

EJEMPLO 2. MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS.

De una vivienda alquilada se conocen los siguientes datos:

| | | |
|--|---------------------------|--|
| S _{construida} (m ²): | 96,00 | |
| Antigüedad del edificio (años): | 21,00 | |
| Vida útil del edificio (años): | 100,00 | |
| Valor Unitario del mercado: | 2.435,00 €/m ² | |
| Valor de mercado a fecha actual: | 210.000,00 € | |
| Valor del suelo: | 62.000,00 € | |
| Valor de la construcción: | 148.000,00 | |
| Contrato de arrendamiento de la vivienda: | | |
| Renta bruta: | 600,00 €/mes | |
| Actualización según IPC | | |
| Año de firma del contrato: | 2.005 | |
| Año de valoración: | 2.009 | |
| Duración del contrato (años): | 9,00 | |
| Año de finalización del contrato: | 2.014 | |
| Gastos de comunidad, conservación... | 185,00 €/mes | |
| Coste de construcción de vivienda actual: | 800,00 €/m ² | Incluido todo: contrata, honorarios, tasas, licencias... |
| Plusvalía de la vivienda: | 0,02 | |
| Estudio de mercado de entorno próximo: | | |

| Testigos | Precio venta (€) | Gastos (€/mes) | Precio alquiler (€/mes) | Tasa de actualización (i) |
|----------|------------------|----------------|-------------------------|---------------------------|
| T-1 | 210.000,00 | 145,00 | 810,00 | 0,0382 |
| T-2 | 211.500,00 | 155,00 | 825,00 | 0,0383 |
| T-3 | 187.000,00 | 137,00 | 785,00 | 0,0416 |
| T-4 | 239.500,00 | 174,00 | 827,00 | 0,0329 |
| T-5 | 189.900,00 | 147,00 | 758,00 | 0,0384 |
| T-6 | 196.100,00 | 160,00 | 800,00 | 0,0391 |
| T-7 | 220.000,00 | 188,00 | 825,00 | 0,0344 |
| T-8 | 217.500,00 | 192,00 | 832,00 | 0,0350 |

Hay que determinar los siguientes puntos:

- A) Valor de la vivienda teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento.
- B) Valor de la vivienda teniendo en cuenta contrato indefinido.

A) Valor de la vivienda teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento.

1º) Estimación de los flujos de caja.

Suponemos que no hay riesgo de morosidad.

$$R_n = (R_b - G) \times C_d$$

R_b anual: 7.200,00

G anual: 2.220,00

R_n anual (€): 4.980,00

2º) Estimación del valor de reversión del inmueble (V_r).

La fórmula a utilizar es la de inmuebles en arrendamiento.

$$V_r = VM - \frac{a}{n} \times [VRB - F \times (1 + i)^a]$$

VM: 210.000,00 €

a: 5

n: 100

VRB: 138.800,00 €

F: 62.000,00 €

i: 0,02 Plusvalía

Incluye el valor del suelo que viene como dato.

V_r (€): 206.399,58

3º) Estimación del tipo de actualización (i).

La fórmula del tipo de actualización es la siguiente:

$$i = TLR + PR$$

TLR: Tasa libre de riesgo nominal, que es la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado (junio 2008)
La real se calculará de la siguiente forma:

$$TRL_r = \frac{TRL_n - \Delta IPC}{1 + \Delta IPC}$$

PR: Prima de riesgo (tasa anual mínima según resolución 20/7/99 Dirección General del Tesoro y Política Financiera).

Del estudio de mercado, tenemos datos de la tasa de actualización de los testigos:

| Testigos | Tasa de actualización (i) |
|--------------|---------------------------|
| T-1 | 0,0382 |
| T-2 | 0,0383 |
| T-3 | 0,0416 |
| T-4 | 0,0329 |
| T-5 | 0,0384 |
| T-6 | 0,0391 |
| T-7 | 0,0344 |
| T-8 | 0,0350 |
| Media | 0,0372 |

Tasa de actualización (i): 0,0372

4º) Cálculo del Valor de Actualización (VA).

La fórmula a aplicar es la de rentas constantes en inmuebles en arrendamiento.

$$VA = R \times \frac{(1+i)^a - 1}{(1+i)^a \times i} + \frac{VM - \frac{a}{n} \times (VRB - F)}{(1+i)^a}$$

Rn: 4.980,00
 i: 0,0372
 ia: 0,0150
 a: 5
 n: 100
 VM: 210.000,00
 VRB: 138.800,00
 Fa: 66.791,61 Valor del suelo actualizado por la fórmula $F_a = (1+i_a)^a$

VA (€): 194.259,76

B) Valor de la vivienda teniendo en cuenta contrato indefinido.

1º) Estimación de los flujos de caja.

El mismo que en el supuesto A)

Rn anual (€): 4.980,00

2º) Estimación del valor de reversión del inmueble (Vr).

No aplica calcular este valor al ser el contrato indefinido y no participar este concepto en la fórmula del valor actual.

3º) Estimación del tipo de actualización (i).

El mismo que en el supuesto A)

Tasa de actualización (i): 0,0372

4º) Cálculo del Valor de Actualización (VA).

La fórmula a aplicar es la siguiente:

$$VA = \frac{R}{i}$$

R: 4.980,00
 i: 0,0372

VA (€): 133.736,15