o servicio en cuestión, y unas cuestiones relativas a las características socio-económicas de la muestra.

A la hora de solicitar la valoración del inmueble, se pueden utilizar varios mecanismos de demanda. Cada tipo de pregunta tiene ventajas e inconvenientes y será el encargado de la valoración el que tendrá que decidir y justificar cual es la más útil para sus propósitos.

La información obtenida a través de los cuestionarios se tratará estadísticamente y se extrapolará el resultado a la población para conocer el beneficio para la misma.

La valoración contingente, en el caso de bienes y servicios sin mercado, se está utilizando en la actualidad, pero encontramos que encierra ciertos riesgos de error¹⁵ que pueden distorsionar la estimación del valor de un bien a través de la disposición a pagar de los encuestados: los entrevistados pueden dar una respuesta falsa para influir en una decisión política sobre el inmueble en cuestión; si el encuestado no es capaz de situarse en escenarios hipotéticos o piensa que sus respuestas no tienen ningún valor existe la posibilidad de que haya diferencias entre lo que se declara y lo que realmente se pagaría; la forma de pago, el formato de las preguntas, el tipo de encuesta, la presentación del bien, también afectarán a la respuesta del entrevistado.

4 Criterios para la valoración de un inmueble ubicado en un BIC

Legislación aplicable

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y sus modificaciones (en adelante LEF)

14 Riera, P., Manual de valoración contingente. Madrid, 1994, Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Economía y Hacienda, 1994, p. 54.

15 Arriaza Balmon, M.; Gonzalez Arenas, J.; Ruiz Avilés, P. y Cañas Madueño, J.A.: "Determinación del valor de uso de cinco espacios naturales protegidos de Córdoba y Jaén". I Congreso Internacional de Valoración y Tasación, 2002, p. 178.

- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, y sus modificaciones.
- Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUGA), y sus modificaciones.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y sus modificaciones (en adelante TRLS)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, y sus modificaciones (en adelante RVLS).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, y sus modificaciones (en adelante RGU).
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y sus modificaciones.

Tomamos de referencia un inmueble ubicado en el ámbito del BIC con categoría de sitio histórico del conjunto “Fontes Termas das Burgas e o seu contorno delimitado” (en adelante BIC de As Burgas)

De conformidad con el apartado 2 del TRLS:

“2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.”

Y según el apartado 1 del artículo 30:

“El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta”.

De acuerdo a lo determinado en el Plan Especial de Protección do BIC de As Burgas, en el Área de Intervención AI-8, se plantea la valoración del inmueble en el que se ubica el Colegio San José.

Según lo dispuesto en el artículo 142 de la LOUGA y el 201 del RGU, cuando se establezca para un ámbito el Sistema de Actuación por Expropiación, “la Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta (...)”.

Dado que el Área de intervención 8 presenta características homogéneas en lo referente a la situación urbanística de los terrenos objeto de expropiación, se seguirá el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo establecido en los artículos 143 y 144 de la LOUGA. Es el 143 el que determina lo que ha de contener el expediente de expropiación.

Delimitación del ámbito territorial y la relación de las personas titulares.

Se incluye en el anexo gráfico la ficha catastral y urbanística. El titular es único; la Comunidad del Colegio San José.

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS

Criterios de valoración

Los terrenos y bienes objeto de la expropiación están incluidos en el área de intervención AI 8 del Plan Especial de Protección del BIC de As Burgas, a desarrollar por expropiación o convenio.

Si no se llega a acuerdo para formalizar un convenio se actuaría por expropiación, sistema directo, de acuerdo al 140.3 de la LOUGA.

“El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado” según determina el artículo 142 de la LOUGA, por lo que será de aplicación lo establecido en el TRLS y en el RVLS.

Los criterios generales para la valoración de inmuebles están recogidos en el artículo 22 de la TRLS.

Situación básica del suelo

De acuerdo al citado artículo 22, es preciso determinar la situación básica del suelo a expropiar para poder establecer el método de valoración.

Los terrenos objeto de la expropiación están clasificados como Suelo Urbano Consolidado con uso global equipamiento docente/terciario privado.

Los terrenos están edificados, por sus características se **consideran como suelo urbanizado edificado**. La valoración se realizará según lo establecido en el artículo 23 del RVLS:

“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) *El determinado por **la tasación conjunta del suelo y de la edificación** existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*
- b) *El determinado por **el método residual**, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada”.*

Por lo tanto, será necesario calcular ambos valores a fin de determinar el valor de la parcela indicada.

Descripción del bien a valorar

La parcela está ocupada por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determina la legislación de ordenación territorial o urbanística.

Se trata de una parcela de 5.092 m² con una superficie construida de 7.824 m² de uso docente.

El RVLS establece en su artículo 24 los criterios para el cálculo do valor conjunto del suelo y la edificación por el método de comparación, diferenciando dos situaciones:

- Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, seleccionando las muestras comparables con condiciones de semejanza al inmueble a valorar.
- Cando no existan suficientes muestras comparables que satisfagan las condiciones de semejanza, se podrá utilizar técnicas de homogeneización de precios que consideren las circunstancias que puedan suponer diferencias significativas de valor.

El inmueble a valorar presenta características que suponen una gran dificultad que permita encontrar una muestra de comparables sin utilizar técnicas de homogeneización, ya que se trata de un colegio ubicado en una zona céntrica pero al mismo tiempo incluido en un Área de Intervención del Plan Especial con condiciones patrimoniales que han sido descritas anteriormente. Sería necesario realizar un estudio de mercado, cuestión complicada, puesto que no existen inmuebles en la zona con los que se pueda homogeneizar. Considero que lo óptimo, ante esta situación tan compleja, sería realizar un muestreo con bienes inmuebles similares para utilizar la comparación, propiedades ubicadas en diferentes zonas del país de acuerdo al método analógico descrito en este trabajo.

Para valorar el suelo urbanizado edificado, según lo establecido en el artículo 23 del RVLS, sería necesario también determinar el valor del suelo por el método residual como si no existiese edificación. Éste depende de la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados (en este caso dotacional) en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo y del valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Este valor de repercusión depende del valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable por el coeficiente K, que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Para alcanzar ese mercado estadísticamente significativo nos volvemos a encontrar en la compleja situación anterior, y por lo tanto podríamos volver a utilizar la valoración analógica como base para determinar ese mercado que nos determina el valor de repercusión.

5 Bibliografía

ARECHEDERRA SAUVAGÉ, E.M. *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.2010

ARRIAZA BALMON, M.; GONZALEZ ARENAS, J.; RUIZ AVILÉS, P. y CAÑAS MADUEÑO, J.A. "Determinación del valor de uso de cinco espacios naturales protegidos de Córdoba y Jaén". I Congreso Internacional de Valoración y Tasación. Centro de Ingeniería Económica de la Universidad Politécnica de Valencia. 3, 4 y 5 de julio de 2002. Valencia.

BALLART, J., TRESSERRAS, J. *Gestión del patrimonio cultural*, Barcelona, Editorial Ariel, 2008.

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS

- BALLART HERNÁNDEZ, Josep, FULLOLA PERICOT, Josep María y PETIT MENDIZABAL, M^o dels Angels. 1996. *El valor del patrimonio histórico*. ISSN 1131-6993, N^o Extra 6 .ISBN 84-7491-567-8, p. 215-224.
- BARRERO RODRÍGUEZ, M.C. *Algunas reflexiones sobre los efectos de la STC 61/1997 en las regulaciones del Planeamiento establecido en leyes sectoriales; en particular, su incidencia sobre los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español*. Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, ISSN 1139-4978, Año n^o 33, N^o 167, 1999, p. 55-81.
- BERNAL SANTA OLALLA, B. *Propuesta de indicadores para evaluar el bien declarado patrimonio mundial: catedral de Burgos*. ACTAS DE LA 13^o ASAMBLEA INTERNACIONAL DE ICOMOS. MADRID 2002.
- CABALLER, V., RAMOS, M.A., RODRÍGUEZ, J.A., RODRÍGUEZ, J. y SANTISTEBAN, P. (1999). *Valoración del patrimonio arquitectónico y cultural*. S.P. Universidad Politécnica de Valencia.
- CHOAY, F. *Alegoría del patrimonio*. Barcelona, Gustavo Gili, 2007.
- FERNÁNDEZ CARBALLADA, A. y ANEIROS FILGUEIRA, B. *Proyecto de Expropiación de terrenos incluidos en Área de Reparto AR-As Burgas do "Plan Especial de Protección do Ben de Interese Cultural con categoría de Sitio Histórico do Conxunto das Fontes Termais das Burgas e o seu contorno delimitado", Ourense*.
- FLORES JIMENO, M.R. *Tratamiento contable del patrimonio cultural*. Editorial de la Universidad de Granada, 2005.
- GONZÁLEZ MORENO-NAVARRO, A. *La restauración objetiva*, Barcelona, EDIM, 1999.
- GONZÁLEZ VARAS, I. *Normativa de patrimonio histórico Cultural de España. Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Cátedra, 2000.
- GÓMEZ MACEDOLL, D. *Los valores en el patrimonio arquitectónico*. ACTAS CICOP 2010
- HERRERA, C. y EZQUERRO, L.J. *Valoración económica de monumentos urbanos*. Bogotá, Eumed, 2004
- MEDINA DAVILA-PONCE DE LEÓN, E. *Valoración inmobiliaria: estudio y cálculo del valor de mercado de los bienes inmuebles*. Editorial Dykinson. Madrid. 2008.
- PERÓN DELGADO, E. y BRUZÓN PIEDRA, S. *Modelo y procedimiento para calcular el valor económico de inmuebles patrimoniales*. En *Observatorio de la Economía Latinoamericana*, N^o 166, 2012. Texto completo en <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/cu/2012>
- PRIETO GONZÁLEZ, J. M. *Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria*. *Architecture, City and Environment*", Juny 2011, vol. 6, núm. 16, p. 31-68
- RAMOS, J. Y ROLDÁN VERDEJO, P. *Consideraciones sobre los valores históricos artísticos en los bienes muebles e inmuebles*" Revista de derecho urbanístico n^o 106 Enero-febrero 1988

RODRIGUEZ, J. A., BLASCO, A. y GUIJARRO, F. *Metodología para la valoración económica de inmuebles con interés histórico-artístico*. ETSIA. UPV .S.P. Universidad Politécnica de Valencia.

RIERA, P. *Manual de valoración contingente*. Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid. 1994.

RIGANTI, P. "Il valore di esistenza del Patrimonio Culturale". Genio Rurale, nº 11. 1996.

ROMA VALDÉS, A. *La determinación de la cuantía en los daños al patrimonio arqueológico*. Revista ph Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, n.º 82 Monográfico, mayo 2012, pp. 71-74

SILVAN MARTÍNEZ, L.J. *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales*. Editorial Dykinson, S.L. Madrid. 2000.

SUÁREZ-INCLÁN DUCASSI, M. R. *El uso sensato del Patrimonio Cultural a la luz de la evolución histórica y conceptual*. Metodología de la restauración y la rehabilitación. Ediciones Munilla-Leira. 1999.

regap



ESTUDIOS Y NOTAS

6 Anexos gráficos

Ficha catastral

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3677024NG9837N0001BE

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
RU PROGRESO DO 24
32005 OURENSE [OURENSE]

CATEGORÍA: Cultural ANO DE CONSTRUCCIÓN: 1942

VALOR DE INSCRIPCIÓN: 100,000000 VALOR DE CONSERVACIÓN: 7,824

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

UBICACIÓN:
RU PROGRESO DO 24
OURENSE [OURENSE]

VALOR DE CONSERVACIÓN: 7,824 VALOR DE INSCRIPCIÓN: 5,092 TIPO DE FINCA: Parcela construída sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Simbolo	Plano	Punto	Superficie m ²
ALMACÉN	1	-1	06	646
ENSERANZA	1	00	06	1.996
ENSERANZA	1	06	06	1.708
ENSERANZA	1	02	06	1.610
ENSERANZA	1	03	06	1.588
VIVIENDA	1	+1	06	407

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de OURENSE Provincia de OURENSE

E: 1/1000

Este documento es en una certificación catastral, para sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

000,000 Coordenada U.T.M. Base 29 ETR030 Lunes, 2 de Febrero de 2015

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Muebles y anexos
- Límite para venta
- Topografía

