

# VALORACION del SOLAR para una Rentabilidad dada

## A) Datos Básicos de: **ViviendaLibre Vers-1**

### A.1. TIPOLOGIA

Uso yTipo: Residencial LIBRE  
 Régimen: Vent  
 Municipio: Fuenlabrad  
 Provincia: Madrid  
 Inicio en: 7 / 2009

### A.2. UNIDADES A PROMOVER

	Numero	M2.construidos
Viviendas	25	2.040
Locales	2	300
Garajes	27	945
Trasteros	25	280

### A.3. RESULTADOS

Ventas Totales	8.291.000	TIR ANUAL	16,08%
Coste total promocion con gastos financ	7.085.458	MgV (Margen sobre Ventas	13,27%
<b>Precio de partida del Solar</b>	<b>2.700.000</b>	ROE (BN / Recursos propios	56,24%

## B) Resultado: Valoracion del solar

	Solar	%	Tir Mensual
<b>Valoracion y TIR generado</b>	<b>0</b>	0,00	0,00%
<b>Valoracion y MgV generado</b>	<b>2.489.722</b>	16,00	
<b>Valoracion y ROE generado</b>		85,00	
<b>C) METODO RESIDUAL DINAMICO</b>	<b>2.616.284</b>	12,00	0,95%

### CRITERIOS DE CALCULO:

- Se parte de un escenario dado, y se mantienen fijos todos los parametros de partida (costes, ventas, plazos, financiacion, recursos propios y ajenos, etc.) excepto el precio del solar
- El desembolso de ese precio se supone que se efectua en su totalidad en el mes de escritura
- Solo se calculara la valoracion si el dato de rentabilidad es distinto de 0
- El programa calcula los diferentes precios de adquisicion del solar que producen cada uno de esos ratios de rentabilidad
- Caso de no fijar un precio de solar previamente, el programa toma, como precio de partida, un tercio de la totalidad de las ventas
- Si algun objetivo de rentabilidad es demasiado grande, el programa obtiene el que se produciria caso de valorar el solar a 0
- En la Valoracion en base a la TIR no se tienen en cuenta los costes de financiacion ajena

### - METODO RESIDUAL DINAMICO (Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo):

En los flujos de caja a considerar en este metodo se tienen en cuenta los costes de financiacion ajena. Por ello, y de acuerdo con la Orden, se introducira un Tipo de Actualizacion = Tipo Libre de Riesgo + Prima de Riesgo, considerando que dicha Prima tenga en cuenta el grado de financiacion y apalancamiento