

2 CASOS PRACTICOS DE TASACIONES

HIPOTECARIAS COMPLEJAS.

Marc Boix de Gispert

TESINA del
Master en Valoraciones Inmobiliarias
Departamento de construcciones Arquitectónicas y
De la E.T.S. de Arquitectura de Barcelona.

“Tasación de una vivienda afectada urbanísticamente”.

El objetivo de la tasación es valorar una finca que está afectada urbanísticamente, No se prevé que ni a corto, ni a medio plazo se lleve a cabo la afectación.

La primera idea para tasar este tipo de vivienda es utilizar el método de comparación de viviendas de similares características como señala la norma hipotecaria. Pero no siempre es posible realizar este tipo de comparación en una vivienda de estas características, por la inexistencia de muestras. En el presente caso, he encontrado alguna muestra comparable, por haber tasado una vivienda en una zona de Gracia en la que existen varios edificios afectados. Por esta razón el método de comparación de mercado permite en este caso hallar el valor del inmueble.

¿Qué sucede si no existen muestras comparables?

La tasación puede hacerse por el método de mercado, con ofertas que no estén afectadas, aplicando criterios de prudencia a la hora de homogeneizar los valores.

Pero también es posible aplicar otros métodos. Un edificio afectado urbanísticamente, puede tener viviendas ocupadas por arrendatarios, o pueden encontrarse vacías. El propietario de una vivienda de este edificio, en buena lógica lo acondicionaría para poderlo alquilar, buscando inquilinos para obtener una renta. En este caso la opción es valorar la vivienda por el método de capitalización de rentas, ya que en este caso sí que existe un mercado de alquileres representativo.

Con lo cual una solución viable para la valoración de una vivienda afectada urbanísticamente, es utilizar el método de capitalización de rentas.

El ejemplo de tasación que presento a continuación es el de una vivienda afectada urbanísticamente, que he valorado por ambos métodos, el de comparación de mercado y el de capitalización de rentas.

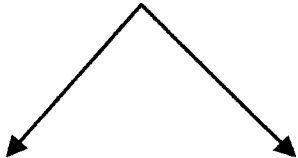
INFORMACIÓN
DEL INMUEBLE



INFORMACIÓN
URBANISTICA



METODO



COMPARACIÓN

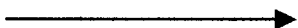
CAPITALIZACIÓN



TESTIGOS
COMPARABLES



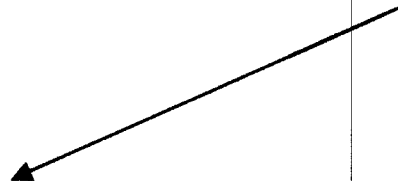
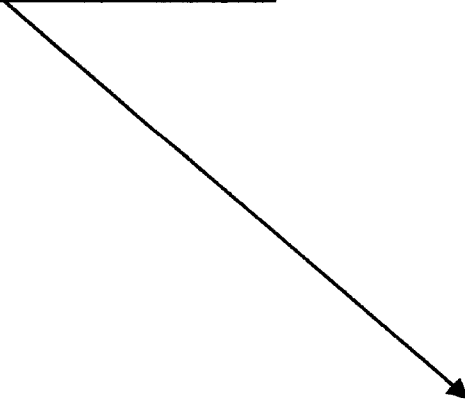
TESTIGOS DE
ALQUILER



HOMOGENEIZACIÓN



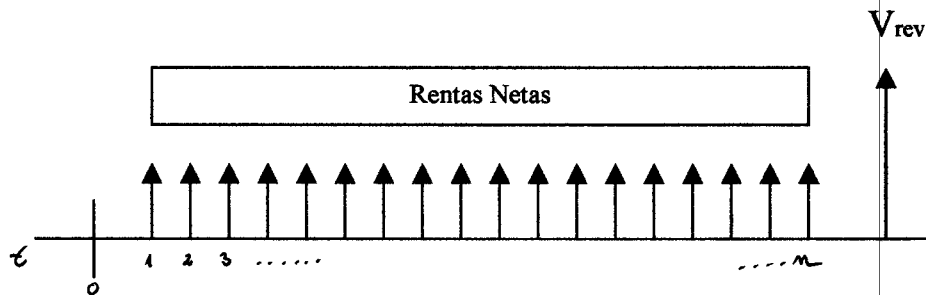
V.A.N.



VALOR DE
MERCADO

RENTAS ESPERADAS

$$\text{V.A.N.} = \sum_{t=1}^n \text{Renta Neta} / (1+i)^t + V_{\text{REV}} / (1+i)^n$$



Se actualizan todas las rentas y el valor de reversión y obtenemos el valor de mercado

Metodo de capitalización

Año	(1+i)	(1+i) ⁿ	INGRESOS	INGRESOS/(1+i) ⁿ
0	1,07	1,00	871.049	871.049
1	1,07	1,07	888.470	833.774
2	1,07	1,14	906.239	798.095
3	1,07	1,21	924.364	763.942
4	1,07	1,29	942.851	731.251
5	1,07	1,37	961.708	699.959
6	1,07	1,46	980.943	670.005
7	1,07	1,56	1.000.561	641.334
8	1,07	1,66	1.020.573	613.890
9	1,07	1,77	1.040.984	587.619
10	1,07	1,89	1.061.804	562.474
11	1,07	2,01	1.083.040	538.404
12	1,07	2,14	1.104.701	515.364
13	1,07	2,28	1.126.795	493.310
14	1,07	2,43	1.149.331	472.200
15	1,07	2,59	1.172.317	451.993
16	1,07	2,76	1.195.764	432.651
17	1,07	2,95	1.219.679	414.137
18	1,07	3,14	1.244.072	396.415
19	1,07	3,34	1.268.954	379.451
20	1,07	3,56	1.294.333	363.213
21	1,07	3,80	1.320.220	347.670
22	1,07	4,05	1.346.624	332.793
23	1,07	4,31	1.373.556	318.551
24	1,07	4,59	1.401.028	304.920
25	1,07	4,90	1.429.048	291.871
26	1,07	5,22	1.457.629	279.381
27	1,07	5,56	1.486.782	267.426
28	1,07	5,92	1.516.517	255.982
29	1,07	6,31	1.546.848	245.028
30	1,07	6,73	1.577.785	234.542
31	1,07	7,17	1.609.340	224.506
32	1,07	7,64	1.641.527	214.898
33	1,07	8,14	1.674.358	205.702
34	1,07	8,67	1.707.845	196.900
35	1,07	9,24	1.742.002	188.474
TOTALES			45.289.638	16.139.175

V.A.N.= 16.139.175 + 27.222.966 / 9,24

V.A.N. = 19.084.533

“Tasación de una vivienda con derecho a vuelo”.

El objetivo de la tasación es valorar una finca que se encuentra, en este caso, dentro del casco urbano, con una edificabilidad construida inferior a la que permite el plan urbanístico.

Si en este caso simplemente valorásemos dicha vivienda por comparación de mercado, obtendríamos un valor de suelo inferior al que tiene realmente, ya que la finca a valorar tiene un derecho a vuelo.

Es muy difícil encontrar muestras, para aplicar el método de comparación de mercado, de viviendas similares y además que también tengan una edificabilidad sobrante.

La solución que adopto es valorar la vivienda por el método de comparación de viviendas de características similares como si no existiese dicha edificabilidad sobrante. Y por otro lado valorar el valor del solar, por el método residual.

De acuerdo con el siguiente esquema:

Valor	Método
Vivienda Actual	Comparación de Mercado
+ Edificabilidad Sobrante	Residual Estático
- Gastos de adecuación de la vivienda existente	Ptas.
= TOTAL VALOR	

Es decir, al valor de la vivienda se le suma valor de la edificabilidad sobrante menos los gastos añadidos que generaría poder utilizar este derecho a vuelo.

Esta claro que, en el caso de una parcela para una vivienda unifamiliar en que no se haya agotado la edificabilidad y que pueda edificar mucho más, se calcularía también por el método residual estático el solar, pero no habría unos gastos adicionales para adecuar la vivienda existente a la nueva construcción.

Por esta razón desarrollo este método mixto en una vivienda dentro del casco urbano, en una zona de edificios plurifamiliares para poder aplicar así la deducción de los gastos que generaría aprovechar dicha edificabilidad sobrante.

INFORMACIÓN
DEL INMUEBLE

INFORMACIÓN
URBANISTICA

METODO

COMPARACIÓN

TESTIGOS
(viv.2ª Mano)

HOMOGENEIZACIÓN

Obtenemos: "v.m."
"Valor de Mercado"
= "v.s." + Vedif.

RESIDUAL ESTATICO

TESTIGOS
(viv.nueva const.)

HOMOGENEIZACIÓN

Valor Suelo Neto
(libre de Edificaciones)

Valor Suelo" Bruto"
=
Vsn- Gastos de
adecuación

$V.M. = Vedif. + V \text{ Suelo ("Bruto")}$ ó
 $V.M. = \text{"v.m."} + \text{Edificabilidad Sobrante}$
Donde edific.sobrante es: $V_{\text{suelo ("bruto")}} - \text{"v.s."}$

METODO VALOR RESIDUAL ESTATICO (PARA OBTENER EL VALOR DEL SUELO)

Determinación de coste y gastos:

Coste ejecución material (Cem)		80.000	pts/m ²
Margen beneficio promotor, 1ª vivienda (b)		18,00%	%
Beneficio Industrial constructor (Bc)	6%	de Cem	4.800 pts/m ²
Gastos generales constructor (Gc)	14%	de Cem	11.200 pts/m ²
Gastos de promoción computables (Gp)	19%	de f+Cc	62.606 pts/m ²

Formula

$$F = Vm (1 - b) - (Cem + Bc + Gc + Gp)$$

Valor de Mercado Unitario (Vm)		454.715	pts/m ²
Valor del Solar Unitario (F)		214.261	pts/m ²
Superficie edificable		313,50	m ²
Valor del solar Libre de edificaciones.		67.170.704	pts.
Gastos (Ver Observaciones)		10.000.000	pts.

Valor actual del Solar

57.170.704

Pesetas

Valor total del solar:

	m ²		
Zona Edificada:	159,50	34.174.568	pta.
Edificabilidad Sobrante:	154,00	22.996.135	pta.
Total Valor del solar:		57.170.704	pta.

Observaciones:

Gastos que se imputan a la parte del solar donde existe una edificabilidad sobrante. Estos gastos son gastos de adecuación del edificio existente a para poder construir, como pueden ser gastos de refuerzo estructura, gastos de remodelación de la escalera, etc...

VALORACIÓN

	Vivienda	Edificab. Sobrante
Repercusión del solar (F) (pts./m ²)	214.261	149.326
Coste Constr. a nuevo (F) (pts./m ²)	80.000	
Gastos nec. para construir. (pts./m ²)	25% 20.000	-
Coste Reposición Bruto (CRB) (pts./m²)	314.261	149.326
Depreciación Física. (pts./m ²)	25% - 25.000	-
Coste Reposición Neto (CRN) (pts./m²)	289.261	149.326
Valor de Mercado (pts./m²)	340.805	
metros construidos (m ²)	159,50	154,00
Valor de Reposición (ptas)	46.137.108	22.996.135
Valor de Mercado (ptas)	54.358.336	22.996.135
Coeficiente de Mercado	1,1782	1,0000
Valor de Mercado por Comparación	77.354.471	Ptas.
Valor de Suelo Urbanizado	57.170.704	Ptas.
Valor del Vuelo para el Seguro	20.183.767	Ptas.
Coste de Reemplazamiento Neto	69.133.243	Ptas.
	77.354.471	Ptas.

Comentario:

El tasador: MARC BOIX DE GISPERT
Colegiado nº 9326
Arquitecto Técnico.

Fecha última visita:
Fecha emisión del informe:
Supervisada por: kjhgkla kdsgh

09/09/01
10/09/01



firma

sello i firma de la sociedad de tasación