

Criterios para a valoración dun inmueble 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 well of cultural interest



ELVIRA CARREGADO PAZOS

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

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

Regap



ESTUDIOS E NOTAS

Ningún home é suficientemente rico para comprar o seu propio pasado
Oscar Wilde

Resumo: *A determinación do valor dun inmueble cultural precisa dun coñecemento profundo das súas características e o 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 el inmueble cultural precisa de un conocimiento profundo de sus características y el aprecio de éstas 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 éste 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 Interese 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 introdución. 2 Os valores do patrimonio cultural. 3 A valoración económica de inmovibles con interese histórico-artístico / Valoración do patrimonio arquitectónico cultural. 3.1 Metodoloxía. 3.1.1 Existe mercado de inmovibles culturais. 3.1.2 Non existe mercado de inmovibles culturais. 4 Criterios para a valoración dun inmovible situado nun BIC. 5 Bibliografía. 6 Anexos gráficos: Ficha catastral e ficha urbanística da AI 8. Cualificación do solo

1 Introducción

Constitúe un privilexio ter herdado bens que forman parte do patrimonio histórico-cultural, pero esta distinción xera un compromiso para o seu correcto traspaso a futuras xeracións.

Os bens culturais teñen un valor innegable non só por tratarse de obxectos materiais, senón pola importancia que a comunidade lles outorga como testemuñas da historia, o que os converte en bens diferentes ao resto, non poden ter o mesmo valor que calquera outro similar pero sen a calidade de cultural. A súa taxación resulta complexa debido á falta de información, pois hai poucos mercados onde se comercialicen, e á falta dunha metodoloxía de valoración desenvolvida para a aplicación ao Patrimonio Cultural.

A determinación do valor histórico-artístico, faise imprescindible non só cando se trata de valorar un palacio, unha igrexa, senón tamén noutras ocasións onde a priori parecía menos evidente. Así pois, que ocorre cunha propiedade na que aparecen restos arqueolóxicos?¹.

Evidentemente a valoración sería completamente distinta, posto que a propiedade pasaría a ter un valor histórico-artístico. O achado resulta beneficioso para a sociedade, desde o momento que axuda aos expertos a coñecer o noso pasado. Porén, parece que o propietario se ve prexudicado por atoparse na súa propiedade algún xacemento arqueolóxico, complicase a xestión, alórganse os prazos, pero tamén a finca pode revalorizarse por posuír un ben de interese cultural recoñecido por distintas administracións. Entón, a dificultade atópase na obtención do valor: canto pasa a valer unha finca na que se atopan restos arqueolóxicos?

2 Os valores do patrimonio cultural

O patrimonio é unha entidade viva, onde coexisten diferentes tipos de valores que están interactuando uns con outros, algúns amósanse, outros están “ocultos”, outros están xurdindo, e inclusive en algúns casos teñen rozamentos entre eles, pero todos o definen.

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

Así, o patrimonio como expresión dunha cultura, queda determinado como a necesaria conxunción do material (valores tanxibles) e a derivación imprevisible dos seus significados e das súas conexións simbólicas (valores intanxibles).

Para un recoñecemento preciso dos valores fórmase a seguinte tabulación, que queda incluída na clasificación anterior:

Valores históricos

É fundamental tomar o patrimonio como documento histórico. Identificar aqueles valores que atinxen á existencia mesma do obxecto de intervención. Considerando ademais as mensaxes “ocultas”, aquelas que se desprenden dunha análise rigorosa do obxecto, que permiten definir os seus valores particulares ou únicos. O ámbito temporal debe comprender todas as épocas, desde a súa orixe ata os nosos días, sen preeminencia dunha sobre outra.

Valores arquitectónicos

Trátase daqueles que teñen que ver co espazo, o tipo, a tipoloxía, o funcional e o contexto. Son os relativos ao obxecto en si, onde poden descubrirse certos valores como a concepción espacial, o manexo da luz, da escala, a organización funcional.

Valores artísticos

Reflicten un estilo determinado, expresan unha técnica de realización ou a habilidade dun artista. Poden ser de diferente natureza e de diferentes proporcións, pero todos en xeral espertan un pracer estético.

Se ben están moi ligados aos valores arquitectónicos, débese enfatizar que ao estar os valores artísticos incorporados ao patrimonio, ademais de garantir a súa conservación, débese asegurar a permanencia do rol que cumpren dentro do patrimonio.

Valores formais

Aqueles que corresponden coa súa xeometría, dimensións, proporcións, cromas, texturas, tanto as orixinais como aquelas adquiridas no tempo.

Fan referencia ademais á imaxe que posúe en xeral o patrimonio. Búscase valorar os seus conceptos compositivos, de proporcións e do deseño en xeral. Son valores intrínsecos ao patrimonio, e colaboran na súa definición como tal.

Valores construtivo-estructurais

Comprende os referidos ao patrimonio en tanto construción e estrutura, para avaliar os niveis de importancia dos seus diferentes elementos construtivos na vida do patrimonio. Identifícanse como imprescindibles para a súa permanencia.



Valores simbólicos

O patrimonio existe como tal, a partir da acción do home, nunha relación onde o patrimonio posúe valores simbólicos, estamos abordando o patrimonio como vehículo de transmisión de ideas e contidos, como medio de comunicación entre dous mundos distintos, do pasado e do presente.

Valores funcionais ou de uso

Aválíase o patrimonio en tanto que serve para satisfacer unha necesidade ou función concreta. Esta valoración funcional, debe asegurar o axeitado uso do patrimonio, xa sexa conservando a súa función primixenia ou propoñendo novos usos, que respecten a súa condición patrimonial.

Valores circunstanciais

Complementan ou nalgúns casos potencian os anteriores, por seren específicos dun tempo e espazo determinado. Poden ser valores sociais, culturais, territoriais e urbanísticos que polas súas connotacións lle outorgan ao patrimonio un valor “adicional”.

Valores éticos

Concírnen ao conservador e determinan as pautas de acción. Calquera intervención, no patrimonio construído, ten un carácter transitorio. Só nalgúns casos é posible participar na esencia do mesmo.

Para establecer unha teoría do valor dos bens do patrimonio histórico distinguimos entre un valor de uso, un valor formal e un valor simbólico.

O valor de uso

O valor de uso máis xeral e inmediato refírese á calidade do produto en tanto que serve para facer algo ou dá satisfacción a unha necesidade humana. Esta necesidade pode concibirse como de consumo de patrimonio, ás veces con importantes consecuencias económicas, ou tamén podería aceptarse un uso puramente contemplativo como é o caso do obxecto estético, cuxa razón de ser é o pracer que proporciona ao observador e o desexo de posuílo que esperta. Tamén pode aparecer un uso de carácter simbólico. A estes hai que engadir a utilidade intanxible, que é a que proporciona o coñecemento.

O valor formal

Responde ao feito indiscutible de que determinados obxectos son apreciados pola atracción que espertan nas persoas por razón da súa forma e polas calidades inherentes que presentan.

O valor comunicativo

Os obxectos do pasado son a única cousa absolutamente certa que temos do tempo que xa pasou. Máis alá das palabras ou as lembranzas, de forma diferente a como os documentos

contan o pasado, estes obxectos representan a única oportunidade da que nos podemos valer para manter viva unha relación tanxible co pasado. Eles son fragmentos de pasado que na súa materialidade participan ao mesmo tempo o pasado e o presente. Como símbolos os obxectos do pasado adquiren unha carga comunicativa enorme.

3 A valoración económica de inmobles con interese histórico-artístico. Valoración do patrimonio arquitectónico-cultural

A valoración de inmobles con interese histórico-artístico presenta grandes dificultades. No seu cálculo do valor conflúen multitude de variables, tanto cualitativas como cuantitativas, debido, entre outros motivos, ás escasas e esporádicas transaccións e tamén á lexislación vixente sobre este tipo de inmobles catalogados.

Cómpre ter presente que os valores histórico e artístico poden concorrer ou non nun inmovible. Así, segundo Illán e Roldán² o valor estritamente artístico radica na peculiaridade da súa composición e deseño e na calidade da execución formal, en cambio, son causas do valor histórico a súa relación cunha época e/ou a súa relación co autor, ademais da súa posible relación con acontecementos ou personaxes. No valor histórico ou cultural dos inmobles participaron todos os elementos da construción orixinal, fosen restaurados ou non; pero non os engadidos posteriores á época que non teñan tamén a calidade de culturais.

O solo do inmovible tamén participará no valor cultural ou histórico. É certo que un edificio se pode trasladar do seu lugar orixinal a outro diferente e reconstruílo, pero queda desnaturalizado³ ao separalo da súa localización.

Á hora de realizar a valoración económica de calquera tipo de inmovible cómpre observar determinadas características relativas á súa localización, ao mercado e outras propias do activo a valorar, a valoración dun inmovible con valor histórico-artístico non é unha excepción aínda que ten outras particularidades, algunhas das cales imos estudar a continuación.

No que se refire ás características propias da localización, para o caso que nos ocupa pasan a un segundo plano ou mesmo, en certas ocasións, deixan de ter importancia. Non obstante existen características da localización e do inmovible que se mesturan entre si, e pódese observar como unhas inflúen sobre outras. Tal é o caso dos acontecementos que marcan a historia do inmovible como poden ser quen o construíu e cando, e os feitos máis relevantes que tiveron lugar alí.

Aspectos relevantes propios do inmovible son a rareza tanto en cantidade como xeográfica, é dicir, se é habitual atopar no seu mesmo ámbito bens coas mesmas características artísticas e con tanta carga histórica como o estudado, e que ademais permita o uso para o cal

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

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

se require, sempre considerando as limitacións que supón o caso de que o inmoble estea catalogado como Ben de Interese Cultural (en adiante BIC) e dependendo da categoría da devandita catalogación.

Por último quedaría o estudo do mercado, no cal a oferta estaría relacionada coa rareza, aínda que non ten por que coincidir coa súa rareza arquitectónica, posto que a existencia de varios inmobles coas mesmas características non determina que todos se oferten. En canto ao estudo da demanda, require un desenvolvemento previo dos usos que poida ter o inmoble e a demanda sempre será en función dos usos alternativos dos que se dispoña.

3.1 Metodoloxía

Para a determinación do valor de calquera inmoble é necesario un coñecemento profundo das características do mesmo, e do aprecio destas no mercado que vai definir o peso de cada peculiaridade no valor final.

O proceso de valoración complicase cando o inmoble é cultural. Por varios motivos:

- As transaccións son pouco frecuentes e non hai un mercado propio destes bens que funcione con regularidade, o que dificulta a obtención de información útil para a valoración.
- Entre as escasas compravendas hai casos nos que o prezo de venda final está forzado, been polas dificultades para o mantemento do mesmo ou polas necesidades de liquidez do vendedor.
- Porque non se trata de dar un valor a un inmoble exclusivamente material, senón que conta co peso inmaterial que lle achega ser testemuña e emisario da historia.

En canto á metodoloxía de valoración dos inmobles culturais, esbózanse dous escenarios valorativos: cando hai un mercado no que se transmitan e cando este non existe.

3.1.1 Existe mercado de inmobles culturais

É o caso de edificios que poden ter unha utilidade para o seu aproveitamento e/ou uso. O mercado, aínda que non sexa de competencia perfecta e conte con transaccións máis ou menos esporádicas, permítenos acceder a información sobre transaccións ou prezos de oferta e demanda que poden orientar na estimación dun valor de mercado.

Aínda que a definición cualitativa do valor histórico dun inmoble pode chegar a determinarse con certa precisión mediante unha análise metódica, o cálculo do seu valor encerra grandes dificultades e bastante imprecisión. Isto débese á insuficiencia e imperfección deste tipo de mercado.

Nas taxacións de inmobles pódense aplicar catro grupos de métodos:

- Sintéticos ou comparativos
- Analíticos ou de capitalización

- De valor de reposición ou de custo
- Económicos.

A elección do método dependerá da súa capacidade para reflectir o valor do inmovible en relación ao mercado e da finalidade da valoración, debendo esta ser xustificada polos taxadores.

Os métodos sintéticos clásicos presentan o inconveniente de considerar que o valor de ben depende dunha soa variable explicativa, seguindo un modelo lineal. Evidentemente, o valor dun inmovible cultural ten a súa orixe en moitas ou varias variables explicativas, nunca nunha soa. En segundo lugar, a relación entre a variable explicativa e o valor do inmovible cultural dificilmente será constante. E en terceiro lugar, se simplificamos a estimación do valor a unha función lineal univariante, cando a variable explicativa sexa igual a cero daranos un valor de mercado tamén igual a cero, e un ben aínda na súa orixe sempre ten un valor por pequeno que sexa.

Fundamentalmente, na valoración de inmovibles singulares recórrase ao cálculo do custo de relocalización-reposición neto. Outras técnicas aplicables son a valoración analóxica (método econométrico); a actualización de rendas (método de capitalización), se o inmovible está afecto a unha actividade económica ou suxeito a arrendamento, ou o valor residual dinámico (método de capitalización), se se agarda obter unha renda e o inmovible está en rehabilitación.

O custo de relocalización-reposición neto determina o valor do inmovible como a suma dos investimentos necesarios para substituílo por outro novo das mesmas características con materiais e tecnoloxía actual. Concretamente, súmase o valor de mercado do terreo, os custos de construción ou de rehabilitación e os gastos necesarios para construílo, calculados a prezos actuais e deducindo a depreciación física e funcional. Neste caso, o valor do terreo deberá ter en conta a rixidez do plan urbanístico que soporta.

Cando un inmovible é único, o custo de reposición queda coxo na súa estimación porque, en principio, non reflicte o valor cultural do ben ao basear os seus cálculos nun edificio novo sen esa calidade. Neste sentido, consideramos atinada a achega da Orde ECO/805/2003, de 27 de marzo, que propón incluír o valor histórico ao calcular o custo da edificación, se ben non especifica como facelo.⁴

Por outro lado, entendemos que non ten sentido deducir a depreciación física no valor de relocalización-reposición neto cando valoramos bens culturais. A antigüidade e a obsolescencia non fan que perdan valor ou se reduza a súa vida útil, senón que en certa medida os introduce “noutra vida”⁵ na que reside parte do seu valor. O estado de conservación está preservado pola lei e, en teoría, débense manter en bo estado. Pero aínda que esta premisa non se cumpra, o relevo cultural do ben ten máis repercusión no seu valor que a deterioración física.⁶

En canto á valoración analóxica, é un método adecuado cando se trata dun mercado con poucas transaccións ou do que se ten pouca información, como o que nos ocupa. Para

4 Art. 18.3 da Orde 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. e Santisteban, P. Valoración del patrimonio arquitectónico y cultural, Valencia, S.P. Universidad Politécnica de Valencia, 1999, p. 177.

iso, calcúlase un valor analóxico, que pode ser o de oferta, o catastral ou o de reposición⁷, que teña un comportamento similar ao valor de mercado e sobre o que exista información dispoñible.

Para acadar un valor subxectivo (pero racional), clasifícanse todos os factores que se consideran estimadores do seu valor e establécese a comparación con outras propiedades especiais, semellantes, integradas nun mercado especial, das cales se coñece ben o seu valor de transacción, ou ben o seu valor de oferta.

Propónse empregar para a comparación, propiedades situadas en diferentes zonas do país e realizar unha análise estatística na que se considera o valor de mercado medio de propiedades máis comúns da comarca, como apoio na definición da capacidade de adquisición na zona. Para a obtención do valor histórico-artístico dun inmoble singular considérase como método máis apropiado o analóxico⁸.

Grazas a esta metodoloxía pódese considerar, para a obtención do valor do activo en cuestión, un amplo número de características doutros inmobles testemuña, todas elas a priori necesarias para a estimación do valor.

Esta información permite estimar ecuacións por regresión que explican o valor analóxico ao de mercado como función dun conxunto de variables explicativas. Posteriormente, analízase a relación de equivalencia entre o valor analóxico e o de mercado para poder empregar as ecuacións obtidas no cálculo do valor analóxico como estimador do valor de mercado.

Para a aplicación desta metodoloxía en primeiro lugar é necesaria a elaboración dunha base de datos propia na que se recolla a maior cantidade de información posible de distintos inmobles testemuña. A continuación preséntase unha serie de posibles variables esóxenas a considerar, clasificadas segundo fagan referencia ao medio, á construción e ao interese cultural.

Os datos recompilados sobre as variables sométense a un tratamento estatístico a través dunha análise de regresión, establecendo unha ecuación que estime o valor de mercado.

Referentes ao contorno:

Situación, localización, accesibilidade, grao de urbanización, demanda, a situación do mercado no lugar de localización de cada inmoble, paisaxe, turismo, tráfico peonil.

Referentes á construción:

Metros construídos, metros de terreo, integración paisaxística, tipo de construción, ano de construción, nivel arquitectónico, rehabilitación, funcionalidade, número de habitacións, número de baños, usos alternativos, xardíns ou propiedade, estado de conservación.

7 Nota a pé de páxina 6 en Blasco Ruiz, A. e 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. e Santisteban, P. Valoración del patrimonio arquitectónico y cultural, Valencia, S.P. Universidad Politécnica de Valencia, 1999, p. 185. "A valoración analóxica presenta unha metodoloxía econométrica de taxación axeitada a obter información sobre o valor de mercado dentro daqueles mercados con poucas transaccións ou escasa información mediante o emprego dun valor auxiliar, denominado valor analóxico (valor de oferta, valor catastral, valor de reposición)."

Referentes ao interese cultural:

Anos parte histórica, rareza xeográfica, impacto social, interese artístico, % parte artística, acontecementos históricos, atributo relixioso, cultural, social, político, artístico, estético, intelectual, científico, académico, turístico.

A existencia de máis ou menos variables das relacionadas dependerá do tipo de ben que se pretende valorar.

Unha vez elaborada a base de datos, aplícase a análise factorial á información de partida. A técnica de compoñentes principais sintetiza ao máximo a información, co criterio de perda mínima de capacidade explicativa en canto á varianza total dos datos. Coa análise factorial agrúpanse as variables en factores, podéndose explicar estes como combinación lineal das variables. Os factores normalmente sométense a un proceso denominado rotación, os factores rotados son combinacións lineais dos orixinais e, por tanto, das variables de partida.

A aplicación dos criterios expostos conduce a unha ecuación óptima para o cálculo do valor histórico-artístico. Se algún factor non resulta estatisticamente significativo, ademais de ser excluído da análise de regresión, significa que as variables esóxenas de maior peso no factor, non resultan influentes na explicación da variabilidade da variable dependente. Da regresión de compoñentes principais obtense un coeficiente de determinación axustado e un coeficiente de variación que determina a bondade do axuste.

A partir da ecuación obtida obtense o valor analóxico do inmovible, despois de ter en conta tanto aspectos habituais en valoración urbana como outros máis específicos, característicos do ben cultural.

A metodoloxía proposta permite estimar o posible valor de mercado dun B. I. C. mediante o emprego de valores analóxicos, sen necesidade de coñecer o valor de mercado, tan pouco transparente nestes casos. Tamén permite detectar que variables non son influentes na explicación da variabilidade da variable dependente.

En casos moi concretos, como os de inmovibles culturais afectos a unha explotación económica ou que producen unha renda por atoparse en réxime de aluguer, pode sernos útil a actualización de rendas. Con este tipo de valoración, estimamos o valor do ben capitalizando os rendementos económicos futuros do mesmo durante o período de tempo que vaia durar a explotación ou de vixencia do contrato de arrendamento. Ademais, se o período de estimación é limitado, habería que sumar o valor do inmovible ao final do mesmo actualizado ao momento actual, aumentando o valor obtido pola capitalización temporal das rendas netas futuras.

Cando se trata de inmovibles ligados a unha actividade económica, é moi importante determinar a contía de rendemento económico neto a "asignar ao inmovible" "para distinguila da correspondente á xestión empresarial⁹. Os datos poden variar, porque non é o mesmo a explotación dun inmovible de forma independente que facelo conxuntamente con outros. O principal problema desta forma de valoración é a elección do tipo de capitalización estimativo do valor de mercado e, máis aínda, se se trata do valor de mercado dun ben cultural. É dicir, non nos valería o tipo de capitalización axeitado para un inmovible normal, xa que

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

reflectiría exclusivamente o valor de mercado dun ben non cultural. En canto ao valor do inmoble cultural ao final do período de explotación ou aluguer, este haberá de amosar o compoñente cultural do valor.

Por último, o método residual dinámico, en xeral, “emprégase para valorar proxectos de investimento, capitalizando os cobros e pagamentos desde que se inicia o proxecto ata o remate da súa construción, venda e cobro”¹⁰. Aplicado á valoración de inmobles culturais, busca calcular o valor dun inmoble a rehabilitar en función dos valores esperados segundo os usos do mesmo, respectando o principio de maior e mellor uso. Ao formulámonos a rehabilitación e a valoración dun inmoble, non habemos de esquecer o principio de maior e mellor uso. Isto implica a obtención do máximo valor esperado de entre os diferentes valores para os usos que resulten máis rendibles, desde o punto de vista financeiro e económico, tendo en conta a capacidade e intensidade da edificación ou rehabilitación. Por suposto, a formulación da análise realízase baixo o respecto tanto á normativa legal e ás posibilidades físicas do ben, como ás características ou calidades culturais do inmoble e a incidencia que poida ter nas mesmas ou no medio ambiente.

A valoración segundo este método consiste en determinar o valor do inmoble cultural a rehabilitar pola capitalización dos ingresos e gastos previstos para cada período de tempo ata a finalización do proceso. Ademais do problema da elección da taxa de capitalización axeitada para estimar o valor de mercado dun ben cultural, tamén resultará complicada a fixación dos ingresos ou os cobros no tempo e das súas contías¹¹ para un uso concreto. En calquera actividade económica, mesmo se se vai destinar á venda, a situación prevista pode modificarse e mesmo chegar a fallar por completo. Polo que sería aconsellable formular varios escenarios diferentes antes de decidir cal tomar para realizar a valoración. Require profundos coñecementos dos mercados e das situacións de demanda.

En calquera caso, a aplicación destes métodos, sobre todo os econométricos, atopan a súa maior dificultade na falta de bases de datos cunha amplitude axeitada, situación provocada porque o número de transaccións de inmobles histórico-artísticos non é moi alto, e menos se hai que acoutalo a un período determinado ou a un tipo e tamaño de inmobles.

3.1.2 Non existe mercado de inmobles culturais

Que non haxa un mercado para gran parte dos inmobles culturais supón que descoñecemos o seu prezo, pero non que carezan de valor.

Os bens culturais considéranse bens económicos con algunhas características especiais por ser públicos, únicos e insubstituíbles¹². Neste sentido, hai autores que os asemellan aos bens ambientais, que son bens económicos xeradores de utilidade por si mesmos¹³ e, en consecuencia, susceptibles de valoración.

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 Leon, 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. e Santisteban, P. Valoración del patrimonio arquitectónico y cultural, Valencia, S.P. Universidad Politécnica de Valencia, 1999, pp. 223-225 e 255.

13 Arriaza Balmon, M.; González Arenas, J. ; Ruiz Avilés, P. e 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 Poli-

Dada a similitude mencionada, recórrase a algúns métodos de valoración desenvolvidos pola economía ambiental. As técnicas que parecen ser útiles para medir o valor dos inmobles culturais sen mercado, é dicir, sen prezo, diferéncianse en dúas categorías: as de preferencias reveladas, como o método do custo da viaxe, e as de preferencias declaradas, como a valoración continxente.

O método do custo da viaxe

Permite efectuar unha valoración da demanda e do valor recreativo do ben. Baséase na idea de que o custo da viaxe para visitar un sitio pode ser considerado como unha aproximación para a valoración do ben sen mercado. Como é lóxico, os consumidores estarán dispostos a pagar un custo se agardan obter unha utilidade a cambio, que entendemos non será inferior ao custo soportado.

Para aplicar o método cómpre definir unha variable dependente que cuantifique a utilidade xerada polo ben á sociedade, tamén denominado nivel de desfrute, e unha ou máis variables independentes que expliquen a dispoñibilidade a gozar dos beneficios ofrecidos polo inmovible cultural. O valor do ben cultural dependerá de variables como o custo da entrada, o custo da viaxe, o custo do tempo empregado no traxecto e na visita, etc.

Os datos necesarios adoitan obterse a través dun cuestionario que se pasa a unha mostra representativa dos consumidores que cada período de tempo determinado visitan o inmovible cultural, e pola información subministrada polos propietarios ou administradores do mesmo. Recabada a información, o estudo levarase a cabo con datos agregados por zonas medias de procedencia ou con datos individuais dos visitantes. Co procedemento de datos agregados a curva de demanda é menos representativa do comportamento real dos visitantes; mentres que o de datos individuais esixe unha cantidade de información que non sempre está dispoñible.

O método calcula o valor do inmovible empregando unha información concreta en substitución do prezo, pero esa información só fai referencia aos usuarios directos do inmovible sen ter en conta ás persoas que aínda non o visitaron. É dicir, ignora o posible valor do ben para aqueles cidadáns que non o usaron.

Por outro lado, cando durante a viaxe se visite máis dun edificio cultural, aparécenos o problema de como distribuír os custos da viaxe entre os distintos bens. Polo que o método resulta máis sinxelo de aplicar cando só se vaia ver un monumento ou, se se visita máis dun, cando se desexe valorar o conxunto dos bens visitados.

O método de valoración continxente

Tamén busca conseguir dunha curva de demanda do ben. Neste caso, o método suple a falta de mercado imaxinando un hipotético no que os supostos usuarios teñen a oportunidade de tomar decisións económicas hipotéticas. Certamente é unha opción factible ante a inexistencia dun mercado real, pero cunha limitación importante, é case imposible que se cree ese mercado hipotético no que os individuos posúan a convicción de que van pagar efectivamente polo ben ou servizo. A ferramenta principal de estudo é o cuestionario, que se pasará a unha mostra de poboación vía entrevista persoal, telefónica, por correo ou por correo

técnica de Valencia. Valencia, 2002, p. 176.

electrónico, para coñecer a súa disposición a entregar ou aceptar unha cantidade de diñeiro para que se produza unha mellora ou un retroceso na dispoñibilidade do inmoble cultural.

A poboación da que se vai extraer a mostra estará formada pola poboación en xeral, e non só polos usuarios do ben. Polo que a valoración do inmoble recollerá as apreciacións das persoas que o visitan, as de xente que aínda non o fixeron e as de individuos que nunca o farán.

En canto ao cuestionario, a redacción é tremendamente importante para obter valores pouco parciais¹⁴. De feito, variará en función do obxectivo da valoración e das características do ben a valorar.

En xeral, a estrutura deste será a seguinte: unha introdución na que se delimita o contexto ao que se refire o taxador, unha descrición rigorosa do inmoble cultural a valorar, a demanda do valor que os enquisados dan ao ben ou servizo en cuestión, e unhas cuestións relativas ás características socioeconómicas da mostra.

Á hora de solicitar a valoración do inmoble, pódense empregar varios mecanismos de demanda. Cada tipo de pregunta ten vantaxes e inconvenientes e será o encargado da valoración o que terá que decidir e xustificar cal é a máis útil para os seus propósitos.

A información obtida a través dos cuestionarios tratarase estatisticamente e extrapolarase o resultado á poboación para coñecer o beneficio para a mesma.

A valoración continxente, no caso de bens e servizos sen mercado, estase empregando na actualidade, pero atopamos que encerra certos riscos de erro¹⁵ que poden distorsionar a estimación do valor dun ben a través da disposición a pagar dos enquisados: os entrevistados poden dar unha resposta falsa para influir nunha decisión política sobre o inmoble en cuestión; se o enquisado non é capaz de situarse en escenarios hipotéticos ou pensa que as súas respostas non teñen ningún valor existe a posibilidade de que haxa diferenzas entre o que se declara e o que realmente se pagaría; a forma de pagamento, o formato das preguntas, o tipo de enquisa, a presentación do ben, tamén afectarán á resposta do entrevistado.

4 Criterios para a valoración dun inmoble situado nun BIC

Lexislación aplicable

- Lei de 16 do decembro de 1954, de expropiación forzosa, e as súas modificacións (en diante LEF)
- Decreto de 26 do abril de 1957, polo que se aproba o Regulamento da Lei de Expropiación Forzosa, e as súas modificacións.
- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (en diante LOUGA), e as súas modificacións.

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.; González Arenas, J.; Ruiz Avilés, P. e 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.

- Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo, e as súas modificacións (en adiante TRLS)
- Real decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do solo, e as súas modificacións (en adiante RVLS).
- Real decreto 3288/1978, do 25 de agosto, polo que se aproba o Regulamento de xestión urbanística, e a súas modificacións (en adiante RXU).
- Real decreto 1020/1993, do 25 de xuño, polo que se aproban as Normas técnicas de valoración e o cadro marco de valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral dos bens inmobles de natureza urbana, e as súas modificacións.

Tomamos de referencia un inmovible situado no ámbito do BIC con categoría de sitio histórico do conxunto “Fontes Termals das Burgas e o seu contorno delimitado” (en adiante BIC das Burgas)

De conformidade co apartado 2 do TRLS:

“2. A aprobación dos instrumentos da ordenación territorial e urbanística que determine a súa lexislación reguladora levará consigo a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos correspondentes, cando os devanditos instrumentos habiliten a súa execución e esta deba producirse por expropiación.»

E segundo o apartado 1 do artigo 30:

“O prezo xusto dos bens e dereitos expropiados fixarase conforme os criterios de valoración desta lei mediante expediente individualizado ou polo procedemento de taxación conxunta”.

De acordo ao determinado no Plan especial de protección do BIC das Burgas, na Área de Intervención AI-8, formúlase a valoración do inmovible no que se sitúa o Colexio San José.

Segundo o disposto no artigo 142 da LOUGA e o 201 do RXU, cando se estableza para un ámbito o Sistema de actuación por expropiación, “a Administración actuante poderá aplicar o procedemento de taxación conxunta (...)”.

Dado que a Área de intervención 8 presenta características homoxéneas no referente á situación urbanística dos terreos obxecto de expropiación, seguirase o procedemento de taxación conxunta conforme o establecido nos artigos 143 e 144 da LOUGA. É o 143 o que determina o que ha de conter o expediente de expropiación.

Delimitación do ámbito territorial e a relación das persoas titulares

Inclúese no anexo gráfico a ficha catastral e urbanística. O titular é único; a Comunidade do Colexio San José.

Criterios de valoración

Os terreos e bens obxecto da expropiación están incluídos na área de intervención AI 8 do Plan especial de protección do BIC das Burgas, a desenvolver por expropiación ou convenio.

Se non se chega a acordo para formalizar un convenio actuaríase por expropiación, sistema directo, de acordo ao 140.3 da LOUGA.

“O prezo xusto expropiatorio dos terreos determinarase de acordo co establecido na lexislación básica do Estado” segundo determina o artigo 142 da LOUGA, polo que será de aplicación o establecido no TRLS e no RVLS.

Os criterios xerais para a valoración de inmobles están recollidos no artigo 22 da TRLS.

Situación básica do solo

De acordo ao citado artigo 22, cómpre determinar a situación básica do solo que se vai expropiar para poder establecer o método de valoración.

Os terreos obxecto da expropiación están clasificados como solo urbano consolidado con uso global equipamento docente/terciario privado.

Os terreos están edificadas, polas súas características **considéranse como solo urbano edificado**. A valoración realizarase segundo o establecido no artigo 23 do RVLS:

“Cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor da taxación será o superior dos seguintes:

- a) O determinado pola **taxación conxunta do solo e da edificación** existente que se axuste á legalidade segundo o establecido no artigo 5 deste regulamento, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou a construción xa realizada, de acordo co artigo 24 deste regulamento.*
- b) O determinado polo método residual, regulado no artigo 22 deste regulamento, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou a construción xa realizada”.*

Polo tanto, será necesario calcular ambos os dous valores a fin de determinar o valor da parcela indicada.

Descrición do ben que se vai valorar

A parcela está ocupada pola edificación, na porcentaxe dos espazos aptos para ela que determina a lexislación de ordenación territorial ou urbanística.

Trátase dunha parcela de 5.092 m² cunha superficie construída de 7.824 m² de uso docente.

O RVLS establece no seu artigo 24 os criterios para o cálculo do valor conxunto do solo e a edificación polo método de comparación, diferenciando dúas situacións:

- Cando exista un conxunto estatisticamente significativo de transaccións reais ou de ofertas cuxo número sexa igual ou superior a seis mostras comparables, seleccionando as mostras comparables con condicións de semellanza ao inmoble a valorar.

- Cando non existan suficientes mostras comparables que satisfagan as condicións de semellanza, poderanse empregar técnicas de homoxeneización de prezos que consideren as circunstancias que poidan supoñer diferenzas significativas de valor.

O inmovible a valorar presenta características que supoñen unha gran dificultade que permita atopar unha mostra de comparables sen empregar técnicas de homoxeneización, xa que se trata dun colexio situado nunha zona céntrica pero ao mesmo tempo incluído nunha Área de Intervención do Plan Especial con condicións patrimoniais que foron descritas anteriormente. Sería necesario realizar un estudo de mercado, cuestión complicada, posto que non existen inmovibles na zona cos que se poida homoxeneizar. Considero que o óptimo, ante esta situación tan complexa, sería realizar unha mostraxe con bens inmovibles similares para empregar a comparación, propiedades situadas en diferentes zonas do país de acordo ao método analóxico descrito neste traballo.

Para valorar o solo urbanizado edificado, segundo o establecido no artigo 23 do RVLS, sería necesario tamén determinar o valor do solo polo método residual como se non existise edificación. Este depende da edificabilidade correspondente a cada un dos usos considerados (neste caso dotacional) en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo e do valor de repercusión do solo de cada un dos usos considerados, en euros por metro cadrado edificable.

Este valor de repercusión depende do valor en venda do metro cadrado de edificación, do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable polo coeficiente K, que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiamento, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade de promoción inmobiliaria necesaria para a materialización da edificabilidade. Para acadar ese mercado estatisticamente significativo volvémonos atopar na complexa situación anterior, e polo tanto poderíamos volver empregar a valoración analóxica como base para determinar ese mercado que nos determina o valor de repercusión.

5 Bibliografía

- ARECHEDERRA SAUVAGÉ, E.M. *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Universidad Juárez Autónoma de Tabasco. 2010
- ARRIAZA BALMON, M.; GONZÁLEZ ARENAS, J. ; RUIZ AVILÉS P. e 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 e 5 de xullo de 2002. Valencia.
- BALLART, J., TRESSERRAS, J. *Gestión del patrimonio cultural*, Barcelona, Editorial Ariel, 2008.
- BALLART HERNÁNDEZ, Josep, FULLOLA PERICOT, Josep María e PETIT MENDIZABAL, Mº dels Angels. 1996. *El valor del patrimonio histórico*. ISSN 1131-6993, Nº 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 e 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, ISSN 1139-4978, Año nº 33, Nº 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 13ª ASAMBLEA INTERNACIONAL DE ICOMOS. MADRID 2002.*
- CABALLER, V., RAMOS, M.A., RODRÍGUEZ, J.A., RODRÍGUEZ, J. e 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. e ANEIROS FILGUEIRA, B. *Proxecto de Expropiación de terreos incluídos na 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 Termas 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. e 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. e BRUZÓN PIEDRA, S. *Modelo y procedimiento para calcular el valor económico de inmuebles patrimoniales. En el Observatorio de la Economía Latinoamericana, Nº 166, 2012.* Texto completo en <http://www.eumed.net/coursecon/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. E ROLDÁN VERDEJO, P. *Consideraciones sobre los valores históricos artísticos en los bienes muebles e inmuebles" Revista de derecho urbanístico nº 106 Xaneiro-febreiro 1988*
- RODRÍGUEZ, J. A., BLASCO, A. e 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 do 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, maio 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.

6 Anexos gráficos

Ficha catastral



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3677024NG9837N0001BE

DATOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
RU PROGRESO DO 24
33005 OURENSE [OURENSE]

USO: Cultural ACOORDACIÓN: 1942

REGISTRO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 AUTORES DE LOS DATOS: 7.824

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

UBICACIÓN:
RU PROGRESO DO 24
OURENSE [OURENSE]

REFERENCIA CATASTRAL: 7.824 SUPERFICIE SUELO: 5.092 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Simbolo	Planta	Puede	Superficie m ²
ALMACÉN	1	-1	06	646
ENSEÑANZA	1	00	06	1.906
ENSEÑANZA	1	04	04	1.708
ENSEÑANZA	1	02	06	1.610
ENSEÑANZA	1	03	06	1.588
VIVIENDA	1	+1	06	407



regap



ESTUDIOS E NOTAS

