

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE INMUEBLES CON INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

RODRIGUEZ, Jose Angel. Centro de Ingeniería Económica, UPV.

BLASCO, Ana. Universidad Politécnica de Valencia.

GUIJARRO, Francisco. Universidad Politécnica de Valencia.

Contact person: Ana Blasco

ETSIA. UPV

Camino de Vera s/n

46074 Valencia

ablascor@upvnet.upv.es

Telf. +34 96 387 70 00. Ext. 4713. Fax +34 96 387 70 32

La valoración de inmuebles con interés histórico-artístico presenta grandes dificultades debido a la peculiaridad del bien cuando se quiere valorar con criterios artísticos o estéticos sobre añadidos. En el cálculo del valor confluyen multitud de variables, tanto cualitativas como cuantitativas, en un mercado bien distinto al de viviendas residenciales, debido, entre otros motivos, a las escasas y esporádicas transacciones y también a la legislación vigente sobre este tipo de inmuebles catalogados en el Patrimonio Histórico Español. En este artículo se propone la utilización del método analógico para la valoración de inmuebles singulares, en aquellos casos en los que existe mercado y para aquellos inmuebles que manifiesten utilidad. Gracias a esta metodología se puede comparar con un amplio número de características de otros inmuebles testigo, como son ubicación, localización, accesibilidad, demanda, superficie, tipo de construcción, año de construcción, rareza, funcionalidad, impacto social, paisaje, integración paisajística, acontecimientos históricos, etc. El método consiste en la aplicación del análisis factorial a la información de partida, mediante la técnica de componentes principales con el fin de sintetizar al máximo esta información y a partir de la regresión de estas componentes, que son combinaciones lineales de las variables iniciales, estimar el posible valor de mercado del inmueble.

INTRODUCCIÓN

La valoración de inmuebles con interés histórico-artístico presenta grandes dificultades debido a la peculiaridad del bien cuando se quiere valorar con criterios artísticos o estéticos sobre añadidos. En el cálculo del valor confluyen multitud de variables, tanto cualitativas como cuantitativas, en un mercado bien distinto al de viviendas residenciales, debido, entre otros motivos, a las escasas y esporádicas transacciones y también a la legislación vigente sobre este tipo de inmuebles catalogados en el Patrimonio Histórico Español.

Es necesario tener presente que los valores histórico y artístico pueden concurrir o no en un inmueble. Así, según Illán y Roldán¹ 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. Por lo que, siguiendo con el ejemplo de los mencionados autores, el Palacio Ducal de Venecia no sólo tiene valor histórico sino también artístico, pero la casa natal de Edison, en Ohio, teniendo un interés histórico no resulta fácil atribuirle valor artístico significativo. Aunque bien es cierto que resulta complicado encontrar un inmueble con valor artístico pero sin ningún valor histórico, puesto que siguiendo la definición cualquier inmueble con peculiaridad de composición y diseño y calidad en su ejecución, tendrá relación con una época. Así, es indiscutible el valor artístico del Museo Guggenheim de Bilbao, y aunque sólo tenga algo más de tres años también posee valor histórico, ya que es una obra del arquitecto Frank O. Gehry y tiene relación con nuestra reciente historia.

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 ocurriría con una propiedad en la que aparecen restos arqueológicos?

¹ Véase RAMOS, J. Y ROLDÁN, P. (1988).

Evidentemente la valoración sería completamente distinta, puesto que la propiedad pasaría a tener un valor histórico-artístico. El hallazgo resultaría beneficioso para la sociedad, desde el momento que ayuda a los expertos a indagar sobre nuestros orígenes, a conocer antiguas civilizaciones y a investigar sobre costumbres y ritos de siglos atrás. Aunque también es normal que el propietario de la finca se vea perjudicado por hallarse en su propiedad algún yacimiento arqueológico porque debido a ello esa finca deja de ser urbanizable, perdiendo así uno de los usos actualmente más rentables que pueda tener un terreno. Pero también el valor de la finca llega a revalorizarse por poseer un bien singular y de interés cultural reconocido por distintas administraciones. Entonces, la dificultad se halla en la obtención del valor ¿cuánto pasa a valer una finca que deja de ser urbanizable pero que en ella se encuentran restos arqueológicos del siglo II a.C.? Así encontramos el caso del yacimiento arqueológico de Cap des Llibrell de Cala Llonga, en el término municipal de Santa Eulalia del Río, Ibiza. Este yacimiento, que a finales de los años 90 estaba en manos privadas, se encuentra ubicado en una finca rústica situada ésta en una zona privilegiada en cuanto a vistas al mar y comunicaciones se refiere. Así pues, uno de los usos más extendidos sería la construcción de viviendas u hoteles, que producirían una alta rentabilidad al propietario. Pero este uso es imposible llevarlo a cabo puesto que se trata de una zona protegida por el Consejo Insular de Ibiza.

En la mayoría de los países europeos, y en España, la conservación del entorno construido es una tarea confiada, en el mayor de los casos, a las autoridades locales (ayuntamientos), dentro del marco legal establecido por el estado. La regulación viene dada por normas de protección de centros históricos definidas en el planeamiento municipal. Así se conceden actualmente importantes subvenciones a la restauración o rehabilitación de estos inmuebles.

Las pocas posibilidades de uso de estos inmuebles hacen que los compradores habituales sean las Administraciones Públicas, debido fundamentalmente, al interés cultural y la posibilidad de ofrecer un aprovechamiento social mayor y que además estos bienes sean de escaso interés para otros posibles compradores o inversores. Es por ello que las expectativas de venta de un bien con interés cultural son limitadas. Aunque bien es cierto que existen bienes inmuebles clasificados como históricos, con una calidad excepcional, que ciertas personas desean adquirir. Estos casos son, sobre todo, los de aquellos inmuebles que tienen un elevado valor de uso debido a su alto grado de funcionalidad², localización y calidad –ya sea artística o arquitectónica-. Pero no es así, en el caso comentado anteriormente del yacimiento de Cap des Llibrell, puesto que su grado de funcionalidad es nulo, creándose así un mercado monopolista, en el que el único comprador posible sería las Administraciones Públicas.

CONSIDERACIONES GENERALES A LA HORA DE VALORAR UN INMUEBLE CON INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

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. Así pues, la valoración de un inmueble con valor histórico-artístico no va a ser una excepción aunque tendrá otras particularidades, algunas de las cuales vamos a estudiar a continuación.

En lo que se refiere a las características propias de la localización, se observa que para la valoración económica de una vivienda residencial sería necesario tener presente la situación (céntrica o a las afueras de la ciudad), el tipo de vía en que se encuentra ubicado (calle, avenida, etc.). Pero para el caso que nos ocupa estas características pasan a un segundo plano o incluso, en ciertas ocasiones, dejan de tener importancia. Como el palacio de una pequeña localidad, que su futuro pasa por rehabilitarse y definirse como Parador de Turismo³, y para la cual, la situación que ocupa en la ciudad es irrelevante, o incluso la mejor zona de la ciudad será el lugar donde se encuentre ubicado, gracias al inmueble en sí, debido a que lo habitual es que entorno a él haya crecido la localidad. Aunque también puede considerarse la

² Es necesario tener presente que al tratarse de bienes de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arquitectónica y/o arqueológica, no se pueden demoler las construcciones, realizar excavaciones o prospecciones sin permisos administrativos previos, y que cualquier aprovechamiento pasa por respetar el planeamiento urbanístico municipal vigente, además de cumplir con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

³ Parador de Turismo en España.

localización desde un punto de vista más amplio, es decir, en qué ciudad se encuentra, si existen carreteras de calidad para acceder, si pertenece a un conjunto histórico o se trata de un inmueble aislado, si la zona está protegida, así como si la protección es de carácter nacional o mundial.

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, y que han influido también en la historia de la ciudad. A modo de ejemplo si hubiera que determinar el valor histórico-artístico del Palacio de los Altamira de Almazán (Soria), consideraríamos que comenzó su construcción en el siglo XV, por mandato de Pedro González de Mendoza y Luna, la obra de ampliación del palacio se inició en 1575 por D. Francisco Hurtado de Mendoza y Chacón, bisnieto del anterior, que construyó la fachada renacentista. Esta fachada se encargó al arquitecto italiano Bartolomé Carlone, quien trabajaba en aquellos años en El Escorial. Dicho palacio, fue residencia real de abril a julio de 1496, en que los Reyes Católicos permanecieron alojados en él, y por lo tanto Almazán alcanzó el rango en ese periodo de capital del reino.

Aspectos relevantes propios del inmueble, y que difieren más en una vivienda residencial 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 el cual se requiere, siempre considerando las limitaciones que supone el caso de que el inmueble esté catalogado como Bien de Interés Cultural 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 tienen porqué coincidir con su rareza arquitectónica, puesto que la existencia de varios inmuebles con las mismas características, no determina que todos se oferten. Este sería el excepcional caso de la venta de la vieja iglesia gótica de Potes, en Cantabria, calificada como Bien de Interés Cultural (BIC). A principios de siglo los gestores de la iglesia vendieron la propiedad al Ayuntamiento y éste a su vez la enajenó para sufragar los gastos de construcción de la nueva iglesia situada a pocos metros de la anterior. De este modo la iglesia gótica, actualmente en venta, ha estado durante decenas de años en manos privadas, sirviendo como almacén.

En cuanto al estudio de la demanda, requiere un desarrollo previo de los usos que pueda tener el inmueble: museo, escuela, hotel, ayuntamiento, residencia de la tercera edad, etc. Y siempre la demanda será función de los usos alternativos de los que se disponga. Por ello, cuando la demanda venga definida por varios posibles compradores, y las posibles opciones de adquisición de BIC sean varias, el mercado puede ser considerado como un oligopolio bilateral⁴.

Así en la tabla 1 se presentan distintas posibilidades de aprovechamiento y de demanda que podrían tener los ejemplos citados:

Tabla 1.

<i>Inmueble</i>	<i>Usos</i>	<i>Posible demanda</i>
Yacimiento arqueológico de Cap des Llibrell, Ibiza	Cultural	Administraciones Públicas
Palacio de Almazán, Soria	Residencial privado, Hoteleros, Museísticos, Consistorial	Administraciones Públicas, Compradores Privados
Iglesia de Potes, Cantabria	Residencial privado, Religioso, Museístico	Administraciones Públicas, Compradores Privados

⁴ CABALLER, RAMOS et al. (1999)

METODOLOGÍA

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. Las transmisiones de inmuebles con valor histórico son escasas y esporádicas; por otra parte, cuando el vendedor es una persona o institución privada en muchos casos enajena la propiedad presionado por necesidades de liquidez, lo que hace que el precio final esté forzado.

Por ello, para la valoración de inmuebles singulares una metodología comúnmente empleada es el coste de reemplazamiento-reposición neto. Este método es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar un activo por otro nuevo y moderno de las mismas características (con la misma capacidad y utilidad de la propiedad existente) pero que utilice tecnología y materiales de construcción actuales. Equivale a la suma del valor de mercado del terreno, del coste de construcción de la edificación y de los gastos necesarios para construirla, calculados todos ellos a precios actuales y deduciendo la depreciación física y funcional que tenga el activo, en la fecha de la valoración. En este caso, el valor de mercado del terreno tendrá que reflejar lo expuesto en los apartados anteriores en lo referente a la rigidez del planeamiento urbanístico que soporta. En cuanto al coste de construcción de la edificación, cuando se trata de edificios singulares tales como museos, iglesias, monasterios, castillos, palacios, el movimiento de depreciación se puede apartar radicalmente de un comportamiento físico normal. Ciertos inmuebles no se deprecian en absoluto por obsolescencia, sino únicamente, por deterioro físico. Sin embargo, el deterioro físico no suele ser determinante en ellos por su relieve cultural e histórico que tiene más repercusión en la determinación de su valor⁵.

Para las manufacturas insustituibles⁶ o para los bienes históricos, deducir un valor sobre la base de costes de reproducción no es posible. Si el bien es único, la valoración por reposición es ardua. Es por lo tanto, necesario elaborar otros procedimientos de valoración.

Al pretender alcanzar un valor considerado subjetivo (pero racional), se sigue la clasificación de todos los factores que se consideran estimadores de su valor y se establece su 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 *analógico*⁷. 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 necesario la elaboración de una base de datos propia en la que se recoja la mayor cantidad de información posible de distintos inmuebles testigo. Las variables propuestas se relacionan en el siguiente epígrafe.

⁵ BALLESTERO

⁶ KLING. R. (1993). "Determinazione del valore economico dei Beni Culturali". En FUSCO GIRARD, (1993). *Estimo de economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione*. Ed. FRANCOANGELI.

⁷ 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). Véase CABALLER, V (1999).

DEFINICIÓN DE VARIABLES EXPLICATIVAS

A continuación se presenta una serie de posibles variables exógenas o explicativas a considerar, clasificadas según hagan referencia al entorno, a la construcción y al interés cultural.

Referentes al entorno:

- UBICACIÓN: Localidad y provincia donde se encuentra el inmueble.
- LOCALIZACIÓN: describe la categoría económica, geográfica e histórica del municipio.
- ACCESIBILIDAD: este signo pretende medir la calidad de los accesos al inmueble (tipo y estado de conservación de las carreteras).
- GRADO DE URBANIZACIÓN: calidad urbanística en cuanto: anchura de calles, infraestructuras, posibilidad de estacionamiento, densidad de casas y de población, etc.; destaca la importancia del ambiente urbano como parte de las propias cualidades del monumento.
- DEMANDA: trata de explicar con valores medios la situación del mercado en el lugar de localización de cada inmueble.
- PAISAJE.
- TURISMO: entorno (marítimo, rural, etc.).
- TRÁFICO PEATONAL: en la zona.

Referentes a la construcción:

- M. CONSTRUIDOS: Superficie construida total (en m²).
- M. TERRENO: Superficie de la parcela (en m²).
- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA: describe el nivel de adecuación del inmueble con su entorno.
- TIPO DE CONSTRUCCIÓN; determina la funcionalidad original del inmueble: vivienda rural, urbana, religiosa, militar, etc.
- AÑO DE CONSTRUCCIÓN: del inmueble.
- NIVEL ARQUITECTÓNICO: variable que refleja la calidad de los materiales y el diseño arquitectónico.
- REHABILITACIÓN: adaptaciones y mejoras.
- FUNCIONALIDAD: capacidad de utilización y mantenimiento.
- NÚMERO DE HABITACIONES.
- NÚMERO DE BAÑOS.
- USOS ALTERNATIVOS: Posibilidad de otros usos (hotel, apartamentos, explotación agraria, etc.).
- JARDINES O PROPIEDAD: calidad y composición de los jardines
- ESTADO DE CONSERVACIÓN: nivel de mantenimiento en estado de eficiencia, en condición de ser utilizado.

Referentes al interés cultural:

- AÑOS PARTE HISTÓRICA: edad de elementos artísticos que pueda tener el inmueble.
- RAREZA GEOGRÁFICA: determina la escasez o abundancia de inmuebles de similares características en la zona.
- IMPACTO SOCIAL: describe el nivel de
- INTERÉS ARTÍSTICO: define la peculiaridad en la composición, el diseño y la ejecución del bien.

- % PARTE ARTÍSTICA: porcentaje de la parte artística con respecto al conjunto inmobiliario.
- ACONTECIMIENTOS HISTÓRICOS: puntúa los acontecimientos históricos que han tenido lugar en el inmueble como puede ser la firma de importantes tratados, residencia o visita de personajes ilustres, etc.
- ATRIBUTO: religioso, cultural, social, político, artístico, estético, intelectual, científico, académico, turístico.

Como variable endógena o variable a explicar se propone considerar:

- VALOR GLOBAL: Valor del inmueble en su conjunto.

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

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO

Una vez elaborada la base de datos, se aplica el análisis factorial a la información de partida, con el fin de agrupar los datos y para poder evitar el efecto de multicolinealidad⁸ entre las variables exógenas al efectuar el análisis de regresión múltiple.

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 que la hacen 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 superficie, número de habitaciones, como otros más específicos: nivel arquitectónico, interés artístico, impacto social, etc.

CONCLUSIONES

Esta comunicación refleja las dificultades que entraña la valoración de inmuebles con valor histórico-artístico, cuando es necesario reflejar la importancia cultural de este tipo de bienes, tan influyente en la determinación de su valor.

Es necesario tener en cuenta que factores definitorios en la valoración de viviendas residenciales, pueden tomar distinto significado cuando se trata de un inmueble con interés cultural. Además, la limitación de los posibles usos y la rareza del inmueble, hacen que, en ocasiones, el mercado se convierta en un monopolio bilateral.

La aplicación del método de reposición no es aplicable para estos bienes puesto que el movimiento de depreciación se puede apartar radicalmente de un comportamiento físico normal. El deterioro físico no suele ser determinante en ellos por su relieve cultural e histórico que tiene más repercusión en la determinación de su valor.

La metodología propuesta permite estimar el posible valor de mercado de un Bien de Interés Cultural mediante el empleo de valores analógicos, sin necesidad de conocer el valor de

⁸ CABALLER y MOYA (1999)

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.

A partir de esta metodología puede obtenerse el valor analógico del inmueble, habiendo tenido en cuenta tanto aspectos habituales en valoración urbana, como superficie, número de habitaciones, como otros más específicos: nivel arquitectónico, interés artístico, impacto social, etc.

BIBLIOGRAFÍA

BALLESTERO, E., RODRIGUEZ, J.A. (2000). El precio de los inmuebles urbanos. Dossat. 2ª Edición.

CABALLER, V. (1999). *Valoración de árboles*. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid.

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.

CABALLER, V. Y MOYA, I. (1999). *Valoración de empresas españolas*. Editorial Pirámide. Madrid.

KLING, R. (1993). "Determinazione del Valore Economico dei Beni Culturali". En FUSCO GIRARD, (1993) *Estimo de Economia Ambientale: le nuove Frontiere nel Campo della Valutazione*. Editorial FRANCOANGELI.

RAMOS ILLÁN, J. y ROLDÁN VERDEJO P.J. (1988). "Consideraciones sobre los valores Histórico y Artístico en los bienes muebles e inmuebles". *Revista de Derecho Urbanístico*. Nº 106, Enero-Febrero.

REYNOLDS, J. (1997). *Historic Properties: Preservation and the Valuation Process*. Appraisal Institute. Second Edition.

RIGANTI, P. (1996). "Il Valore di Esistenza del Patrimonio Culturale". *Genio Rurale*, nº11. Pp.19-29.