

Máster en Gestión y Valoración Urbana

ESTUDIO DE REPARTO DE BENEFICIO ENTRE EL PROPIETARIO Y EL
CONCESIONARIO MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO DE
CAPITALIZACIÓN DE RENTAS y METODO RESIDUAL DE
VALORACIÓN. ANÁLISIS DEL CASO DE UN EDIFICIO DE OFICINA Y OTRO
DE VIVIENDA.

Nombre: del Alumno: Tewodros Adugnachew

Título: Ingeniero Civil

Email: teddsun@yahoo.com

**Director de Tesis: Josep Roca Cladera
(Dr.Arquitecto)**

Master en Gestión y Valoración Urbana

Justificación:

el reparto de beneficio entre el propietario y el arrendatario siempre ha sido un aspecto de discusión a la hora de hacer el contrato por ambas partes. en muchos casos no se vio el reparto adecuado de beneficio por haber no seguido una metodología adecuada a la hora de calcular el porcentaje que les pertenece a las partes involucradas en el negocio inmobiliario. Por tanto se puede demostrar que partiendo del valor de capitalización de un inmueble se puede calcular el canon que debe pagar el concesionario al propietario.

Master en Gestión y Valoración Urbana

Preguntas de investigación

¿Habría algún metodología para analizar como se reparte el beneficio entre el propietario y el concesionario?

Hipótesis:

. partiendo del valor de capitalización de un inmueble destinado a la vivienda o al edificio de oficina se puede calcular el canon que debe pagar el concesionario al propietario y de la misma manera el porcentaje del beneficio que le pertenece al propietario.

Objetivo principal

Master en Gestión y Valoración Urbana

- Establecer una metodología sobre el reparto de beneficio entre el propietario y el concesionario de bajo las condiciones del derecho del uso de superficie la concesión administrativa con el uso del método de capitalización a través de del análisis de dos casos prácticos existentes.

objetivos específicos

- 1) Identificar los aspectos jurídicos y económicos del derecho de uso de superficie desde perspectiva Cataluña.
- 2) Identificar los aspectos jurídico y económico de la concesión administrativa desde perspectiva cataluña.
- 3) **Anàlitzar** en un caso donde se muestra el reparto de beneficio entre el propietario y el concesionario (derecho de uso de superficie) con la aplicación del método de capitalización de rentas y el Método Residual de valoración.
- 4) **Anàlitzar** en un caso donde se muestra el reparto de beneficio entre el propietario y el concesionario (concesión administrativa) con la aplicación del método de capitalización de rentas y Método Residual de valoración.
- 5) Identificar y **anàlitzar** los Factores (interés de capitalización, periodo del contrato) que intervienen en el cálculo de la capitalización de los inmuebles para el caso que se va a analizar.

Máster en Gestión y Valoración Urbana

Índice

1-Antecedentes Generales

2-El Derecho de uso de Superficie:

2.1-Aspecto Jurídico desde la perspectiva de Cataluña

2.2-Aspecto económico desde la perspectiva de Cataluña

3-La concesión Administrativa:

3.1-Aspecto Jurídica desde la perspectiva de Cataluña

3.2-Aspecto económico desde la perspectiva de Cataluña

4-Análisis Teórico del método de capitalización de rentas

4.1-Descuento o Interés de capitalización y otros variables

4.2-Consideracion del método Residual de valoración

5-Marco Análisis

6-Análisis de reparto de beneficio entre el propietario y el concesionario de dos casos con la aplicación del método de Valoración de capitalización y Residual.

Metodología



Master en Gestión y Valoración Urbana

Estado del arte:

Libros:

Derecho de uso de superficie:

José Luis, de los Mozos (1974). *El derecho de superficie en general y en relación con la planificación urbanística. Concepto, Historia, Experiencia en muchos países, aspectos jurídicos y económicos.*

Francis, Lefebvre (2007-2008). *Memento práctico inmobiliario.* Concepto, significado en la Legislación Españolas y Autonómicas sobre el derecho de superficie.

Ley de Cataluña 5/2006 de 10 de mayo

Ley de suelo 8/2007 de 28 de mayo

Ley Hipotecaria, Artículo 107

Código Civil 1611 y 1658

Ley de Arrendamiento (Decreto 404/1964 de 24 de diciembre)

Concesión Administrativa:

Francis, Lefebvre (2007-2008). *Memento práctico inmobiliario.* Concepto, significado en la Legislación Españolas y Autonómicas sobre la concesión Administrativa.

Trabajo de Papel:

Alven H.Lam and Shteve Wei-cho Tsui.(1998).*Policies and mechanism on land value capture: Taiwan case study.*

Berry,Mc Greal,Stevenson,Joung and Webb.(2003).*Estimation of Apartment Submarkets in Dublin.JREA,vol.25,No.2-2003.*

Bourassa y Yu-Hung Hong. (2003). *¿Porque que Los Arrendamientos Públicos?cuestiones y conceptos.* capitulo del libro:Bourssa,Steven C y Yu-Hung Hong.2003."Leasing Público Land".Cambridge,MA:Lincoln Institute of Land Policy.

Renard,Vicente.(2005).*Betterment Recapture system in France.* CNRS-Ecole Polytechnique. **Hong,Yu-Hung.**(1999).*Myths and Realities of Public Land Leasing: Canberra and Hong Kong*(Land Line Article).Inventory ID LLA990301;English.

Master en Gestión y Valoración Urbana

Durand, Alain-Lasserve.2003.*Land Tenure, Property System Reforms and Emerging Urban Land Markets in Sub-Saharan Africa. Lincoln* Institute of Land Policy Conference Paper.Lincoln Institute Product Code:CP98A02.

Hong, Yu-Hung.(1999).*Myths and Realities of Public Land Leasing: Canberra and Hong Kong*(Land Line Article).Inventory ID LLA990301;English.

D.Benjamin and Peter Chinloy(2004).*The Structure of Retail Lease.JRER. Vol.26.No.2-2004.*

Gerald and Buetow.(1998)*The pricing of embedded options in real estate Lease Contract.JOER. Vol. 15,No.3,*

Método de Capitalización y método de Residual:

Roca, Josep Caldera.(1986).*Manual de valoraciones inmobiliaria.*
Ariel Economía.

Diferentes Métodos de valoración y sus aplicaciones

Máster en Gestión y Valoración Urbana

Fernandez,Santiago Pirla.(1992). *Valoración de los bienes inmuebles*. Consejo superior de los colegios de arquitectos de España.

Trata sobre los diferentes métodos de valoración inmobiliarias.

Llano, Antonio Elcid.(1976). *Valoraciones Inmobiliarias: El Manual Práctico*.2da Edición, Actualizada y revisada.

Trata sobre los diferentes métodos de valoración inmobiliarias.

Perez,Carlos Lamas.(1997). *Valoración Inmobiliaria: Aplicaciones Urbanísticas y Expropiaciones*.

Valoración de arrendamientos de inmuebles ,Valoración de Derechos Reales,e.t.c.

Medina y De Leon,(1998). *Valoración Inmobiliaria: Estudio y Calculo Del Valor De Mercado De Los Bienes Inmuebles*.

Libros y legislaciones:

José Luis, de los Mozos.(1974).*El derecho de superficie en general y en relación con la planificación urbanística*.minsterio de vivienda.secretaria general técnica,servicio central de publicaciones. Madrid.

Ley de Cataluña 5/2006 de 10 de mayo

Ley de suelo 8/2007 de 28 de maya

Ley Hipotecaria, Artículo 107

Código Civil 1611 y 1658

Ley de Arrendamiento (Decreto 404/1964 de 24 de diciembre)

Francis,Lefebvre (2007-2008).*Memento práctico inmobiliario.*

Trabajo de Papel:

Berry,Mc Greal,Stevenson,Joung and Webb.(2003).*Estimation of Apartment Submarkets in Dublin*.*JREA*,vol.25,No.2-2003

Bourassa y Yu-Hung Hong. (2003)¿*Porque que Los Arrendamientos Públicos?cuestiones y conceptos.*

Renard, Vicente.(2005).Capítulo del libro: Bourssa, Steven C y

Yu-Hung Hong.2003."Leasing Public Land".Cambridge,MA:Lincoln Institute of Land Policy).

Hong, Yu-Hung.(1999).*Myths and Realities of Public Land Leasing: Canberra and Hong Kong*(Land Line Article).Inventory ID LLA990301;English.

**D.Benjamin and Peter Chinloy(2004).*The Structure of Retail Lease.JRER.Vol.26.No.2-2004.*
Gerald and Buetow.(1998)*The pricing of embedded options in real estate Lease Contract.JOER.Vol.15,No.3.***

Libros:

Roca, Josep Caldera. (1986).*Manual de valoraciones inmobiliaria.* Ariel Economía.

Fernandez,Santiago Pirla.(1992).*Valoración de los bienes inmuebles.* Consejo superior de los colegios de arquitectos de España.

**Llano, Antonio Elcid.(1976).*Valoraciones Inmobiliarias: El Manual Práctico.*2da Edición,
Actualizada y revisada.**

Perez,Carlos Lamas.(1997).*Valoración Inmobiliaria: Aplicaciones Urbanísticas y Expropiaciones.*Edicion UPC.

Master en Gestión y Valoración Urbana

Medina y De Leon,(1998).*Valoración Inmobiliaria: Estudio y Calculo Del Valor De Mercado De Los Bienes Inmuebles.*

THE Appraisal of Real Estate, Edition()

Internet

<http://www.realtor.org/>

<http://www.lincolninst.edu/>

<http://www.sciencedirect.com/science/journal>

<http://www.journalofmarketing.com>

Revistas Cientificas

The Appraisal Journal,Fall 2004,vol.LXXII,No.4

The Appraisal Journal,spring 2007,vol.LXXV,No.2