

Análisis del Método Residual: Conclusiones

- 1^a. El único Valor de Mercado del Suelo urbanizable es el calculado por el Método Residual (estático) que calcula el Valor de Repercusión.
- 2^a. La Hipótesis de la Orden ECO 805 de que el flujo F resultante del descuento financiero de los Flujos de Caja es el Valor de Mercado es falsa. No ha sido demostrada, ni contrastada en el Mercado inmobiliario.
- 3^a. La denominación correcta del Valor Técnico mal llamado "Valor Residual" de la Orden ECO 805 debe ser "Valor Hipotecario".
- 4^a. El Método Residual dinámico, llamado en las Normas Europeas de Valoración y en todo el mundo "Análisis del Flujo de Caja Descontado" (Discounted Cash Flow Analysis) tiene aplicaciones muy importantes, algunas antes mencionadas, pero no es válido para determinar Valores de Mercado del Suelo urbanizable.
- 5^a. El ingenioso Método Residual Dinámico Simplificado facilita y simplifica el cálculo del VAN, soslayando a su complejo aparato matemático, pero no modifica las anteriores conclusiones.
- 6^a. Los Valores del Suelo urbanizable no se forman en los mercados financieros sino en el Mercado inmobiliario.
- 7^a. La "equivalencia financiera" del Método de Capitalización no puede sustituir al "precio de equilibrio" de la Ley de Oferta y Demanda, coincidente con el Valor de Mercado resultante del único Método Residual, el estático. "Equivalencia financiera" no es lo mismo que "valor inmobiliario".