

Cálculo del valor de repercusión del suelo por el método residual

Vamos a emplear la fórmula general de valoración para calcular el *valor de repercusión* del suelo por el Método Residual. Todos los cálculos se harán en euros por m² construido, habida cuenta que es como se obtienen siempre los costes de construcción, lo que obliga a operar con esta unidad homogénea con todas las variables de la fórmula.

En la fórmula $Vm = K(S + C)$ el suelo vendrá representado por su valor de repercusión VR , es decir :

$$Vm = K (VR + C) \quad \text{y de aquí:} \quad VR = \frac{Vm}{K} - C$$

El valor VR de la fórmula es el valor repercutido del solar, no del suelo "en bruto", de acuerdo con los costes que comprende, que son todos los necesarios, materiales y legales, para que el suelo tenga la condición de solar.

Calculado el valor de VR , el *valor unitario del suelo* Vu , en euros por m², será:

$$Vu = VR \times E \text{ euros/m}^2$$

siendo E la edificabilidad si ésta ha sido plenamente utilizada (Principio de Máxima Utilidad). De no ser así el valor total del suelo no podría repercutirse totalmente en el precio de venta.

El Valor del Solar VS , de Superficie Sup , sería:

$$VS = Vu \times Sup. = VR \times E \times Sup. \text{ euros}$$

El valor calculado por el Método Residual es el valor del solar apto para construir, por tanto, si el suelo a valorar no tiene la condición de solar, para obtener su valor real de Adquisición deberán restarse todos los costes pendientes (urbanización, acometidas, derribos, legales etc.) para que lo sea. Así lo indicaba explícitamente la Ley del Suelo derogada 6/1998 en su Art. 30.

Es decir, $V. \text{ Suelo} = V. \text{ Solar} - \text{Gastos pendientes ejecución}$

El cálculo del valor de repercusión según esta fórmula requiere conocer:

1º) Los valores de K , para la tipología de edificación del inmueble, que dependerá de los gastos y beneficios del promotor, de obtención sencilla y fácil conocimiento por zona geográfica en cada momento, para edificios de nueva construcción.

2º) El valor de la construcción C por unidad construida, a calcular por el método de coste, según tipología y calidad de la construcción del edificio en la zona geográfica.

3º) El valor de mercado Vm , también por unidad de superficie construida, a calcular por el método de comparación, haciendo el Estudio de Mercado.

Para la aplicación correcta de la fórmula general de valoración se requieren dos condiciones:

1ª) Que existan posibilidades de aplicación correcta del método de coste para la construcción y del método de comparación para el valor de mercado, lo cual requiere un mercado amplio y transparente de bienes inmuebles de nueva construcción y de la misma tipología, en la zona geográfica del bien inmueble a valorar.

2ª) Que el bien inmueble construido o en proyecto lo sea de acuerdo con el *Principio de máxima utilidad*; que no esté subedificado y se haga la construcción más adecuada y rentable. Es decir, que pueda aplicarse el Principio de Adición.

La aplicación del Principio de Máxima Utilidad implica la utilización del **Mayor Valor** por el Método de Comparación, en lugar del Valor de Mercado más probable.

Si no se cumplen estas condiciones la aplicación del método residual para el cálculo del valor de repercusión pierde fiabilidad y eficacia. En estos casos de difícil aplicación del método residual, se emplearán otros métodos para la valoración del suelo, con preferencia, siempre que sea posible, el método de comparación (epígrafe 5.11).