

Valor de Mercado del Suelo Rústico

1. La renta de la Tierra: Conceptos económicos

“La mejor manera de poner en evidencia el valor de una propiedad en **venta**, es convertir la renta neta en capital” (Mc Michael). Para conocer el valor debemos por tanto **capitalizar** las **rentas** netas. Emplearemos por tanto el Método de Capitalización, como método analítico de valoración y capitalizaremos las rentas.

Si queremos hallar el valor de un suelo rústico tendremos que exponer algunos conceptos económicos tradicionales sobre la renta y sobre la tierra.

La tierra es un factor de producción que tiene características importantes y diferenciadas de cualquier otro tipo de bienes:

- a) Es un recurso natural
- b) No es reproducible ni renovable
- c) No es transferible de un empleo a otro
- d) Es cada vez más escasa: oferta decreciente

En consecuencia es un factor de producción de oferta perfectamente inelástica: no aumenta la oferta por mucho que se suba el precio. La renta es el coste de producción del factor tierra y por tanto es determinante del precio. La tierra, como todos los factores de la producción, está sometido a la ley de rendimientos (o utilidades) decrecientes tal como se estudia en Economía en el análisis de la Utilidad marginal (El Principio de Máxima Utilidad es su aplicación a las Valoraciones Inmobiliarias).

Pero además, la oferta de la tierra es decreciente: el proceso de transformación del Suelo rústico en urbanizable, urbano y edificación es irreversible. Se pasa de Suelo rústico a urbano, no al revés. Cada vez hay menos tierra cultivable.

Desde el principio del siglo XIX David Ricardo estudió el comportamiento de las rentas de la tierra y, en consecuencia, su valor. Existe una primera renta **absoluta** o de **escasez** debido a la necesidad de la tierra y crece a medida que crecen los precios de los productos que en ella pueden cultivarse: es la renta de alquiler que se cobra por el hecho de ser propietario de un factor de la producción no producido por nadie. Es la renta de **tenencia** que crece automáticamente en función de los precios de los productos cultivables y el decrecimiento inexorable de la oferta de la tierra. La mera renta de **tenencia** de la tierra es por tanto una renta a capitalizar: Es la renta **potencial** de la tierra.

Existen además rentas **diferenciales** por mayor **calidad**-fertilidad de la tierra que hace que las tierras mejores valgan más que las peores en función de su mayor producción. Depende de la renta **real** de la tierra.

Renta de **revalorización**: Por el mero hecho de la tenencia de la tierra, cualquiera que sea su cultivo o producción, su valor aumenta inexorablemente pues su oferta es siempre decreciente. La pérdida de la propiedad de la tierra priva de esta revalorización futura a su propietario: es el lucro cesante de la privación de la propiedad.

Otra renta **diferencial** no menos importante es la renta de **situación**: Fué Von Thünen quien advirtió del mayor valor de las tierras próximas a núcleos urbanos por sus menores costes de transporte y por su **localización** ventajosa para prestar servicios a los núcleos urbanos.

Finalmente, existe una renta de **oportunidad**, como posibilidad de utilización de la tierra para otras finalidades, entre otras, pero no la única, la urbanística, la edificación.

Todas estas rentas potenciales o reales, revalorización, situación y oportunidad deben considerarse y calcularse para, debidamente capitalizadas, obtener el Valor del Capital inmobiliario.

Tendremos por tanto que capitalizar para obtener el valor de la tierra:

- 1º. Las rentas potenciales (renta de tenencia)
- 2º. Las rentas reales (renta diferencial de calidad)
- 3º. Las rentas de plusvalía de revalorización (plusvalía de tenencia)
- 4º. Las rentas de situación o localización
- 5º. Las rentas de oportunidad

Antes de iniciar el cálculo debemos hacer otra consideración: Supuesta la hipótesis de que una inversión financiera fuera alternativa a otra inmobiliaria (sea suelo o edificación) debe siempre considerarse el retorno al inversor al final del proceso: en la inversión financiera el inversor recibirá menos dinero en moneda constante (erosión de la inflación), mientras que el inversor inmobiliario recibirá mayor capital siempre revalorizado precisamente por el valor del suelo. Cualquier intento de comparación entre ambos tipos de inversión, supuestas alternativas, deben corregir los tipos de interés de capitalización financieros, pues son mayores que los inmobiliarios debido a la inflación, la revalorización y el riesgo.