

# LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.

## VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS



### VALORACIÓN OTROS BIENES

### LOS DERECHOS REALES

#### El derecho real

- Es una relación entre una persona y un bien, permitiendo a la persona obtener para sí las utilidades que el bien es capaz de producir e impidiendo que un tercero invada esa relación.
- Dos tipos:
  - Pleno, asociado a la propiedad plena
  - Limitado, asociado a derecho real
- **Derecho real pleno**
  - Propiedad plena: Derecho a disponer de un bien sin más limitaciones, que las establecidas en las leyes y los derechos de terceros
- **Derecho real limitado**
  - Derecho sobre un bien sin ser su propietario pleno
  - Limita la libre disposición del propietario pleno sobre el inmueble
  - El inmueble tiene una carga
  - Hay varios propietarios, el valor se divide entre varios dependiendo del derecho.

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*LOS DERECHOS REALES*

**Goce o disfrute**

- Permiten a su titular el uso, disfrute y/o aprovechamiento de un bien ajeno, según unas condiciones, pero no su disposición total.

**Garantía**

- Se constituyen sobre un bien para asegurar el cumplimiento de una obligación, facultando a su titular a enajenar el bien cuando ésta sea vencida y no pagada.

**Adquisición**

- Permiten a su titular adquirir un bien perteneciente a otra persona, limitando su libre de disposición de venta.

4

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*LOS DERECHOS REALES*

- **Superficie.** Otorga el titular superficiario el disfrute temporal de una construcción sobre suelo ajeno. Finalizado el derecho la construcción pasa a poder del concedente.
- **Concesión Administrativa.** Otorga al titular concesionario la utilización de un inmueble según unas condiciones establecidas en un contrato.
- **Servidumbre.** Carga impuesta a un inmueble en beneficio de otro propietario.
- **Arrendamiento.** Derecho a usar un inmueble a cambio de una compensación económica.
- **Traspaso.** Derecho a traspasar a un tercero un contrato de arrendamiento con las mismas condiciones.
- **Usufructo.** Otorga al usufructuario el derecho a disfrutar de un inmueble tanto para su uso como su explotación.
- **Uso y habitación.** Otorga al usuario o habitacionista el derecho a usar o habitar un inmueble, pero no su explotación.
- **Tiempo compartido.** Es el derecho a utilizar un inmueble por un periodo anual previamente fijado (normalmente semanal) - Ley 4/2012

5

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*LOS DERECHOS REALES*

**DERECHOS DE GARANTÍA**

Se constituyen sobre un bien para asegurar el cumplimiento de una obligación, facultando a su titular a enajenar el bien cuando ésta sea vencida y no pagada.

**Prenda**

- El bien permanece en poder del acreedor.

**Hipoteca directa.**

- El bien permanece en poder del propietario. El acreedor puede proceder a su venta en el caso de no cumplimiento de la obligación.

**Hipoteca inversa.**

- El bien permanece en poder del propietario. El acreedor solo puede proceder a su venta si el propietario fallece. Tienen prioridad sobre el acreedor los herederos. Ley 41/2007

**Anticresis.**

- El bien permanece en poder del propietario. El acreedor puede proceder a su alquiler en el caso de no cumplimiento de la obligación.

6

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*LOS DERECHOS REALES*

**DERECHOS DE ADQUISICIÓN.**

Derecho a la adquisición preferente de un inmueble

- **Tanteo.** Es el derecho de preferencia para la adquisición de un bien, en las mismas condiciones que un tercero.
- **Retracto.** Es el derecho a adquirir un bien vendido a un tercero, retractando la venta.
- **Opción de Compra.** Es el derecho a adquirir un inmueble en un tiempo y un precio determinado.
- **Compromiso de compra a plazos.** Es el derecho a adquirir un inmueble mediante cantidades aplazadas en el tiempo. Del abono de todas las cantidades en el momento fijado se deduce la propiedad plena del inmueble.

7

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*VAL DERECHOS REALES*

**Normativas**

- Orden ECO 805/2003 – Artículos del 52 al 60
- RDL 1/1993 – Determinación de la base imponible del Impuesto TDS

**Procedimiento**

1. Valoración del inmueble libre del derecho (siempre)
2. Valoración del derecho
3. Valor del inmueble con la limitación

Valor del inmueble libre = Valor del derecho + Valor del inmueble limitado

Valor del inmueble limitado = Nuda propiedad

El valor del informe depende del solicitante (concesionario, concedente):

- Valor del derecho
- Valor del inmueble con la limitación del derecho

9

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*VAL DERECHOS REALES*

**Valoración del derecho real**

1. Actualizando los flujos de caja que se deriven del derecho
  - Tipo de capitalización:
    - Orden ECO/805/2003
    - RDL 1/1993 – Interés básico del Banco de España (2017 – 3%)
2. Aplicando coeficientes al valor libre del derecho
3. Calculando el valor de mercado del derecho

- Todos los daños y perjuicios ocasionados al propietario de un inmueble, objetivamente imputables a impedirle ejercer su derecho de propiedad son indemnizables, pero la jurisprudencia ha sentenciado como no indemnizable el abuso de la indemnización.
- “sentido común”
- También son indemnizables todos los daños causados en un inmueble en el que se comparte la propiedad.

10

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*VAL DERECHOS REALES*

**VALORACIÓN DE DERECHOS REALES**

1. Superficie y Concesión administrativa
2. Servidumbre y Limitaciones al dominio
- El arrendamiento
  3. Condiciones de los contratos de arrendamiento
  4. Actualización de renta antigua
  5. Calculo de un traspaso
  6. Calculo de la indemnización por ocupación ilegal de un inmueble
  7. La opción de compra, el compromiso de compra a plazos y el alquiler con opción a compra.
8. Usufructo, Uso y habitación, nuda propiedad
9. Valor de vivienda de protección pública para disolución de gananciales

12

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*DERECHOS REALES*

**DERECHO DE SUPERFICIE – ORDEN ECO 805/2003**

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA – ORDEN ECO 805/2003**

- Superficiario o concesionario (el que disfruta del derecho)
- Concedente (el propietario del inmueble que lo ha cedido)
- Cesión de un inmueble mediante un contrato.
- Considerar en la valoración las hipótesis del contrato
- Se calculará el valor del inmueble como si fuera un inmueble en pleno dominio: comparación, actualización de rentas o residual dinámico.
- Del valor así obtenido se restarán, los flujos de caja que se generen durante el periodo de duración del derecho:
  - El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.
  - Las inversiones a efectuar por el concesionario en edificios o instalaciones
  - El valor actual del valor de reversión en la fecha de extinción del derecho

13

# LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.

## VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS

### VALORACIÓN OTROS BIENES

### DERECHOS REALES

#### LA SERVIDUMBRE – ORDEN ECO 805/2003

#### LIMITACIONES AL DOMINIO – ORDEN ECO/805/2003

- Las **servidumbres**, se valorarán restando del valor del inmueble supuesto libre de la carga impuesta por la servidumbre, el valor de dicho inmueble teniendo en cuenta el efecto de la servidumbre que lo grava.
- Las **limitaciones al dominio** se valorarán aplicando los métodos previstos que correspondan al contenido jurídico de la limitación del dominio, aplicados a la cuantía en la que la propiedad quede afectada.

Derecho real = Valor sin derecho – Valor con el derecho

- Valor de dos inmuebles
  1. De bajante de las viviendas en local comercial
  2. De carga de depósito de gasóleo
  3. De paso (vehículos o peatones)
    - Vivienda aislada
    - Vivienda adosada
  4. Minoración de superficie
  5. De luces y vistas

14

### VALORACIÓN OTROS BIENES

### EL ARRENDAMIENTO

#### Condiciones de los contratos

Los contratos de arrendamiento tienen que ajustarse “de forma imperativa” a la normativa vigente a la fecha de formalización del contrato.

Las modificaciones posteriores de la normativa, no afectan a las condiciones que tienen que cumplir los contratantes.

#### Tipos de contratos según normativa

- Contratos celebrados con **anterioridad al RDL 2/85** – Anteriores al 9 de mayo de 1.985
- Contratos celebrados al amparo del **RDL 2/1.985**, entre el 9 de mayo de 1.985 y 31 de diciembre de 1.994, (“Ley Boyer”).
- Contratos celebrados entre el 1 de enero de 1.995 y el 5 de junio de 2013, al amparo de la actual Ley de arrendamientos urbanos **Ley 29/1.994**.
- Contratos celebrados al amparo de la **Ley 4/2013**, con fecha posterior al 6 de Junio de 2013

**Actualmente todos vigentes**

15

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Contratos de renta antigua**

Contratos celebrados con **anterioridad al RDL 2/85**, anteriores 9 de mayo 1.985

- Prórroga forzosa
- Permitidas dos subrogaciones
- Derecho de traspaso (no obligatorio)
- Actualizaciones no reguladas (no existe IPC)
- Rentas bajas (especialmente los contratos anteriores LAU 1.964)

No hay incentivos para el propietario: No se alquilan viviendas.

Contratos celebrados al amparo del **RDL 2/1.985**, entre el 9 de mayo de 1.985 y 1 de enero de 1.995, fecha de entrada en vigor de la actual Ley 29/1994

- "Ley Boyer"
- "Corta duración"(limitación un año para viviendas)
- Rentas elevadas

No hay incentivos para el inquilino: No se alquilan viviendas

16

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

Contratos celebrados con posterioridad al 1 de enero 1.995, al amparo de la actual Ley de arrendamientos urbanos **Ley 29/1.994**.

**Regulación de contratos acogidos a la nueva Ley**

- Clasificación por usos
- **Viviendas**
  - No suntuarias  $Sp < 300m^2$  o Renta  $< 5,5 \times SMI$
  - Suntuarias  $Sp > 300m^2$  o Renta  $> 5,5 \times SMI$
- **Otros usos**
  - De temporada
  - Para ejercer una actividad (profesional)

**No regulados**, por cargo, militares, universitarios, VPO, VPP, fincas rústicas

- Plazos mínimos pero sin subrogaciones

**Regulación de contratos anteriores al RDL 2/1985**

- Limitación de las subrogaciones
- Actualización de rentas.

17

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Ley 29/1994 - Viviendas**

▪ **Plazo**

- **Lo pactado**, como mínimo **cinco años** . Salvo que se exprese en el contrato la necesidad de ocupar la vivienda para si o familiares en primer grado o cónyuge con sentencia firme de separación. (Ley 19/2009 – Artículo primero)
- Si no se ocupa por quien proceda en 3 meses, deberá reponerse al arrendatario por 5 años + indemnización.
- Si terminado el plazo, no se manifiesta la no renovación, se prorroga obligatoriamente tres años mas.
- Si el inquilino abandona la vivienda, deberá indemnizar al propietario.

▪ **Subrogaciones**

- Cónyuge (o similar), descendientes, ascendientes y hermanos
- Parientes hasta tercer grado colateral, con minusvalía igual o superior al 65%
- **Sin incremento de plazos** (cualquier uso)
- Convivencia con el inquilino al menos 2 años.

18

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Ley 29/1994 - Viviendas**

▪ **Renta**

- La pactada

▪ **Revisión**

- Durante los primeros 5 años IPC
- A partir del 6º año, acuerdo o IPC

▪ **Obras de mejora del edificio**

- Incremento de renta si han transcurrido cinco años del contrato.

▪ **Gastos**

- Comunidad, e impuestos, acuerdo entre las partes.

▪ **Obras en la vivienda**

- **Conservación**, obligatorias para el propietario.
- **Mejoras**, obligatorias soportar por el arrendatario, si no se puede, con posibilidad de indemnización y/o reducción de renta.
- **Para reformas el arrendatario**, deberá pedir consentimiento.
- **El arrendatario**, pequeñas reparaciones del desgaste por uso ordinario.

19



**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Ley 29/1994 - Viviendas**

▪ **Derecho de adquisición preferente**

Artículo 25 (carácter imperativo, Artículo 4)

- En caso de venta de la vivienda arrendada, el arrendatario tiene derecho de adquisición preferente a precio de mercado (tanteo y retracto)
- Plazo: 30 días desde la notificación.

**Excepciones**

- Venta conjunta de todo el edificio.
- Venta a un condueño.
- Renuncia expresa en contratos superiores a 5 años.

▪ **Extinción del contrato**

**Por el arrendador**

- Falta de pago, subarriendo, daños u obras, actividades no consentidas, destinar la vivienda a otro uso.

**Por el arrendatario**

- No realización de las reparaciones necesarias o perturbaciones para su utilización.

20

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Juicio oral (interdicto) de recobrar o retener**

- **Protección del derecho a la propiedad privada.** Artículo 250 Ley 1/2.000 de enjuiciamiento civil)

- Juicio de tramitación sencilla con la finalidad de decidir provisionalmente sobre la posesión de una cosa o evitar daño inminente
- Independiente de la cuantía.
- Juicio sumario: verbal, rápido, abreviado.
- Aportación de dictamen/es pericial/es.
- Resolución inmediata

▪ **Recobrar**

- El propietario solicita la recuperación de la finca arrendada

*Los que pretendan recobrar la plena posesión de una finca cedida a precario por el dueño. "...con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario o en la expiración del plazo fijado contractualmente... o el derecho a poseer dicha finca". (Modificación Ley 19/2009)*

▪ **Retener**

- El inquilino solicita continuar con el arrendamiento
- Los que pretendan retener la posesión de una finca cedida a precario por el dueño.

21

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Ley 29/1994 – Otros usos**

**De temporada** (Inferior a 12 meses)

- Acuerdo entre las partes
- Las viviendas no pueden acogerse

**Para ejercer actividad**

- Acuerdo entre las partes, con las siguientes condiciones:
- **Cesión y subarriendo**

El arrendatario puede ceder o subarrendar sin el consentimiento del arrendador. Podrá incrementarse la renta en un 10% si es parcial y en un 20% si es total o cesión del arrendamiento.

- **Subrogación**

A los herederos que continúen sin incremento de plazo

- **Indemnizaciones (Artículo 34)**

La extinción del arrendamiento por transcurso del plazo convenido da derecho al arrendatario una indemnización por pérdida de clientela, si concurren:

- La actividad se ha ejercido durante cinco años
- Ha manifestado con cuatro meses de antelación su voluntad de renovar
- Renovación mínima por cinco años a rentas mercado

23

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Contratos anteriores al RDL (2/1985), regulados por la Ley 29/1994**

- **Incremento de Renta**
- **Finalización de contrato**
  - Limitando subrogaciones (viviendas)
  - Limitando plazo (locales)
- **Clasificación por usos**
  - Viviendas
  - Locales comerciales

27

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Contratos anteriores al RDL (2/1985), regulados por la Ley 29/1994**

**Viviendas – finalización del contrato**

- Subrogación de viviendas
  - Permitidas por la anterior Ley: DOS
- Si se han producido las dos subrogaciones
  - El contrato se extingue
- Si no se ha producido ninguna o una subrogación
  - Al cónyuge hasta su fallecimiento
  - Al hijo con condiciones
    - Extinción a los dos años
    - Si el hijo es menor de 25 años, hasta que los cumpla
    - Si el hijo padece una minusvalía del 65% hasta su fallecimiento

El derecho de subrogación se reconoce al cónyuge del arrendatario, a la persona que haya convivido con él de forma permanente en análoga relación de afectividad, con indiferencia de la orientación sexual (Ley 1994)

28

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Contratos anteriores al RDL (2/1985), regulados por la Ley 29/1994**

**Viviendas – actualización de la renta**

**Actualización de la renta – Plazos – Viviendas**

- Se inicia la actualización a requerimiento del propietario
- Para recuperar la inflación no repercutida en el contrato
- En 10 años (10% anual) si la suma de los ingresos anuales de quienes convivan en la vivienda < 5,5 SMI
- En 5 años (20% anual) si la suma de los ingresos anuales de quienes convivan en la vivienda > 5,5 SMI
- No procede si la suma de los ingresos anuales de quienes convivan en la vivienda son inferiores a:
  - 2,5 x SMI para 2 personas
  - 3 x SMI para 4 personas
  - 3,5 x SMI para + de 4 personas

Cuando el inquilino opte por la no actualización de la renta, el contrato se extingue a los 8 años, desde la comunicación del propietario.

29

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Contratos anteriores al RDL (2/1985), regulados por la Ley 29/1994**

**Locales – finalización del contrato – Actualización de la renta**

**Finalización de contratos - Locales**

- Sp > 2.500m<sup>2</sup> (salvo personas físicas)      5 años.
- Arrendatario Administración Pública      10 años.
- Arrendatario Entidad sin ánimo de lucro      15 años.
- Resto      20 años.
- Prórroga de 5 años mas si:
  - El local se ha traspasado en los 10 años anteriores a 1 enero 1995
  - La actualización se realiza en la primera mensualidad
  - No procede actualización, por estar ya actualizada.

1.995 + 25 años = **2.020**, año en el que quedan extinguidos todos los contratos de locales, anteriores al 9/Mayo/85

30

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Contratos Ley 4/2013**

- Entrada en vigor el **6 de junio de 2013**
- **Prioridad a los pactos**, cláusulas y condiciones establecidas por la voluntad de las partes.
  - Plazo
  - Renta e incremento
  - Prórrogas
- **Reducción de las prórrogas**, tanto obligatorias como tácitas. Si el alquiler es inferior a 3 años, prórrogas **anuales** hasta 3 años y tácitas de 1 año.
- **Recuperación del inmueble**, para vivienda permanente, con duración mínima del contrato de 1 año (aunque no se indique en el contrato)
- **Desistimiento del contrato** por parte del arrendatario, con una antelación de **30 días**, y transcurridos al menos 6 meses. Se pueden pactar en el contrato indemnización máxima de 1 mes por año o fracción pendiente.
- Para mantener sus derechos, el arrendatario debe inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad.

**Los contratos anteriores se ajusta en TODO a la Ley 29/1994**

32

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Ejemplo de actualización de renta antigua**

- Piso en el Paseo de la Castellana, alquilado el 1 de Abril de 1960, por 15.000 Pesetas /mes (datos del contrato)
- Renta actual, Marzo 2002: 305,28 €/mes
- Se pide actualización de la renta y el reparto a 10 años (pensión < 5,5 SMI).
  
- Renta inicial en Euros  $15.000/166,386 = 90,15$  €/mes
- Estudio de mercado de alquileres de la vivienda
- Ine.es + Ipc + ¿Quiere actualizar una renta?
- Mes = primer mes en el que se va a actualizar la renta
- Año de contrato
- Año de actualización
- Renta pactada en contrato, independiente de la renta actual.

34

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

**Ejemplo de actualización de renta**

- Renta Inicial, 90,15 €/mes en 1960
- Renta actual – año 2002 – 305,28 €/mes
- Renta actualizada, 2.563,51 €/mes (obtenida del Ine)
- Diferencia de Renta =  $2.563,51 - 305,28 = 2.258,23$  €/mes
- Actualización a 10 años, 10% anual
- Incremento anual 225,82 €/mes

38

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL ARRENDAMIENTO*

AÑO	PERIODO	RENTA ANTERIOR MENSUAL	INCREMENTO RENTA	RENTA FINAL	PERIODO
1º	Hasta marzo 2002	305,28 €	225,82 €	531,10 €	Abril 2002 a Marzo 2003
2º	Hasta marzo 2003	531,10 €	225,82 €	756,92 €	Abril 2003 a Marzo 2004
3º	Hasta marzo 2004	756,92 €	225,82 €	982,74 €	Abril 2004 a Marzo 2005
4º	Hasta marzo 2005	982,74 €	225,82 €	1.208,56 €	Abril 2005 a Marzo 2006
5º	Hasta marzo 2006	1.208,56 €	225,82 €	1.434,38 €	Abril 2006 a Marzo 2007
6º	Hasta marzo 2007	1.434,38 €	225,82 €	1.660,20 €	Abril 2007 a Marzo 2008
7º	Hasta marzo 2008	1.660,20 €	225,82 €	1.886,02 €	Abril 2008 a Marzo 2009
8º	Hasta marzo 2009	1.886,02 €	225,82 €	2.111,84 €	Abril 2009 a Marzo 2010
9º	Hasta marzo 2010	2.111,84 €	225,82 €	2.337,66 €	Abril 2010 a Marzo 2011
10º	Hasta marzo 2011	2.337,66 €	225,82 €	2.563,48 €	Abril 2011 a Marzo 2012

A partir de marzo 2013, incremento del IPC

- Si la renta se está actualizando no procede incremento con el IPC

39

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*EL TRASPASO*

**Cálculo del valor de un traspaso**

- Superficie del local 225€/m<sup>2</sup>
- Renta del local 3.375€/mes
- Plazo para el final del arrendamiento 10 años
- Renta de mercado 25€/m<sup>2</sup>/mes
  
- Diferencia de rentas
- Tipo de actualización
- Periodos

$$\text{Valor en renta} = R \times \left[ \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \right]$$

40

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*OCUPACIÓN VIVIENDA*

**INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN ILEGAL DE UNA VIVIENDA**

1. Valor de la renta mensual a la fecha de valoración, mediante comparación de rentas de inmuebles similares
2. Coeficiente de variación de los alquileres en la zona desde la fecha de la ocupación hasta la valoración.
3. Renta mas probable a la fecha de la ocupación.
4. Rentas anuales no percibidas desde la ocupación, actualización anual IPC
5. Intereses de demora entre particulares

41

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*VAL OPCIONES DE COMPRA*

**LAS OPCIONES DE COMPRA – ORDEN ECO 805/2003**

**COMPROMISOS DE COMPRA A PLAZOS – ORDEN ECO 805/2003**

- Las opciones de compra y compromisos de compra a plazo se valoran:
  1. Calculando el valor de mercado del inmueble libre del derecho
  2. Actualizando los plazos y las condiciones de la ejecución que figuren en la documentación que regule el derecho.
- El valor de la opción se determinará conforme a las siguientes reglas:
  - a) Si la diferencia entre el valor del inmueble en la fecha de la tasación y el precio de ejercicio de la opción sobre el inmueble actualizado, es positiva, el valor de la opción será equivalente a esa diferencia.
  - b) Si la mencionada diferencia fuera negativa o nula el valor de la opción será nulo.
- El valor de mercado de un inmueble con una opción de compra o un compromiso de compra a plazos es el valor obtenido en el punto 2.

42

**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*USUFRUCTO*

**USUFRUCTO**

- Vitalicio, temporal o indefinido
- Persona física o persona jurídica
- Total o parcial

**1. Orden ECO 805/2003**

- Capitalización de la renta de mercado mientras dure el usufructo
- Usufructo vitalicio en persona física
  - Esperanza de vida del usufructuario (si ha expirado 3 años más)
  - Si hay más de un usufructuario, se considera la edad del más joven
- Usufructo vitalicio en persona jurídica = Plena propiedad
- Si es parcial, se calcula total y se aplica sobre la superficie

43

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*USUFRUCTO*

**USUFRUCTO**

- Vitalicio, temporal o indefinido
- Persona física o persona jurídica
- Total o parcial

**2. Ley 1/1993 – Transmisiones, Donaciones, Particulares, Expropiación**

Se calcula el valor de mercado libre del derecho

- **Persona jurídica**
  1. Sin plazo = Plena propiedad
  2. Plazo más de 30 años = Plena propiedad
  3. Menos de 30 años = Se deduce 100/30 por cada año pendiente
- **Persona física - Vitalicio**
  4. Usufructuario menor o igual a 20 años = 70% valor de mercado
  5. Usufructuario mayor de 80 años = 10% valor de mercado
  6. Usufructuario entre 20 y 80 años. Minoración del 70% del valor de mercado en un 1% anual por cada año de exceso sobre 20 años.
- **Persona física – Temporal – Plazo = Esperanza de vida**
  7. Más de 35 años = 70% valor de mercado
  8. Menos de 35 años = 2% por cada año que reste

44



**LA VALORACIÓN INMOBILIARIA.**  
**VALORACIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS**

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*USUFRUCTO*

**USO Y HABITACIÓN**

**1. Orden ECO 805/2003**

- Uso y habitación = Valor del Usufructo / 1,12

**2. Ley 1/1993 – Transmisiones, Donaciones, Particulares, Expropiación**

- Uso y habitación = 75% del valor del usufructo

**NUDA PROPIEDAD**

Nuda propiedad = Valor de mercado – Usufructo

Nuda propiedad = Valor de mercado – Uso y habitación

$$\begin{aligned}\text{Valor de mercado} &= \text{Nuda propiedad} + \text{Usufructo} \\ \text{Valor de mercado} &= \text{Nuda propiedad} + \text{Uso y habitación}\end{aligned}$$

45

*VALORACIÓN OTROS BIENES*

*REPARTO VPO*

**Valor de una vivienda protegida a efectos de adjudicación para disolución de sociedad de gananciales.**

- Calculamos el valor de mercado de vivienda libre
- Calculamos el valor máximo legal de la vivienda
- Plazo para la finalización de la protección

El artículo 47.4 de la orden ECO/805/2003, establece el valor

$$VML + \text{Máximo} \left[ 0, \left( \frac{VTL}{(1+i)^n} \right) - VML \right]$$

46