



Valoración de Fincas Rústicas y Riesgos Ambientales

VALORACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS Y RIESGOS AMBIENTALES

CÓMO LOS RIESGOS AMBIENTALES
INFLUYEN EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS
RURALES EN ESPAÑA

Un enfoque técnico para propietarios,
inversores, aseguradoras y entidades financieras



AGRONOMÍA



LOCALIZACIÓN



NORMATIVA



RIESGOS
AMBIENTALES



VALOR
SOSTENIBLE



Valoración de fincas rústicas en un contexto de riesgo ambiental: impacto de los incendios forestales, aseguramiento e indemnizaciones

INDICE

- 1- Introducción: el valor estratégico del suelo rústico.
- 2- Valoración de una finca rústica.
- 3- El nuevo paradigma: sostenibilidad y valoración.
- 4- Mapas de Riesgos Ambientales.
- 4- Riesgo de incendios forestales.
- 5- Riesgo de incendio vs valor de una finca.
- 6- Valoración tras un incendio forestal.
- 7- Aseguradoras e indemnizaciones.
- 8- Implicaciones para entidades financieras.
- 9- Tendencias para los próximos años.
- 10- Valmesa Sociedad de Tasaciones.

Valoración de terrenos y fincas rústicas.

La valoración de fincas rústicas y terrenos agrícolas está experimentando una profunda evolución como consecuencia de la creciente incorporación de factores ambientales, climáticos y de sostenibilidad en los procesos de tasación. La normativa europea, la adaptación de la regulación hipotecaria y la creciente preocupación de entidades financieras, aseguradoras e inversores han convertido el análisis de riesgos ambientales en un elemento cada vez más relevante dentro de los informes de valoración.

Durante los meses estivales, el riesgo de incendios forestales adquiere especial relevancia en España. Este fenómeno no solo afecta a masas forestales y explotaciones agrarias, sino que puede alterar las expectativas de rentabilidad, las condiciones de aseguramiento y la valoración de determinados activos rurales.

Valmesa ha incorporado el análisis de riesgos ambientales mediante sistemas de geolocalización y cartografía procedente de fuentes oficiales, permitiendo identificar para cada inmueble parámetros relativos a inundación, desertificación, sismicidad o incendio forestal. Estos riesgos se integran en los procesos de valoración mediante criterios técnicos de homogeneización y análisis de mercado.

1. El valor estratégico del suelo rústico

Durante la última década, el suelo rústico ha experimentado una transformación significativa dentro del mercado inmobiliario y de inversión. Tradicionalmente considerado un activo vinculado casi exclusivamente a la actividad agrícola o ganadera, hoy constituye un elemento estratégico para un número creciente de operadores económicos que buscan diversificar sus inversiones, protegerse frente a la inflación y apostar por activos reales con capacidad de generar rentabilidad a largo plazo.

Este cambio de percepción responde a diversos factores. Por un lado, el incremento de la demanda mundial de alimentos, materias primas y recursos naturales ha reforzado el interés por las explotaciones agrícolas y forestales. Por otro, la transición energética, el desarrollo de proyectos vinculados a las energías renovables y la creciente importancia de la sostenibilidad han ampliado considerablemente los posibles usos económicos del suelo rústico.

Como consecuencia, el mercado ha evolucionado desde una visión centrada

exclusivamente en la producción agraria hacia un enfoque mucho más amplio, donde intervienen variables económicas, financieras, ambientales y territoriales que condicionan el valor de estos activos.

Un activo cada vez más atractivo para inversores

La profesionalización del sector agroalimentario y el interés creciente por los activos reales han favorecido la incorporación de nuevos perfiles de inversores al mercado del suelo rústico.

Además de agricultores y explotadores tradicionales, actualmente participan de forma activa:

- Fondos de inversión especializados en activos agrícolas y forestales.
- Family offices con estrategias patrimoniales a largo plazo.
- Entidades financieras que utilizan fincas rústicas como garantía en operaciones de financiación.
- Empresas agroalimentarias interesadas en asegurar el suministro de materias primas.
- Operadores vinculados al desarrollo de infraestructuras energéticas, especialmente instalaciones fotovoltaicas, eólicas y proyectos relacionados con el almacenamiento energético.
- Inversores institucionales que incorporan activos rurales dentro de estrategias de diversificación y sostenibilidad.

Esta creciente diversidad de compradores ha incrementado la complejidad del mercado y ha hecho necesaria una valoración cada vez más especializada y basada en criterios objetivos.

La singularidad de la valoración de activos rurales

A diferencia del mercado residencial, donde existe un elevado número de operaciones comparables y una mayor homogeneidad entre inmuebles, las fincas rústicas presentan características muy diversas que dificultan la aplicación de metodologías simplificadas de valoración.

Cada explotación constituye prácticamente un activo único, cuya capacidad para generar valor depende de múltiples variables que interactúan entre sí.

Dos fincas con una superficie similar pueden presentar diferencias muy significativas en su

valor debido a aspectos como la calidad agronómica del suelo, la disponibilidad de recursos hídricos, el tipo de cultivo implantado, la accesibilidad, las limitaciones administrativas o las expectativas de desarrollo futuro.

Por este motivo, la valoración requiere un análisis individualizado que permita comprender no solo las características físicas del inmueble, sino también su capacidad de generar rentabilidad sostenible en el tiempo.

Factores que determinan el valor de una finca rústica

Desde una perspectiva técnica, la estimación del valor de una finca rústica se fundamenta en el análisis conjunto de diversos factores que condicionan tanto su aprovechamiento actual como su potencial de evolución futura.

Entre los principales elementos considerados destacan:

- La productividad y calidad agronómica del suelo.
- La disponibilidad y calidad de los recursos hídricos.
- El tipo de cultivo o aprovechamiento existente.
- La rentabilidad económica de la explotación.
- La existencia de contratos de arrendamiento o cesión de uso.
- Los derechos asociados a ayudas de la Política Agraria Común (PAC), cuando resulten aplicables.
- El estado de conservación de las infraestructuras agrícolas.
- La accesibilidad y conexión con infraestructuras logísticas.
- La situación jurídica, registral y urbanística del inmueble.
- Las expectativas de revalorización derivadas de cambios normativos, territoriales o de mercado.

La ponderación de cada uno de estos factores dependerá de las características específicas de la finca y del objetivo de la valoración, ya sea una compraventa, una garantía hipotecaria, un procedimiento judicial, una valoración patrimonial o una operación corporativa.

La incorporación del riesgo ambiental en la valoración

Uno de los cambios más relevantes que está experimentando el sector de la tasación es la

progresiva integración de variables ambientales dentro del análisis técnico de los activos rurales.

Durante muchos años, riesgos como los incendios forestales, las inundaciones, la desertificación o la exposición a fenómenos meteorológicos extremos apenas tenían incidencia en la valoración, salvo cuando habían producido daños materiales directos sobre la finca.

Sin embargo, la evolución normativa europea, el desarrollo de nuevas herramientas de análisis geoespacial y la creciente preocupación por el impacto económico del cambio climático están modificando este enfoque.

Hoy resulta cada vez más habitual que entidades financieras, aseguradoras e inversores soliciten información complementaria sobre la exposición de un activo a determinados riesgos físicos antes de adoptar decisiones de inversión, financiación o aseguramiento.

Esta tendencia no implica que el riesgo ambiental determine por sí solo el valor de una finca, pero sí supone que pase a formar parte del conjunto de variables analizadas para obtener una visión más completa de la calidad, estabilidad y resiliencia del activo.

Hacia una valoración más completa y orientada al futuro

La valoración moderna de activos rurales ya no puede limitarse a describir la situación presente del inmueble. Estas variables complementan la valoración tradicional y permiten obtener una visión más completa del activo y de los riesgos que pueden afectar a su comportamiento futuro.

En este contexto, la disponibilidad de información georreferenciada, la utilización de modelos cartográficos avanzados y la incorporación de indicadores ambientales permiten enriquecer los procesos de valoración, facilitando análisis más homogéneos, transparentes y alineados con las necesidades de propietarios, entidades financieras, aseguradoras e inversores.

La evolución del mercado apunta hacia una valoración cada vez más integral, donde la capacidad productiva tradicional convivirá con nuevas variables relacionadas con la sostenibilidad, la resiliencia climática y la gestión eficiente del riesgo. Estos elementos no sustituyen a los criterios clásicos de tasación, sino que los complementan, ofreciendo una visión más completa del valor y del comportamiento esperado de los activos rurales en un entorno económico y ambiental en constante transformación.

2. Cómo se valora una finca rústica

La valoración de una finca rústica constituye un proceso técnico complejo que va mucho más allá del cálculo de su superficie o de la aplicación de un precio medio por hectárea. A diferencia de los inmuebles urbanos, donde el mercado ofrece un elevado volumen de operaciones comparables, el valor de un activo rústico depende de una combinación de factores físicos, agronómicos, económicos, jurídicos y ambientales que deben analizarse de forma conjunta para obtener una estimación objetiva y representativa de su valor de mercado.

Cada finca posee unas características propias que condicionan su capacidad productiva, su potencial de rentabilidad y su atractivo para distintos perfiles de compradores, desde agricultores y explotadores profesionales hasta fondos de inversión, entidades financieras o empresas vinculadas a sectores como las energías renovables o la gestión forestal.

Por este motivo, la valoración requiere un conocimiento especializado del territorio, del mercado agrario y de la normativa aplicable, así como una adecuada interpretación de las circunstancias particulares que afectan a cada explotación.

2.1 Factores agronómicos.

Los factores agronómicos constituyen la base del valor de cualquier explotación agrícola o forestal, ya que determinan directamente su capacidad para generar producción y, por tanto, rentabilidad económica a largo plazo.

Calidad productiva del suelo

La calidad del suelo representa uno de los principales elementos de creación de valor en una finca rústica. No todos los terrenos poseen la misma capacidad agrícola, por lo que resulta imprescindible analizar sus características físicas y agronómicas.

Entre los aspectos más relevantes destacan la fertilidad natural del suelo, su textura, la profundidad efectiva, el contenido en materia orgánica, la pendiente del terreno, la capacidad de drenaje y la facilidad para la mecanización de las labores agrícolas.

Un suelo fértil, profundo y con buena capacidad de retención de agua permitirá obtener mayores rendimientos y reducirá los costes de explotación, mientras que terrenos con elevada pendiente, escasa profundidad o problemas de erosión limitarán el potencial productivo y, en consecuencia, su valoración económica.

La clasificación agrológica del terreno y su capacidad de uso constituyen referencias técnicas habituales para determinar el potencial agrario de una finca.

Disponibilidad y gestión del agua

El acceso al agua constituye, en numerosas zonas de España, el principal factor diferencial entre explotaciones aparentemente similares.

La disponibilidad de recursos hídricos condiciona tanto la productividad como la estabilidad de los ingresos futuros, especialmente en un contexto de creciente estrés hídrico asociado al cambio climático.

Desde el punto de vista de la valoración resulta fundamental analizar aspectos como:

La existencia de derechos de riego legalmente reconocidos.

La procedencia del recurso hídrico (pozos, comunidades de regantes, embalses o concesiones administrativas).

La capacidad de almacenamiento.

La eficiencia de los sistemas de riego implantados.

Los costes de explotación asociados al consumo energético.

Las diferencias de valor entre una finca de secano y otra de regadío pueden resultar muy significativas, especialmente en cultivos permanentes como olivar, viñedo o frutales, donde el agua constituye un elemento esencial para garantizar la estabilidad de las producciones.

Tipo de explotación

La orientación productiva de la finca también influye de manera decisiva en su valoración.

No presentan las mismas expectativas económicas una explotación dedicada a cultivos extensivos que una finca especializada en producciones intensivas de alto valor añadido.

Entre los principales aprovechamientos destacan:

- Olivar.
- Viñedo.
- Frutales.
- Cultivos herbáceos.
- Explotaciones ganaderas.
- Aprovechamientos forestales.
- Producciones ecológicas certificadas.

Cada uno de estos modelos productivos presenta diferentes niveles de inversión, rentabilidad, riesgo y comportamiento frente a las variaciones del mercado, aspectos que deben ser considerados durante el proceso de tasación.

Asimismo, la edad de las plantaciones, el estado sanitario de los cultivos, el marco de plantación y el grado de modernización de la explotación pueden modificar de forma relevante el valor final del activo.

2.2 Factores de localización.

La localización continúa siendo uno de los elementos más determinantes en cualquier proceso de valoración inmobiliaria, incluyendo el ámbito rural.

La proximidad a núcleos urbanos, la accesibilidad mediante carreteras o caminos adecuados, la existencia de infraestructuras logísticas y la disponibilidad de suministros energéticos pueden incrementar notablemente el atractivo de una finca.

En determinados casos, el componente estratégico de la ubicación puede llegar a superar incluso el valor estrictamente agrario del terreno.

Es el caso de fincas situadas próximas a zonas industriales, corredores logísticos, grandes

infraestructuras de transporte o áreas con elevado potencial para el desarrollo de proyectos energéticos, donde las expectativas de uso futuro pueden influir positivamente en el valor de mercado.

También adquieren especial relevancia aspectos como:

- La distancia hasta centros de comercialización agrícola.
- La proximidad a cooperativas o industrias agroalimentarias.
- La facilidad de acceso para maquinaria pesada.
- La conectividad eléctrica y de telecomunicaciones.
- La disponibilidad de infraestructuras hidráulicas.

Todos estos factores repercuten directamente sobre los costes de explotación y sobre la capacidad de generar rentabilidad a medio y largo plazo.

2.3 Factores legales y urbanísticos.

El análisis jurídico constituye otra fase esencial dentro de cualquier valoración técnica.

La situación urbanística de una finca determina las posibilidades reales de uso, explotación y transformación del suelo, por lo que resulta imprescindible verificar previamente aspectos como la clasificación urbanística, las limitaciones administrativas existentes y el régimen de protección aplicable.

Entre los elementos que habitualmente se analizan destacan:

- Clasificación y calificación del suelo.
- Aprovechamientos urbanísticos permitidos.
- Servidumbres legales o administrativas.
- Limitaciones derivadas de espacios naturales protegidos.
- Restricciones medioambientales.
- Afecciones hidráulicas.
- Infraestructuras existentes.
- Derechos reales inscritos.

Igualmente, resulta necesario comprobar la situación registral y catastral del inmueble, la existencia de arrendamientos rústicos, concesiones administrativas, derechos de aprovechamiento o cualquier otra circunstancia que pueda influir sobre el valor económico de la finca.

La seguridad jurídica constituye un factor de especial importancia para entidades financieras e inversores institucionales, que requieren disponer de activos con una situación documental plenamente regularizada.

3. El nuevo paradigma. Sostenibilidad y valoración

Durante los últimos años, el sector de la valoración inmobiliaria ha experimentado una transformación significativa como consecuencia de la incorporación progresiva de criterios de sostenibilidad y de la evaluación de los riesgos asociados al cambio climático.

Además de las características tradicionales del terreno, cada vez resulta más relevante incorporar al análisis información sobre los riesgos a los que puede estar expuesto el activo. Factores como los incendios forestales, las inundaciones, la desertificación u otros fenómenos climáticos permiten complementar la valoración técnica con una mejor comprensión de la exposición del inmueble y de su posible incidencia a medio y largo plazo.

En este contexto, la valoración ya no puede limitarse al análisis del estado físico del activo o de su capacidad productiva actual. Resulta igualmente necesario evaluar cómo determinados factores ambientales pueden afectar a la conservación del valor del inmueble durante toda su vida útil.

Entre los principales aspectos que adquieren relevancia destacan:

- La exposición a riesgos físicos derivados del cambio climático.
- La vulnerabilidad frente a fenómenos meteorológicos extremos.
- La eficiencia en el uso de recursos naturales.
- La sostenibilidad de los modelos productivos.
- Los costes derivados de la adaptación climática.
- La resiliencia de la explotación frente a escenarios futuros.

Desde la perspectiva financiera, esta evolución responde también a la necesidad de mejorar la evaluación del riesgo asociado a las garantías hipotecarias y a las inversiones inmobiliarias.

En consecuencia, la pregunta ya no consiste únicamente en determinar cuánto vale un activo en el momento presente, sino también cuál puede ser la evolución de ese valor bajo distintos escenarios ambientales y climáticos a medio y largo plazo.

4. Los Mapas de Riesgos Ambientales como herramienta de valoración

La creciente disponibilidad de información geoespacial ha permitido incorporar nuevas herramientas de análisis dentro de los procesos de valoración inmobiliaria.

Los sistemas de información geográfica (GIS), combinados con bases cartográficas procedentes de organismos oficiales, facilitan la identificación objetiva de múltiples factores ambientales que anteriormente resultaban difíciles de integrar de forma homogénea en una tasación.

En este contexto, Valmesa ha desarrollado una plataforma de mapas ambientales que permite incorporar información territorial relativa a diferentes riesgos naturales mediante procesos de geolocalización del inmueble y consulta de fuentes oficiales.

Entre los principales riesgos considerados destacan:

- Riesgo de incendio forestal.
- Riesgo de inundación fluvial.
- Riesgo de inundación costera.
- Procesos de desertificación.
- Riesgo sísmico.

La integración de esta información aporta importantes ventajas para todos los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario.

Desde el punto de vista técnico, permite disponer de criterios homogéneos de análisis para comparar activos situados en diferentes territorios, mejorar la transparencia del proceso de valoración e identificar posibles vulnerabilidades antes de la adquisición o financiación de un inmueble.

Asimismo, facilita la toma de decisiones por parte de entidades financieras, aseguradoras, administraciones públicas, propietarios e inversores, al proporcionar una visión más completa de los factores que pueden condicionar el comportamiento futuro del activo.

En un entorno donde los riesgos climáticos adquieren una importancia creciente, la utilización de herramientas cartográficas representa un importante avance hacia modelos de valoración más objetivos, precisos y alineados con las nuevas exigencias regulatorias.

<https://www.valmesa.com/mapa-riesgos-ambientales>

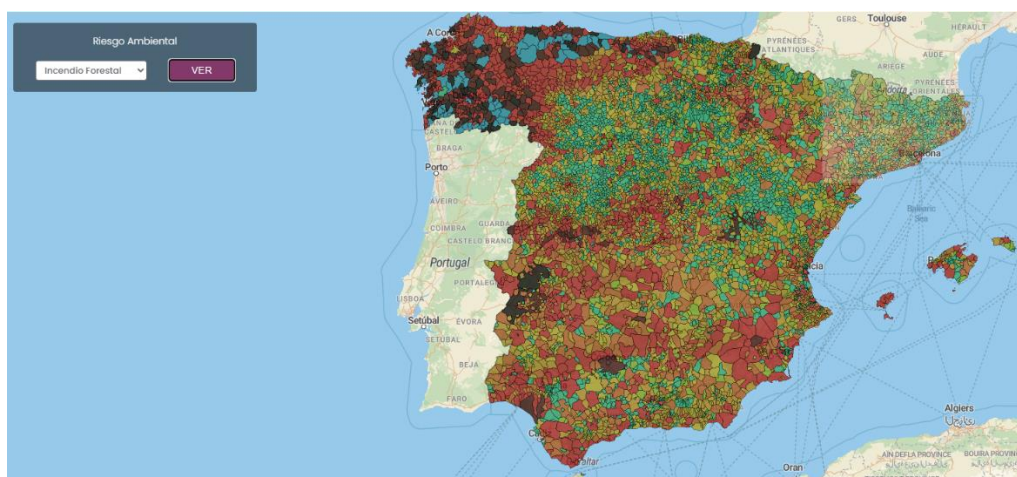


Gráfico. Mapa de riesgos ambientales. Valmesa Data

5. Riesgo de incendios forestales: un factor crítico en verano

España figura entre los países europeos con mayor exposición al riesgo de incendios forestales debido a la combinación de factores climáticos, geográficos y de ocupación del territorio. La elevada superficie forestal, las prolongadas sequías, las altas temperaturas estivales y determinados episodios de viento favorecen la aparición y propagación de incendios de gran intensidad.

Cada verano, estos fenómenos generan importantes pérdidas económicas, ambientales y sociales, afectando no solo a masas forestales, sino también a explotaciones agrícolas, infraestructuras rurales y propiedades privadas.

Desde la perspectiva de la valoración inmobiliaria, el riesgo de incendio constituye un elemento que debe analizarse dentro del conjunto de riesgos físicos que pueden influir sobre el comportamiento futuro de determinados activos.

Las condiciones meteorológicas propias del verano incrementan notablemente la probabilidad de incendios forestales.

La combinación de temperaturas elevadas, déficit hídrico acumulado, vegetación seca y episodios de viento favorece una rápida propagación del fuego, especialmente en áreas con elevada continuidad de masa forestal.

El mapa de riesgos ambientales desarrollado por Valmesa permite identificar aquellas zonas del territorio nacional con mayor probabilidad potencial de verse afectadas por incendios forestales mediante información geográfica procedente de fuentes oficiales.

Este análisis facilita la incorporación de criterios objetivos dentro del proceso de valoración y contribuye a una mejor evaluación de la exposición al riesgo de cada inmueble.

Cómo mide Valmesa el riesgo forestal.

La metodología desarrollada por Valmesa parte de la geolocalización precisa de cada inmueble mediante su referencia catastral y de la consulta de cartografía oficial relativa a incendios forestales y otras variables ambientales.

A partir de esta información se determina el nivel de exposición del activo y se compara con los inmuebles utilizados como testigos en el proceso de valoración, favoreciendo una aplicación homogénea de los criterios técnicos.

De acuerdo con la metodología descrita por Valmesa, el indicador de riesgo forestal incorpora también el historial de incendios registrados en el municipio durante los últimos diez años, permitiendo disponer de una aproximación objetiva basada en información histórica.

Asimismo, cuando no existe masa forestal en un radio inferior a cinco kilómetros, el riesgo forestal deja de considerarse un factor relevante dentro del análisis técnico, evitando que se introduzcan sobrevaloraciones del riesgo allí donde no existe una exposición significativa.

<https://www.valmesa.com/mapa-riesgos-ambientales>

6. ¿Afecta el riesgo de incendio al valor de una finca?

La influencia del riesgo de incendio forestal sobre el valor de una finca rústica constituye una cuestión cada vez más relevante en los procesos de valoración inmobiliaria. Sin embargo, desde una perspectiva estrictamente técnica, la respuesta no admite una interpretación simplista.

La mera localización de una finca en una zona con mayor exposición al riesgo de incendio no implica, por sí sola, una reducción automática de su valor de mercado. El mercado inmobiliario rural responde a una combinación de variables donde la capacidad productiva del suelo, la ubicación, la rentabilidad de la explotación, la disponibilidad de agua o las expectativas de desarrollo continúan siendo, en la mayoría de los casos, los principales determinantes del valor.

No obstante, el riesgo ambiental comienza a consolidarse como un factor complementario que puede modificar la percepción del riesgo por parte de compradores, entidades financieras, aseguradoras e inversores, especialmente cuando se analiza la sostenibilidad de una inversión a largo plazo.

Un factor de riesgo cada vez más considerado.

La incorporación progresiva de criterios ambientales en los procesos de financiación y valoración ha favorecido que determinados riesgos físicos pasen a formar parte del análisis técnico de los activos inmobiliarios.

En este contexto, el riesgo de incendio puede adquirir una mayor relevancia cuando concurren circunstancias como:

- Existencia de antecedentes reiterados de incendios en la zona.
- Elevada continuidad de masa forestal en el entorno inmediato.
- Pérdida de productividad agrícola o forestal derivada de incendios anteriores.
- Restricciones administrativas sobre determinados usos del suelo tras un incendio.
- Incremento de las primas de aseguramiento o limitaciones en la contratación de determinadas coberturas.
- Mayor cautela por parte de entidades financieras en la aceptación de determinadas garantías.

En estos supuestos, el riesgo deja de ser una variable meramente estadística para convertirse en un elemento que puede influir en la rentabilidad esperada del activo y, por tanto, en la percepción de su valor.

El comportamiento del mercado

La experiencia del mercado inmobiliario demuestra que los riesgos ambientales no siempre producen depreciaciones inmediatas ni homogéneas.

En numerosas ocasiones, el mercado absorbe buena parte de estos riesgos cuando la explotación mantiene unas condiciones productivas favorables o cuando existen medidas eficaces de prevención y gestión forestal.

Por ello, el análisis del riesgo debe realizarse siempre de forma individualizada, evitando aplicar reducciones automáticas de valor basadas exclusivamente en la localización geográfica.

El verdadero impacto económico suele depender de la combinación de múltiples factores técnicos, productivos y financieros que condicionan el comportamiento futuro del activo.

7. Valoración tras un incendio forestal

Cuando una finca resulta afectada por un incendio forestal, la valoración adquiere una complejidad significativamente mayor. El objetivo ya no consiste únicamente en estimar el valor de mercado del inmueble, sino también en determinar con precisión el alcance

económico de los daños sufridos y las pérdidas derivadas del siniestro.

Este análisis resulta esencial tanto para propietarios como para compañías aseguradoras, entidades financieras, administraciones públicas y órganos judiciales, ya que constituye la base objetiva para la determinación de indemnizaciones, ayudas públicas o reclamaciones patrimoniales.

La valoración debe diferenciar claramente entre los distintos elementos que integran la explotación, puesto que cada uno de ellos presenta un comportamiento diferente frente al incendio.

Daños sobre el suelo

En la mayoría de los casos, el suelo mantiene su existencia física tras el incendio. Sin embargo, ello no significa que conserve intactas todas sus características productivas. La intensidad del fuego puede provocar alteraciones que afecten a la estructura superficial del terreno, incrementen los procesos erosivos o reduzcan temporalmente su fertilidad.

Asimismo, en determinadas zonas especialmente vulnerables pueden incrementarse los procesos de desertificación o pérdida de capacidad agrícola, circunstancias que deberán ser evaluadas mediante estudios específicos cuando tengan incidencia sobre el valor de la explotación.

Daños sobre los cultivos y la explotación

Los efectos económicos suelen resultar mucho más significativos cuando el incendio afecta directamente a los elementos productivos de la finca.

Entre los daños más habituales destacan:

- Destrucción de cultivos permanentes como olivares, viñedos o frutales.
- Pérdida de cosechas pendientes de recolección.
- Afección a explotaciones ganaderas.
- Destrucción de sistemas de riego.
- Daños en caminos interiores.
- Cerramientos, almacenes y otras construcciones auxiliares.
- Equipamiento agrícola.

En estos casos, la valoración debe contemplar tanto el coste de reposición de los bienes dañados como las pérdidas derivadas de la interrupción temporal de la actividad económica.

Daños sobre masas forestales

Cuando el incendio afecta a terrenos forestales, la valoración incorpora variables adicionales relacionadas con la pérdida del aprovechamiento económico futuro.

La regeneración de una masa forestal puede requerir décadas, dependiendo de la especie afectada y de las condiciones ecológicas del terreno.

Por este motivo, la estimación del daño debe considerar no solo el valor de la madera existente en el momento del incendio, sino también el coste de restauración, los tratamientos selvícolas necesarios y la pérdida de ingresos futuros derivada de la interrupción del ciclo productivo.

Las metodologías empleadas por las administraciones públicas para evaluar los daños ocasionados por incendios forestales constituyen una referencia técnica de gran utilidad en este tipo de actuaciones.

La importancia de una valoración técnica independiente

La complejidad de estos procesos pone de manifiesto la importancia de disponer de informes técnicos elaborados mediante metodologías objetivas y criterios homogéneos.

Una valoración rigurosa facilita la cuantificación económica de los daños, aporta seguridad jurídica a todas las partes implicadas y constituye un elemento esencial en los procedimientos de reclamación, aseguramiento y resolución de conflictos.

8. Incendios, aseguradoras e indemnizaciones.

Los incendios forestales generan importantes consecuencias económicas que trascienden la pérdida material inmediata de los bienes afectados. La correcta determinación de los daños constituye uno de los elementos esenciales para la tramitación de indemnizaciones y para la adecuada gestión del riesgo por parte del sector asegurador.

En este contexto, la tasación y la valoración pericial adquieren un papel determinante al proporcionar una base técnica objetiva sobre la que fundamentar las compensaciones

económicas.

Aspectos clave para las compañías aseguradoras

Tras la ocurrencia de un siniestro, resulta imprescindible determinar con precisión distintos parámetros económicos que permitan cuantificar el alcance real de los daños.

Entre los principales aspectos analizados destacan:

- Valor del activo antes del incendio.
- Valor residual tras el siniestro.
- Alcance material de los daños.
- Coste de reposición o reconstrucción.
- Pérdida de capacidad productiva.
- Pérdida de ingresos futuros derivados de la explotación.

La calidad y objetividad de esta información resulta fundamental para garantizar una adecuada tramitación de los expedientes y reducir la aparición de controversias entre las partes implicadas.

El papel de la tasación

La valoración técnica aporta un marco objetivo para determinar la situación económica del inmueble antes y después del incendio.

Entre sus principales aportaciones destacan:

- Determinación del valor previo del activo.
- Estimación del valor residual tras el siniestro.
- Cuantificación de la depreciación económica.
- Justificación técnica de los daños sufridos.
- Base objetiva para procesos judiciales o arbitrales cuando resulten necesarios.

La existencia de informes elaborados conforme a criterios técnicos homogéneos contribuye a reforzar la transparencia y la seguridad jurídica durante todo el proceso de reclamación.

Seguros agrarios y ayudas públicas

Las compensaciones económicas derivadas de incendios forestales pueden proceder de diferentes mecanismos de cobertura.

Dependiendo de las características del siniestro y de las garantías contratadas, los propietarios pueden acceder a indemnizaciones procedentes de:

- Seguros agrarios.
- Seguros patrimoniales.
- Responsabilidad civil cuando exista un tercero responsable.
- Ayudas extraordinarias aprobadas por las administraciones públicas en situaciones de emergencia o catástrofe.

La valoración técnica constituye igualmente un elemento esencial para la adecuada justificación económica de las pérdidas ante las distintas administraciones competentes.

9. Implicaciones para entidades financieras.

La transformación del marco regulatorio europeo y la creciente relevancia de los riesgos climáticos están modificando progresivamente la forma en que las entidades financieras analizan sus garantías inmobiliarias.

Los activos rurales constituyen una parte relevante de numerosas carteras hipotecarias y de financiación empresarial, por lo que resulta cada vez más importante conocer su grado de exposición frente a riesgos físicos derivados del cambio climático.

En consecuencia, la evaluación de estos factores comienza a integrarse de forma creciente en los procesos internos de análisis del riesgo.

Una nueva visión del riesgo de garantía

Tradicionalmente, las entidades financieras centraban su atención en el valor actual del inmueble y en su capacidad para cubrir la operación de financiación concedida.

Actualmente, esta visión evoluciona hacia modelos más dinámicos, donde también se analiza la posible evolución futura del valor del activo bajo distintos escenarios ambientales.

La incorporación de información geoespacial, modelos predictivos y cartografía ambiental permite mejorar el conocimiento del riesgo asociado a cada garantía y facilita una gestión más eficiente de las carteras inmobiliarias.

Utilidad para la gestión de carteras

La disponibilidad de información objetiva sobre riesgos ambientales aporta ventajas significativas en ámbitos como:

- Evaluación de garantías hipotecarias.

- Concesión de nueva financiación.
- Seguimiento de carteras inmobiliarias.
- Gestión del riesgo de crédito.
- Análisis de concentración territorial de riesgos.
- Elaboración de escenarios prospectivos.

La integración progresiva de estos elementos responde tanto a la evolución normativa como a la creciente demanda de información por parte de supervisores, inversores institucionales y mercados financieros.

10. Tendencias para los próximos años.

La valoración de activos rurales continuará evolucionando durante los próximos años como consecuencia de la transformación regulatoria, la disponibilidad creciente de datos geoespaciales y el impacto del cambio climático sobre la actividad económica.

Todo apunta a que los procesos de tasación incorporarán progresivamente una visión más amplia del riesgo, donde los factores ambientales convivirán con los criterios tradicionales de valoración.

Entre las principales tendencias que previsiblemente marcarán la evolución del sector destacan las siguientes.

Integración progresiva de los riesgos climáticos

Los riesgos físicos asociados al cambio climático continuarán adquiriendo protagonismo en las valoraciones inmobiliarias, especialmente en aquellos activos cuya rentabilidad depende directamente de las condiciones ambientales.

La consideración de estos factores permitirá realizar análisis más completos y adaptados a la realidad futura del mercado.

Mayor utilización de cartografía ambiental

La generalización de herramientas GIS, modelos de inteligencia territorial y bases de datos georreferenciadas favorecerá la realización de valoraciones cada vez más objetivas y homogéneas.

La disponibilidad de información territorial de alta resolución facilitará la identificación temprana de vulnerabilidades y mejorará la calidad de los análisis técnicos.

Evolución del mercado asegurador

El incremento de la frecuencia e intensidad de determinados fenómenos naturales impulsará previsiblemente el desarrollo de productos aseguradores más especializados y adaptados a los distintos perfiles de riesgo existentes en el medio rural.

La correcta evaluación técnica de la exposición ambiental será un elemento esencial para el diseño de estas coberturas.

Valoración basada en la resiliencia

La capacidad de adaptación de una explotación frente a los efectos del cambio climático comenzará a consolidarse como un factor diferenciador dentro del mercado.

Aquellas fincas que incorporen medidas de prevención, eficiencia hídrica, gestión forestal sostenible o diversificación productiva podrían presentar una mayor estabilidad económica y una percepción de riesgo más favorable por parte de inversores y financiadores.

La creciente importancia de los datos ESG

Los criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) continuarán ganando relevancia en las operaciones promovidas por entidades financieras, fondos de inversión y grandes operadores institucionales.

La disponibilidad de información fiable, verificable y georreferenciada permitirá mejorar la transparencia del mercado y contribuirá a que las valoraciones reflejen de forma más precisa la realidad de unos activos cada vez más condicionados por los desafíos ambientales y climáticos del siglo XXI.

11. Conclusiones.

La valoración de terrenos y fincas rústicas ha evolucionado hacia un modelo donde los factores productivos tradicionales conviven con nuevas variables climáticas y ambientales.

Los incendios forestales representan uno de los principales riesgos estivales para el patrimonio rural español. Su impacto no se limita al daño físico inmediato, sino que afecta a la capacidad productiva, el aseguramiento, la financiación y la percepción de riesgo del mercado.

Los mapas de riesgos ambientales desarrollados por Valmesa constituyen una herramienta de gran utilidad para anticipar vulnerabilidades, mejorar la calidad de las valoraciones y ofrecer una visión más completa del activo analizado.

Desde una perspectiva técnica, el reto ya no consiste únicamente en valorar la tierra, sino en valorar su capacidad para mantener valor en un entorno cada vez más condicionado por el cambio climático.

12. Valmesa Sociedad de Tasaciones.

Con 38 años de experiencia en el sector de las tasaciones, Grupo Valmesa, es hoy **una gran Consultoría Técnica Inmobiliaria** que diversifica sus productos entre las tasaciones de bienes inmuebles, servicios de consultoría inmobiliaria y de sostenibilidad, y una división tecnológica de análisis de datos, especialmente vinculados al sector inmobiliario. Valoramos cualquier tipo de bien: mueble, inmueble o intangible, para cualquier finalidad, desde tasaciones de viviendas con finalidades hipotecarias hasta el análisis de carteras como punto de partida de la viabilidad de una inversión.

Valmesa Tasaciones.

En Valmesa somos **expertos en Tasaciones y Valoraciones** de todo tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles. Estamos homologados por el Banco de España N° registro 4350. Fiabilidad y eficiencia, son lo que nos caracteriza.

Valmesa Consultores.

Consultoría y asesoramiento Inmobiliario, Sostenibilidad y Eficiencia Energética. Te proporcionamos apoyo, información y conocimiento a la hora de tomar decisiones donde tener un buen plan es clave para conseguir tu objetivo. Cuentas con un equipo experto e implicado y te acompañaremos en todo momento.

Valmesa Data

Somos una **empresa de Tecnología y Datos** del Grupo Valmesa especializada en prestar servicios relacionados con el sector inmobiliario a través de la explotación del dato. Creamos valor para ti, combinando fuentes de información primarias y secundarias que permiten, mediante Big Data, dar respuesta a cualquier necesidad de nuestros usuarios.

Valmesa Portugal.

En Valmesa Portugal somos **expertos en Tasaciones y Consultoría** de todo tipo de bienes, inmuebles en territorio nacional. Estamos registrados en la CMVM N° registro PAI/2003/0018. Somos miembros de ASAVAL, Asociación de Sociedades de Valoración y Valoradores de Portugal.



Urb Barrina Norte, 36

03502 Benidorm

(Alicante)

Tel. 900 420 200

www.valmesa.com

contacto@valmesa.es