



RESUMEN TESINA

Tesina Master  
Valoraciones Inmobiliarias



Universitat Politècnica de Catalunya

Alumna. Susana Moreno Hierro

Tutor. Jordi Duatis

Fundació Politécnica de Catalunya

Fecha. 30 de Septiembre de 2004

A) INTRODUCCIÓN

El hotel Petit Canigó está situado en suelo urbano, en el término municipal de Begues, comarca Baix Llobregat, provincia de Barcelona en la calle Camí Ral, 16. El año de construcción es el 1915 y es propiedad de la Il. Sra. Joana M<sup>a</sup> Badell i Ros, Alcaldesa de Begues.



Estado en el año 1915



Estado en el año 2004

La superficie del solar es de 561.20 m<sup>2</sup>. El edificio está configurado como PB+1, con una cubierta inclinada con un 30 % de pendiente. La altura libre en la Planta Baja es de 3.35 m y en la Planta Primera de 3.37 m.

Planta	Superficie Útil	Superficie Construida
Planta Baja	212.14 m <sup>2</sup>	275.11 m <sup>2</sup>
Planta Primera	220.13 m <sup>2</sup>	264.77 m <sup>2</sup>
Cubierta		158.86 m <sup>2</sup>
Total	432.27 m <sup>2</sup>	698.74 m <sup>2</sup>

Este hotel fue construido por Jaime Petit i Ros en un intento por reactivar la economía de Begues después de la crisis de la vid por la filoxera. También fundó la línea de autobuses Begues-Gavà para facilitar el desplazamiento a Begues y numerosos centros lúdicos. En esta época se construyeron dos hoteles más en Begues, dada la gran afluencia de veraneantes.

El Hotel Petit Canigó está situado en la calle principal del pueblo, la calle del Camí Ral. En ella este edificio creó un nuevo núcleo urbano, concentrando a su alrededor varios equipamientos importantes para la vida del pueblo.

Actualmente no hay ningún hotel en Begues.

#### - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

La clasificación del suelo y la calificación urbanística vienen definidas por el Plan General de Begues, aprobado definitivamente en fecha 15/10/97, así como sus posteriores modificaciones, siendo Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Usos Permitidos:

- Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar
- Residencial
- Comercial limitado a planta baja y 400 m<sup>2</sup> de superficie
- Oficinas
- Almacén e Industrial limitado a planta baja y las categorías primera y segunda siempre que con medidas correctoras se asimile la primera.
- Educativo, dispensario, deportivo, religiosos, cultural y administrativo.

## **B) OBJETIVO DE LA TESINA**

El suelo soporta todas las cosas que existen y, con raras excepciones, tiene una permanencia más allá de la vida de los individuos. Dada la inmovilidad del suelo, cada fracción de bien posee una ubicación única. La permanencia del suelo también implica que normalmente se esperará que sobreviva a los usos y edificaciones que le sean impuestos por las personas.

Esta característica de único del suelo determina su utilidad óptima. Cuando se tasa el suelo edificado separadamente de las edificaciones o mejoras en el suelo, los principios económicos exigen que las edificaciones o mejoras en el suelo se tasen según lo que contribuyan o le resten al valor total de la propiedad. Por lo tanto, el Valor de Mercado de la tierra basada en el concepto de "mayor y mejor uso" refleja la utilidad y permanencia del suelo en el contexto de un mercado, considerando que las edificaciones constituyen la diferencia entre el valor de la tierra sola y el Valor de Mercado del conjunto edificado.

El principio del mayor y mejor uso se define como el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

Según la calificación urbanística de este solar hay diferentes usos legalmente permitidos, vivienda unifamiliar y plurifamiliar, residencial, comercial limitado a planta baja, oficinas, almacenes e industrial también limitado a planta baja, educativo, dispensario, deportivo, religioso, cultural y administrativo.

Una vez evaluada la situación del edificio en el municipio, las características del solar, la arquitectura singular del edificio, el valor histórico, los efectos de deterioro, la obsolencia del edificio y el Plan General de Begues, considero que los usos razonablemente probables en este solar serian dos:

- La Primera hipótesis pasaría por demoler el edificio existente y construir una promoción inmobiliaria atendiendo, según el plan general de Begues y la normativa urbanística metropolitana, a su máximo aprovechamiento.
- Dado que este edificio fue concebido y toda su vida ha sido utilizado como hotel, la hipótesis opción sería la de rehabilitar el edificio para utilizarlo como hotel, todo esto según el plan general de Begues y el Decreto 176/1987, de 9 de Abril del Departamento de Comercio, Consumo y Turismo para la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico.

El objetivo de esta tesina es probar la factibilidad financiera de estos dos usos, el que resulte el valor mas alto, se considerará el mayor y mejor uso.

## **C) HIPÓTESIS 1: PROMOCIÓN DE VIVIENDAS "COLONIA PETIT"**

Este estudio va a considerar demoler el hotel y construir una promoción inmobiliaria.

Según la intensidad edificatoria máxima, se va a definir la tipología de viviendas, todo esto atendiendo el plan general de Begues y a la normativa urbanística metropolitana

Una vez determinadas las dimensiones y características de las viviendas, se va a calcular el valor de repercusión del suelo según el valor de venta, el coste de construcción y otros gastos como son los honorarios de los Técnicos, impuestos, licencias, tasas, gastos de comercialización ..., todo esto fijando un margen de beneficio del constructor.

#### - CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO:

Para el calculo de las viviendas que se pueden construir se ha tomado la superficie construida sobre rasante 915.36 m<sup>2</sup> y se ha dividido por la densidad máxima que es 100 m<sup>2</sup> st/vivienda por parcela. Por lo que se pueden construir 9 viviendas. En planta sótano se pueden hacer 9 plazas de parking y 9 trasteros.

VIVIENDA	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA	SUP. CONSTRUIDA CON ZONAS COMUNES
Bajos Primera	62,66 m <sup>2</sup>	71,53 m <sup>2</sup>	77,93 m <sup>2</sup>
Bajos Segunda	72,52 m <sup>2</sup>	81,61 m <sup>2</sup>	88,92 m <sup>2</sup>
Bajos Tercera	81,98 m <sup>2</sup>	91,98 m <sup>2</sup>	100,21 m <sup>2</sup>
Bajos Cuarta	76,84 m <sup>2</sup>	83,39 m <sup>2</sup>	90,85 m <sup>2</sup>
Primero Primera	85,05 m <sup>2</sup>	94,13 m <sup>2</sup>	102,56 m <sup>2</sup>
Primero Segunda	65,52 m <sup>2</sup>	77,50 m <sup>2</sup>	84,44 m <sup>2</sup>
Primero Tercera	87,54 m <sup>2</sup>	101,21 m <sup>2</sup>	110,27 m <sup>2</sup>
Primero Cuarta	87,33 m <sup>2</sup>	100,72 m <sup>2</sup>	109,74 m <sup>2</sup>
Primero Quinta	100,15 m <sup>2</sup>	121,56 m <sup>2</sup>	132,44 m <sup>2</sup>

Superficies Construidas.

Denominación	Superficie construida	Balcones	Patios	Superficie construida Total
Techo PSótano	369,43 m <sup>2</sup>			369,43 m <sup>2</sup>
Techo PB	369,43 m <sup>2</sup>	4.00 m <sup>2</sup>	- 7.56 m <sup>2</sup>	365,87 m <sup>2</sup>
Techo PP	369,43 m <sup>2</sup>	4.00 m <sup>2</sup>	- 7.56 m <sup>2</sup>	365,87 m <sup>2</sup>
Techo Bajo Cubierta	191,18 m <sup>2</sup>		- 7.56 m <sup>2</sup>	183,62 m <sup>2</sup>
				1.284,79 m <sup>2</sup>

#### - EL VALOR DE VENTA:

Se ha obtenido mediante el método de homogeneización de muestras.

Vivienda	M2 construidos	Precio / m2	Precio Total
Bajos Primera	71,53	2.490,11 €	178.117,67 €
Bajos Segunda	81,61	2.490,11 €	203.218,00 €
Bajos Tercera	91,98	2.490,11 €	229.040,45 €
Bajos Cuarta	83,39	2.490,11 €	207.650,39 €
Primero Primera	94,12	2.252,96 €	212.048,99 €
Primero Segunda	77,50	2.443,73 €	189.388,87 €
Primero Tercera	101,21	2.252,96 €	228.022,51 €
Primero Cuarta	100,72	2.252,96 €	226.918,55 €

Primero Quinta	121,56	2.252,96 €	273.870,33 €
			1.948.275,76 €

PLAZAS – TRASTEROS	Precio Venta	Precio Total
--------------------	--------------	--------------

9,00	12.000,00 €	108.000,00 €
9,00	6.000,00 €	54.000,00 €
		162.000,00 €

<b>Valor Total Promoción</b>	<b>2.110.275,76 €</b>
<b>Total m<sup>2</sup> construidos</b>	<b>1.284,79 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor de Venta €/ m2</b>	<b>1.642,51 €</b>

**- EL COSTE DE CONSTRUCCIÓN:**

Por el método del COAC, tomando un beneficio de un 22 %.

Coste Construcción                      468,13                      X                      1,22                      . =                      571,11                      €/ m2

Coste Construcción                      

571,11	€/ m2
--------	-------

**- OTROS GASTOS:**

Gastos Necesarios

Honorarios proyecto y dirección obra	30,00	€/m2
Impuestos no recuperables y aranceles	25,00	€/m2
Licencia de obras	15,00	€/m2
Tasas y otros gastos	6,00	€/m2
Gastos de administración (Gastos promoción)	128,00	€/m2
	204,00	€/m2

Gatos Necesarios	204,00	€/m2
------------------	--------	------

Gastos Fiscales y Comercialización

Gastos Fiscales y Comercialización	67,00	€/m2
------------------------------------	-------	------

**- TOTAL COSTES:**

Coste de Construcción por Contrata	571,11	€/m2
Gastos Necesarios	204,00	€/m2
Gastos Fiscales y Comercialización	67,00	€/m2

SUMATORIO TOTAL COSTES	842,11	€/m2
------------------------	--------	------

**- MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR:**

Fijación del margen de Beneficio del Promotor

Tipo de Actualización (i) = Tasa libre de riesgo + prima de riesgo  
Tasa libre de riesgo = 0,00  
Prima de riesgo básica residencial = 18,00 %

Tipo de Actualización (i) = 18,00%

#### - CALCULO DEL VALOR DEL SOLAR

F = VALOR DE MERCADO TERMINADO X ( 1 - MARGEN PROMOTOR) - SUMATORIO COSTES

Valor de Mercado = 1.642,51  
Margen Promotor = 0,18  
Sumatorio Costes = 842,11

**F = 504,75 €/ M2**

VALOR DE REPOSICIÓN 504,75 €/ M2 X 1.284,79 = 648.495,44 €  
COSTE DE DERRIBO 36.000,00

VALOR DEL SOLAR	612.495,44 €
-----------------	--------------

#### D) HIPÓTESIS 2: REHABILITACIÓN DEL HOTEL “PETIT CANIGÓ”

Este estudio se basa en rehabilitar el edificio y adecuarlo a hotel con restaurante, según el plan general de Begues y el Decreto 176/1987, de 9 de Abril del Departamento de Comercio, Consumo y Turismo para la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico.

El valor de esta inmueble que está ligado a una explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

#### - PRODUCTO:

Edificio destinado a explotación hotelera con categoría de 1 estrella.  
Fecha de rehabilitación integral 2004.

Numero de habitaciones 17.  
 Numero de plazas hoteleras 30.  
 Numero de plazas de restauración 44.  
 Periodo de apertura: Anual (01.01 a 31.12) 365 días.

La distribución y las necesidades del hotel se han proyectado en función de la normativa de aplicación para establecimientos hoteleros y de restauración.  
 Superficie construida.

Denominación	Superficie construida	Balcones (50%)	Patios	Superficie construida Total	
Techo PB	296.97 m <sup>2</sup>	21.85 m <sup>2</sup>	- 2.12 m <sup>2</sup> -12.44 m <sup>2</sup>	304.26 m <sup>2</sup>	Recepción, Comedor, Vestuarios de personal, Almacenes
Techo PP	296.97 m <sup>2</sup>		- 2.12 m <sup>2</sup> -12.44 m <sup>2</sup>	282.41 m <sup>2</sup>	Planta Habitaciones
Techo Bajo Cubierta	212.84 m <sup>2</sup>		- 2.12 m <sup>2</sup> -12.44 m <sup>2</sup>	198,28 m <sup>2</sup>	Planta Habitaciones
Superficie total construida				784,95 m <sup>2</sup>	

#### - TARIFAS MEDIAS:

Se han tomado las tarifas de hoteles de categoría una estrella de Cataluña, rehabilitados, con pocas habitaciones y similares servicios.

Haciendo la media de las tarifas estudiadas obtenemos estos valores.

	TB	TA
Doble	35,23 €	37,52 €
Doble Uso Individual	54,48 €	57,63 €
Individual	35,46 €	37,66 €

#### - OCUPACIÓN:

Los datos del Instituto Nacional de Estadística y L'Institut d'Estadística de Catalunya, en materia de hostelería del año 2003, son los siguientes:

ÁMBITO	CATEGORÍA	GRADO OCUPACIÓN
ESTATAL	TOTAL OCUPACIÓN	55,00 %
CATALUÑA	TOTAL OCUPACIÓN	57,00 %
COSTA DEL GARRAF	TOTAL OCUPACIÓN	54,42 %
ESTATAL	3 ESTRELLAS	66,90 %
	1 ESTRELLAS	42,86 %
CATALUÑA	3 ESTRELLAS	66,41 %
	1 ESTRELLAS	49,31 %
BARCELONA	3 ESTRELLAS	68,88 %
	1 ESTRELLAS	61,72 %

Aunque este hotel tiene la categoría de una estrella, tiene un nivel de acabados de calidad y está bien equipado, considero que sería comparable a hoteles de 3 estrellas.



Por lo que tomaré un grado de ocupación de un 66,30 %. Que sería un poco menos de la ocupación de un hotel de 3 estrellas de la provincia de Barcelona, ya que la ocupación en la zona de la Costa del Garraf tiene menos ocupación.

**- INGRESOS:**

Los Ingresos se han obtenido a partir de las tarifas medias de hoteles de similares características.

Ingresos Habitaciones

Total Ocupación 100%	347.866,92 €	Ingreso Medio por Habitación (por persona)	€ 35,30
Ocupación 66,30 %	230.635,77 €		

**- CUENTA DE EXPLOTACIÓN:**

Dada la inexistencia de las cuentas de explotación del Hotel los ratios medios en cuanto a ingresos y gastos en el sector Hotelero, los he obtenido a partir de la publicación "Indicadores Económicos de la Industria Hotelera Española" de la Empresa Ernst & Young y las cuentas de Explotación de los Hoteles Juan Carlos I y Hotel Hilton de Barcelona.

Aunque estos dos hoteles no tienen mucho en común con el hotel objeto de estudio, he considerado que el estudio de sus ratios era importante para la valoración.

A partir de las tarifas medias, la ocupación, los ratios, y los ingresos, se ha elaborado la cuenta de explotación del Hotel.

CONCEPTOS	TOTAL	%
<b>INGRESOS</b>		
Teléfono	2.072,38 €	0,62%
Lavandería	1.804,98 €	0,54%
Otros	8.222,67 €	2,46%
Comidas, Supermercado, Banquetes	72.533,28 €	21,70%
Bebidas (Cafetería y Minibar)	18.985,67 €	5,68%
Habitación y pensión	230.635,77 €	69,00%
<b>Total Ingresos de Explotación</b>	<b>334.254,73 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>GASTOS</b>		
Comida y Bebida	37.000,00 €	11,07%
Gastos Habitaciones	24.835,13 €	7,43%
Amortización	20.122,14 €	6,02%
Gastos Administración	6.350,84 €	1,90%
Tributos	1.337,02 €	0,40%
Seguros	2.005,53 €	0,60%

Marketing y animación	3.409,40 €	1,02%
Suministros	10.696,15 €	3,20%
Mantenimiento y reparación	13.370,19 €	4,00%
Honorarios de Gestión	16.779,59 €	5,02%
Personal (Fijos y Eventuales)	89.968,90 €	26,92%
<b>Total Gastos de Explotación</b>	<b>175.004,07 €</b>	<b>67,58%</b>
<b>MARGEN NETO DE LA EXPLOTACIÓN</b>	<b>108.379,86 €</b>	<b>32,42%</b>

**- MÁRGENES:**

Para comprobar si se ha realizado bien la cuenta de explotación se han calculado los márgenes que se obtendrían en Alimentación, Habitaciones.

	Ingresos	Gastos	Margen	%
<b>Gastos Alimentación</b>	109.969,81 €	37.000,00 €	72.969,81 €	66,35%
<b>Gastos Habitaciones</b>	216.062,26 €	24.835,13 €	191.227,13 €	88,51%
<b>Gastos Habitaciones, Bebida y Habitaciones</b>	326.032,07 €	61.835,13 €	264.196,94 €	81,03%

Se consideran adecuados los ingresos y gastos al estar incluidos dentro de los parámetros habituales de este tipo de explotaciones.

**- VALOR DE REVERSIÓN:**

Al final de la vida útil del inmueble solo nos queda suelo.

COSTE DE REVERSIÓN 612.495,44 €

**- TIPO ACTUALIZACIÓN:**

i = 7,00 %

**- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS ESPERADAS:**

La vida útil del edificio se considera de 35 años. Según la ley Hipotecaria.

Total Ingresos de Explotación = 334.254,73 €/Anual

Total Gastos de Explotación = 225.874,88 €/Anual

Beneficio neto anual = 108.379,86 €/Anual

Beneficio neto anual imputable a la gestión (20% del Beneficio Anual) = 21.675,98 €/Anual

Beneficio neto anual imputable al inmueble (80% del Beneficio Anual) = 86.703,08 €/Anual

Coste de Reversión = 644.139,60 €

i = 7,00 %

$$VA = \frac{(\text{Beneficio Inmueble})}{i} \times \left( 1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right) + \frac{\text{Valor de Reversión}}{(1+i)^n}$$

$$VA = \frac{86.703,08}{0,070} \times \left( 1 - \frac{1}{(1+0,070)^{35}} \right) + \frac{612.494,44}{(1+0,070)^{35}}$$

$$VA = (1.238.615,43 \times 0,90) + 57.368,03 = 1.172.121,92 €$$

### - COSTE DE REHABILITACIÓN:

He realizado un presupuesto estimativo.

Presupuesto Ejecución Material                    414.342,32 €  
(contabilizado un 8% de C.I)

Superficie construida = 784,95 m2t

Coste de Contrata =                                    493.067,36 €  
(6% B.I +13% de Gastos Generales)

### - VALOR DEL HOTEL:

Para el calculo del valor del inmueble a rehabilitar se ha utilizado la formula catastral del método residual.

Vventa del Hotel = VA = 1.172.121,92 €  
Coste de Contrata = 493.067,35 €

Vhotel=  $\frac{\text{Vventa del Hotel}}{1,40} - \text{Coste de Contrata}$

F hotel=  $\frac{1.172.121,92}{1,40} - 493.067,35 = 344.162,60 \text{ €}$

## E) CONCLUSIÓN TESINA

Una vez analizadas las dos hipótesis planteadas inicialmente: la primera de demoler y construir un promoción inmobiliaria y la segunda de rehabilitar el edificio para convertirlo en hotel, los resultados obtenidos del valor del suelo en la primera opción son de 612.495,44 € mientras que el valor de venta como explotación hotelera es de 344.162,60 €

Siguiendo con el principio de mayor y mejor uso, estos dos valores han sido calculados a partir de la aplicación del mayor aprovechamiento, según las normativas urbanísticas. La máxima viabilidad la encontramos en la primera opción la de demoler el edificio y destinar este solar a la construcción de un edificio de viviendas.

La operación de venta del edificio como explotación hotelera podría resultar más viable que la promoción de viviendas si se diese alguno o varios de lo casos que paso a analizar:

- Si el precio de las pernoctaciones fuese más elevado. Para hacer este estudio se han tomado tarifas de hoteles de similares características, pero estas no están reguladas, son libres, por lo que se podrían aumentar. Así se incrementarían los ingresos obteniendo un margen neto más elevado (los gastos que implica este mayor ingreso no es significativo ya que se trabaja con un elevado margen).

- Si el grado de ocupación fuese más elevado. En la valoración se ha tomado un valor medio de ocupación obtenido a través del Instituto nacional estadístico. Con una buena campaña de marketing y una buena gestión esta ocupación se vería aumentada, por lo que los ingresos también serian mayores.

- Otro de los puntos que hace que esta valoración sea inviable es el elevado coste de rehabilitación, ya que este edificio no ha tenido un mantenimiento gradual. La alternativa sería abaratar el coste con una rehabilitación de calidades inferiores.