

Valor de Capitalización: Concepto

Se denomina *Valor de Capitalización* VC de un inmueble, su valor en función de las rentas o rendimientos *reales* o *potenciales* que produce o puede producir. Se calcula por el método de capitalización de las rentas *netas* a un determinado interés o tipo de capitalización, también llamado *tipo* o *tasa de descuento*.

Se denomina también Valor en Renta y Capital Inmobiliario por similitud con el capital financiero y, con mucha frecuencia, Valor Presente, (nomenclatura usada universalmente en las calculadoras) y Valor Actual. Utilizaremos indistintamente los nombres de Valor de Capitalización, Valor en Renta, Valor Presente y Valor Actual.

El *valor en renta* obtenido por el método de capitalización, es también un valor de mercado habida cuenta que éste es el valor de referencia que un potencial comprador-inversor inmobiliario estaría dispuesto a pagar en un mercado transparente, fluido y amplio de inmuebles dedicados a alquiler o explotación económica, siempre que los tipos de descuento utilizados sean también los del mercado inmobiliario.

En realidad es el verdadero valor de referencia de mercado para los inversores institucionales en bienes inmuebles: entidades aseguradoras para constituir sus reservas técnicas, Fondos y Sociedades de inversión inmobiliaria, grandes inmobiliarias etc. y también para los pequeños ahorradores que, a título individual, quieren asegurarse una renta futura.

Como dice McMichael "la mejor manera de poner en evidencia el valor de una propiedad en renta, es convertir la renta neta en capital". Convertir rentas en capital es capitalizar. El valor en renta es un valor obtenido para los inmuebles destinados a generar rentas en función de su capacidad para producirlas.

El profesor Enrique Ballesteros lo incluye entre los métodos analíticos de la siguiente forma: "se llama método analítico a la evaluación de un activo capitalizando su renta".

La determinación del valor en renta por el método de capitalización requiere determinar:

1º La **renta neta** anual **R** o el flujo anual de rentas netas **R_i**, futuras reales o potenciales

2º El **tipo de capitalización**, de descuento o de actualización **i**

3º El número de años **n** de **vida útil económica residual**, de producción de las rentas

El Método de Capitalización es el único que tiene en cuenta la variable tiempo, que aquí es, junto a la tasa de descuento, la única variable explicativa para determinar el valor del inmueble.

En aquellos casos en que se agote la vida útil económica del inmueble, debe calcularse también su valor residual y capitalizarlo, añadirlo al capital.

La renta neta anual debe estar expresada en **unidades monetarias constantes**, para evitar el efecto inflación, y, en consecuencia los tipos de capitalización deben ser **reales** no nominales. Además, en la valoración inmobiliaria, cuando se quiere obtener el Valor de Mercado, estos tipos de capitalización deben ser también **inmobiliarios**, no financieros.

El Método de Capitalización es el método analítico por excelencia en el que se elabora el Valor de Mercado analizando las variables que conforman el precio, pero sin ir a buscarlo directamente al Mercado como en el Método de Comparación, por ello que el Valor de Mercado obtenido por el Método de Comparación, si puede hallarse, es el patrón objetivo más fiable del Valor del inmueble.

El Método de Capitalización es más moderno que el de Comparación y debido al ropaje matemático que requiere se le ha llamado método **racional**, aún cuando se limita simplemente a capitalizar las rentas netas futuras esperadas.

El uso generalizado del **análisis de inversiones** por el Método de Flujo de Caja Descontado FCD (Discounted Cash Flow Analysis) y la masiva utilización de calculadoras y ordenadores que facilitan las operaciones matemáticas ha invadido también el ámbito de las valoraciones inmobiliarias utilizando criterios financieros, en general poco adaptables al ámbito inmobiliario, con un gran rigor matemático, aspecto secundario frente a la dificultad en la determinación de los flujos de caja y las rentas y la inexactitud de los tipos de capitalización financieros a aplicar, si se quiere cumplir el Principio de *importancia relativa*.