

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%
Precio de partida del Solar	2.700.000	ROE (BN / Recursos propios	56,24%

B) Resultado: Valoracion del solar

	Solar	%	Tir Mensual
Valoracion y TIR generado	0	0,00	0,00%
Valoracion y MgV generado	2.489.722	16,00	
Valoracion y ROE generado		85,00	
C) METODO RESIDUAL DINAMICO	2.616.284	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