

## Valor de un Bien Inmueble

### 1. Concepto

Las dos primeras acepciones de **valor** en el diccionario de la lengua son las siguientes:

“Valor es el grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite”.

“Valor es la cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente”.

La primera acepción es el *Valor de uso*, el valor que el bien tiene en función de la *utilidad* que reporta a la comunidad. Es un valor social. No es, por tanto, un valor económico.

La segunda acepción es el *Valor de cambio*, equivalente a la cantidad de dinero que por el bien se está dispuesto a pagar. Es un valor económico, que responde a la ley de la oferta y de la demanda, que tiene en cuenta la otra cualidad de los bienes además de la utilidad, la *rareza*, en expresión económica, la *escasez*. Por ello al valor de cambio, se le denomina *Valor de Mercado*, único valor real en la Teoría Económica y que es precisamente el que debe determinarse en la valoración inmobiliaria: Se tiene en cuenta, además de la *utilidad* que proporciona, la *escasez*, lo que hace entrar en juego a la ley de la oferta y de la demanda; mayor precio cuanto más escaso sea el bien y viceversa. En expresión del Profesor Ballestero “Si hay un precio de mercado, ése es el único patrón objetivo y el valorador se limitará a enterarse de él y a proporcionarlo”. El profesor Fernández Pirla define sutilmente el Valor de Mercado de la siguiente manera: “El valor de un bien no es otra cosa que la expresión *cuantitativa* de sus *cualidades funcionales*, aunque en la mayor parte de los casos es el resultado de una situación dada de mercado”.

### 2. Valor, precio y coste

El *Valor de Mercado* no debe ser confundido con el *precio* de una operación inmobiliaria concreta al que se ha llegado teniendo en cuenta las situaciones económicas personales de comprador y vendedor, a veces en un mercado poco transparente, con escasez de información y en una situación poco parecida a la de un mercado *perfecto*. Naturalmente que el *precio* coincide o difiere muy poco del *Valor de Mercado*, en un mercado fluido, transparente, homogéneo, con abundancia de oferta, de demanda y de información.

El *precio* es un hecho cierto: es el resultado de una venta entre dos personas en un momento determinado. El *valor* es el precio más probable que un comprador pagaría en un mercado perfecto: es un valor aleatorio y variable en el tiempo, es el precio de equilibrio de las curvas de oferta y demanda formadas por los precios del mercado. De aquí que el valor de mercado viene acompañado de un nivel de probabilidad para un determinado intervalo de confianza o aceptación, que nos medirá la fiabilidad del valor obtenido.

Como dice Hadley: “Un precio es un hecho. Un valor es una estimación de lo que el precio debería ser”. Podría decirse que “el valor es el resultado de una encuesta y el precio el resultado de las urnas”.

Tampoco debe confundirse *Valor de Mercado* de un bien inmueble con su *Coste*, que comprende solamente una parte del Valor; el necesario para construir el inmueble: coste del suelo más el coste de la construcción terminada para cumplir su finalidad, es decir totalmente terminado (en expresión industrial “llave en mano”) y listo para su venta y uso sin objeciones materiales o legales. El valor de mercado incluye, además del coste, otros gastos necesarios para su venta, y también el beneficio del promotor. La diferencia económica entre el **valor** del Inmueble y su **coste** es, en expresión contable, el *Valor Añadido* del promotor inmobiliario, afortunado concepto básico para la fiscalidad moderna. En terminología contable anglosajona el **Valor** (que en situación normal coincide con el precio de venta), equivale a los **outputs** y el **Coste** a los **inputs** de la empresa promotora inmobiliaria.

Es fácilmente comprensible la diferencia entre lo que **vale** un bien, su valor, y lo que **cuesta**, su coste. Un inmueble tiene un valor, que es lo que vale a *precios de mercado*, y un coste, que es su valor a *precio de coste*.

El *Coste Total*, que incluye el coste de adquisición del suelo y el coste de la construcción recibe también el nombre de *Valor* o *Coste de Reemplazamiento*, denominación que utilizaremos a lo largo de este libro.