

## Conclusiones del Método Residual Dinámico

1. El empleo del Método Simplificado para el cálculo del VAN por análisis de flujos de caja descontados es muy recomendable pues simplifica notablemente los cálculos y da variaciones admisibles de acuerdo con el "Principio de Importancia Relativa".
2. Debe considerarse hacer el ajuste del VAN resultante de la concentración de los flujos al final del período anual, por el Valor resultante concentrando los flujos a mitad de cada año, aplicando el factor corrector  $(1+i)^{1/2}$ .
3. La representación gráfica de los flujos anuales es su trayectoria **cinemática (kinema, movimiento)** en el **tiempo**, única variable que se considera. Se asume la condición "**ceteris paribus**". No es un proceso dinámico, es cinemático.
4. El VAN es mayor cuanto más corto sea el proceso inmobiliario.
5. El VAN es creciente cuanto más tarde se haga la valoración, pues las Entradas  $E_k$  son posteriores a las salidas  $S_j$ . Los flujos netos de Caja, son crecientes a partir del momento que se generan Entradas (Fig. 3).
6. El Valor del VAN es inferior al valor del Suelo calculado por el Método Residual (estático) en cualquier momento del proceso inmobiliario, si no existe financiación ajena.
7. El VAN disminuye a medida que aumenta el tiempo de disponibilidad del Suelo. La variación de VAN anual es constante, el factor de descuento financiero  $(1+i)$ . Los precios del Suelo urbanizable no aumentan en realidad anualmente con el factor de descuento, sino que aumentan en función del producto inmobiliario que se edifique. No puede asumirse que la variación del VAN sea un buen representante para analizar la variación de precios del suelo urbanizable, ni que el factor de descuento sea la única variable para estudiar la variación de los valores de mercado.
8. El análisis de los flujos descontados para calcular el VAN es un procedimiento financiero que recorta (descuenta) los valores que lo originan, en este caso el Valor del Suelo. El VAN representa la "capacidad de generar rentas o flujos positivos". Es un buen valor de garantía o hipotecario, pero no puede sustituir al Valor real de la inversión en Suelo.
9. El Valor de Mercado del Suelo urbanizable no depende de las variaciones del flujo de caja  $F = VAN$  que depende de las tasas de descuento financieras y la duración estimada del proceso inmobiliario.
10. En los casos en que se valora el Suelo urbanizable por el Método Residual (estático) y por análisis de Flujos de Caja Descontados los resultados son muy diferentes, pues son dos valores distintos: El resultado del Método Residual estático es el Valor de Mercado. El VAN es un Valor de Garantía, indica la capacidad de generación de fondos. No deben confundirse, cada uno tiene su aplicación (finalidad).
11. El cálculo del Beneficio del Promotor  $b$  con los dos valores del Suelo calculados, indicará cuál es el verdadero Valor de Mercado del Suelo.
12. El cálculo del TIR nos indicará también cuál es el verdadero valor del Suelo.
13. El análisis de los flujos de caja sin tener en cuenta los flujos derivados de la adquisición del suelo es un análisis **parcial** del proceso inmobiliario. Deben incorporarse los flujos de adquisición del suelo para disponer de todos los datos para calcular el VAN y TIR de la operación inmobiliaria y definir la política de endeudamiento.
14. El Método Simplificado permite simular diferentes situaciones virtuales del proceso inmobiliario para decidir cuál de ellas es la mejor. El empleo porcentual de las Entradas y Salidas simplifica aún más este análisis.

15. Conclusión de conclusiones:

- 1) El Valor de Mercado del Suelo urbanizable, nivel I, es el obtenido por el Método Residual (estático). Es el precio de equilibrio entre la oferta y la demanda del Mercado Inmobiliario: El valor de repercusión por tipología.
- 2) El Valor descontado de los flujos de Caja  $VAN = F$ , refleja la capacidad de generar recursos del proceso inmobiliario. Es un adecuado Valor de Garantía, pero no es el Valor del Suelo.
- 3) El "Método Residual Dinámico" debe denominarse "Análisis del Flujo de Caja Descontado para calcular el Valor de Garantía Hipotecaria".
- 4) El Método Simplificado es una valiosa herramienta para analizar los Flujos de Caja de forma sencilla. Es una aplicación genuina del Principio de Importancia Relativa.
- 5) Brillantes operaciones de matemática financiera no hacen variar los obstinados precios de mercado del Suelo urbanizable