



Valoración de Edificios por los Métodos de Coste y de Rentas



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2017/41
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

41.1.- MARCO LEGAL Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	4
41.2.- DEFINICIONES Y PRINCIPIOS BÁSICOS DE VALORACIÓN	4
41.2.1.- ANTIGÜEDAD DE UN EDIFICIO Y VIDA ÚTIL	4
41.2.2.- DEPRECIACIÓN	4
41.2.3.- EDIFICIOS Y SUS TIPOS A EFECTOS VALORATIVOS.....	5
41.2.4.- VIVIENDAS Y SUS TIPOS	5
41.2.5.- TIPOS DE VALORACIÓN	6
41.2.6.- PRINCIPIOS BÁSICOS DE VALORACIÓN	8
41.3.- SUPERFICIES UTILIZADAS EN VALORACIÓN	9
41.3.1.- SUPERFICIE COMPROBADA CON ZONAS O ELEMENTOS COMUNES	10
41.3.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE TEÓRICA SOBRE RASANTE Y BAJO RASANTE	10
41.3.3.- SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN PARTES COMUNES	11
41.3.4.- SUPERFICIE CONSTRUIDA CON ELEMENTOS O ZONAS COMUNES	11
41.3.5.- SUPERFICIE ÚTIL PRIVATIVA Y TOTAL	11
41.3.6.- SUPERFICIE UTILIZABLE O COMPUTABLE.....	12
41.4.- MÉTODOS DE VALORACIÓN Y SU APLICACIÓN A LA VALORACIÓN DE INMUEBLES	13
41.5.- VALORACIÓN DE EDIFICIOS	14
41.6.- MÉTODO DEL COSTE	15
41.6.1.- VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)	16
41.6.2.- VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	20
41.7.- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	21
41.7.1.- PROCEDIMIENTO DE CALCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN	23
41.7.2.- TIPOS DE FLUJOS DE CAJA	24
41.7.2.1.- FLUJOS DE CAJA INMOBILIARIOS	24
41.7.2.2.- FLUJOS DE CALA OPERATIVOS	24
41.7.2.3.- FONDO DE MANIOBRA	24
41.7.2.4.- FLUJOS DE CAJA DE INMUEBLES CON MERCADO DE ALQUILER	24
41.7.2.5.- FLUJOS DE CAJA DE OTROS INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO	25
41.7.2.6.- FLUJOS DE CAJA DE INMUEBLES LIGADOS A UNA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	26
41.7.3.- VALOR DE REVERSIÓN Y TIPO DE ACTUALIZACIÓN	27
41.8.- OTRAS NORMAS DE VALORACIÓN	28
41.8.1.- VALORACIÓN CATASTRAL	29
41.8.2.- VALORACIÓN SEGÚN LA LEY DEL SUELO	29
41.9.- APLICACIONES EN LA ACTIVIDAD DEL PROMOTOR	30
41.10.- EJEMPLOS PRÁCTICOS	32
41.10.1.- EJEMPLO PRACTICO DE VALORACIÓN DE UN EDIFICIO POR EL MÉTODO DEL COSTE	32
41.10.2.- VALORACIÓN DE UN EDIFICIO POR EL MÉTODO ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	34

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO. -

- Censo
- Antigüedad de un Edificio
- Depreciación de un Edificio
- Depreciación Física de un Edificio
- Depreciación Funcional de un Edificio
- Edificio de Uso Residencial
- Edificio de Uso Terciario
- Edificio de Uso Industrial
- Edificio Ligado a una Actividad Económica
- Edificio en Proyecto
- Edificio en Construcción
- Edificio en Rehabilitación
- Edificio Terminado
- Valor Máximo Legal (VML)
- Valor de Mercado (VM)
- Valor Hipotecario (VH)
- Valor Reemplazamiento Bruto (VRB)
- Valor Reemplazamiento Neto (VRN)
- Valor de Tasación (VT)
- Valor Técnico
- Vivienda de Protección Pública (VPP)
- Vivienda de primera Residencia
- Vivienda de Segunda Residencia

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Practicos

41.1.- MARCO LEGAL Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El marco legal lo constituye la Norma de Valoración establecida por la [Orden ECO 805/2003](#), de 27 de marzo, modificada por la [Orden EHA/2899/2011](#), de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios

En su artículo 2 se establecen varios ámbitos de aplicación, pero en este CPI dedicado a l promotor inmobiliario nos limitamos a contemplar solamente su apartado a) que se circunscribe a:

Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de **cobertura de títulos hipotecarios** emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

41.2.- DEFINICIONES Y PRINCIPIOS BÁSICOS DE VALORACIÓN

En el artículo 4 de la Norma ECO citada se establecen algunas definiciones que, a estos efectos, nos interesan destacar y que vamos a reseñar en los subepígrafos siguientes.

41.2.1.- ANTIGÜEDAD DE UN EDIFICIO Y VIDA ÚTIL

A) ANTIGÜEDAD

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

B) VIDA ÚTIL

Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

41.2.2.- DEPRECIACIÓN

También existen dos conceptos diferentes:

A) DEPRECIACIÓN FÍSICA

Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

B) DEPRECIACIÓN FUNCIONAL

Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

SIGUE HASTA 38 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, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

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

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, InmoAlquiler, 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

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS. -

En este CPI vamos a analizar con detalle el procedimiento conocido como Método del Coste para valorar edificios ya terminados, calculando sus valores de reemplazamiento bruto y neto para introducir el criterio de antigüedad del edificio.

Y también vamos a analizar con detalle el procedimiento conocido como Método del Rentas para valorar edificios que se encuentran en alquiler

Nos concentraremos en la Norma de valoración del Mercado Hipotecario, ECO 805/2003 pero también serán tratadas brevemente las normas sobre Valoración Catastral y las contenidas en el texto refundido de la Ley del Suelo y su reglamento de Valoración, para que sirvan de apoyo a la anterior.

La valoración del suelo ya se ha determinado por el Método Residual contenido en la misma norma ECO y ya ha sido objeto de un anterior CPI.

El texto finaliza con ejemplos prácticos.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 43.- Rehabilitación de edificios I

Cuaderno N.º 44.- Rehabilitación de edificios II

Cuaderno N.º 45.- Rehabilitación de edificios III

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

CUADERNOS PRÁCTICOS 2017/41 Valoración Método del Coste

Prayde Gestion, S.L. Cuadernos Practicos