

VALORACIÓN DE INMUEBLES: MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO



www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2014/10

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

INDICE

10.1.- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO,	2
10.2.- REQUISITOS PARA LA UTILIZACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO,	4
10.3.- APLICABILIDAD DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO,	5
10.4.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DINÁMICO,	5
10.5.- FLUJOS DE CAJA,	5
10.5.1.- ESTIMACIÓN DE LOS COBROS,	6
10.5.2.- ESTIMACIÓN DE LOS PAGOS,	7
10.6.- PLANIFICACIÓN TEMPORAL DE LA PROMOCIÓN,	8
10.6.1.- EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN,	10
10.6.2.- EJECUCIÓN OBRAS DE EDIFICACIÓN,	11
10.6.3.- INICIO Y RITMOS DE COMERCIALIZACIÓN,	12
10.6.4.- RESTRICCIONES ENTRE ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN,	13
10.7.- TIPO DE ACTUALIZACIÓN: MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO,	14
10.7.1.- TIPO LIBRE DE RIESGO (TLR)	14
10.7.2.- PRIMA DE RIESGO (PR),	15
10.7.3.- TIPO DE ACTUALIZACIÓN (TA),	18
10.7.4.- AJUSTES A REALIZAR SOBRE EL TIPO DE ACTUALIZACIÓN,	18
10.8.- FORMULA DE CÁLCULO DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO,	19
10.9.- VALORACIÓN DE TERRENOS EN CASOS ESPECIALES,	19
10.9.1.- VALORACIÓN CATASTRAL,	19
10.9.2.- VALORACIÓN SEGÚN LA LEY DEL SUELO,	19
10.9.3.- VALORACIÓN DE TERRENOS PARA DESARROLLO DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA,	20
10.10.- EJEMPLOS PRÁCTICOS DE VALORACIÓN,	21
10.10.1.-: VALORACIÓN ALTERNATIVA DE UN SOLAR DE USO RESIDENCIAL,	21
10.10.2.- VALORACIÓN DE UN TERRENO URBANIZABLE,	29

VALORACIÓN DE SUELOS CALIFICADOS URBANÍSTICAMENTE.

10.1.- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

En España, las normas sobre valoración de inmuebles se remontan a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, en la que en el artículo 7.1 dispone:

Que para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta ley, **los bienes hipotecados deberán haber sido tasados** por los servicios de Tasación de las entidades a que se refiere el artículo segundo o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

En desarrollo de esta ley, en lo que afecta a las condiciones y normas de valoración de los bienes admitidos en garantía en el mercado hipotecario surgen diversas disposiciones, tales como:

Orden de 14 de junio de 1982, que confíen una Instrucción Sobre Valoración de Bienes en el Mercado Hipotecario.

Orden de 10 de enero de 1983, que Modifica a la Instrucción sobre Valoración de Bienes en el Mercado Hipotecarios en este mismo sentido modificativo se publican la Orden de 7 de diciembre de 1984 y la Orden de 28 de julio de 1989.

En ninguna de ellas se menciona el método de cálculo residual dinámico, hasta la publicación de la Orden de 30 de noviembre de 1994, en la que por primera vez en nuestra legislación, en el capítulo IV se habla del método Residual, y en concreto del Análisis de inversiones con valores esperados (Método Residual Dinámico)

Posteriormente se publica la **Orden ECO 805/2003**, de 27 de marzo, que entró en vigor el 9 de octubre de 2003, a los seis meses de su publicación, y deroga la Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre valoración de inmuebles que fue su predecesora.

Entre sus normas de valoración mantiene la vigencia el método Residual Dinámico, con ligeras modificaciones que anotaremos al hablar de la vigente norma y que se describe en el epígrafe siguiente.

Dicha Orden ha sido modificada por la siguiente legislación:

- Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre
- Orden EHA/546/2008, de 28 de febrero
- Orden ECC/377/2013 de 4 de marzo, que es la última modificación publicada a la fecha

La primera solo afecta, en cuanto al método residual dinámico, en **la publicación de una Tabla de primas mínimas de riesgo**; la segunda disposición, añade una

**CONTINUA HASTA 37
PAGINAS**

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)”
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)”
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

SINOPSIS.-

Este Cuaderno, tercera parte de los dedicados a valoración de suelos calificados urbanísticamente, se dedica en exclusiva al desarrollo práctico del Método Residual Dinámico, tal como queda expuesto en la Norma ECO 805/2003 y legislación complementaria que la modifica y complementa.

En aplicación de dicha normativa se introducen criterios propios que aclaran diversos aspectos prácticos de su aplicación como son la naturaleza de los flujos de caja (constantes o corrientes) y las consecuencias que implica la elección de unos u otros en la aplicación de la tasa de actualización, la consideración como pago de los costes de comercialización y, no solo de ellos, sino de todos sus costes asociados y, por último la consideración o no, de los gastos financieros y del impuesto de sociedades.

El Cuaderno termina con la exposición de dos ejemplos prácticos de aplicación: la valoración de un solar, como sistema alternativo al Método Residual Estático y la valoración de un suelo el que se considera, primero el desarrollo de las obras de urbanización y posteriormente la correspondiente promoción

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

8.- Valoración de Inmuebles: Conceptos financieros previos

9.- Valoración de Inmuebles: Método Residual Estático

43.- VALORACIÓN DE UN SUELO RUSTICO

45.- CRITERIOS DE VALORACIÓN SEGÚN LA LEY DEL SUELO

46.- LA VALORACIÓN CATASTRAL DE INMUEBLES URBANOS Y SU APLICACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO