

# MÓDULO II: MÉTODOS DE CÁLCULO

## CASO PRÁCTICO 1 EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

### Índice de Contenidos

1. ENUNCIADO TIPO .....	1
2. SOLUCIÓN .....	2



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

## 1. ENUNCIADO TIPO

Estimación del valor de mercado de la Vivienda en edificio, según la información adjunta, la cual se requiere una tasación con fecha el día **30 de marzo de 2023**. La vivienda se encuentra ocupada por el inquilino y nos aporta el contrato de arrendamiento.

Datos del Inmueble:

- Dirección: Pasaje La Dama, Traversal Calle Maya, 2. Edificio Amador. 38202, TM La Laguna.
- Localización en el edificio: Planta Baja, Puerta 11.
- Calidad de la Edificación: Media-Baja
- Conservación: Normal
- Antigüedad: Año 2009
- Frente a vía de Acceso: No, a patio interior.
- Dormitorios: 3
- Baños: 1
- Superficie construida interior: 68,85 +13,00 (ZC) = 81,85 m<sup>2</sup>
- Terraza en el mismo nivel de vivienda: Superficie construida 79,31 m<sup>2</sup>, Carácter privativo. Da frente al comedor, es totalmente regular, tiene privacidad media, carente de vistas y sin obstáculos en su superficie.
- Trastero en la planta de azotea: Superficie construida 3,56 m<sup>2</sup>, Carácter privativo. Se encuentra en la azotea con fácil acceso, es totalmente regular, privacidad deficiente, carente de vistas y asoleo y con algún obstáculo en su superficie.

Datos del mercado (Comparables) en la tabla 1:

Datos		Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
	Datos de Inmuebles	Viv en edificio	Viv en edificio	Viv en edificio	Viv en edificio	Viv en edificio	Viv en edificio
1	Dirección	CL Sabino Bertelot, 21.	Calle Alheli,2	Calle Heraclio Sanchez, 27.	Calle Cruz de Candelaria, 32.	Calle Pablo Casals, 105.	Calle Adelantado, 36
	Municipio	La Laguna	La Laguna	La Laguna	La Laguna	La Laguna	La Laguna
	Cod postal	38206	38296	38204	38203	38203	38201
2	Cali Edificación	Baja	Media	Media	Media	Media	Media
3	Conservación	Según su edad	Según su edad	Según su edad	Según su edad	Según su edad	Según su edad
4	Antigüedad	6	5	30	11	23	35
5	Planta	0	2	2	2	2	2
6	Frente Vía Acceso	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Dormitorios	1	1	3	3	3	3
	Baños	1	1	2	2	2	2
7	Terraza	20	37	20	20	8	20
8	Superficie (m2const)	88,80	62,00	100,00	110,00	90,00	93,00
9	Precio Oferta	119.880,00 €	83.000,00 €	142.000,00 €	122.550,00 €	113.040,00 €	132.990,00 €
10	Precio S/Elem. Esp.	116.283,60 €	80.510,00 €	137.740,00 €	118.873,50 €	109.648,80 €	129.000,30 €
	<b>V. Unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.309,50 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.298,55 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.377,40 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.080,67 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.218,32 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.387,10 €/m<sup>2</sup></b>

Tabla 1. Datos de los inmuebles en venta del mercado comparable.

## 2. SOLUCIÓN

### 2.1. Estimación de la superficie de utilización de cada elemento a valorar:

Dado el uso diferente al del elemento principal, estimamos tres elementos a valorar, el primero el propio elemento principal (vivienda), el segundo, la terraza descubierta como superficie vinculada a la vivienda, y el tercero el trastero, que aunque no llega a superar el 15 % de la superficie interior de la vivienda, su tratamiento es el de edificación auxiliar, ya que el uso y el acceso no son los del elemento principal. Tratamiento de los tres elementos:

- Vivienda: Superficie Utilizable = Superficie Construida 81,85 m<sup>2</sup>
- Terraza: Superficie Utilizable = Superficie construida 79,31 m<sup>2</sup> (Valorar con un Valor de mercado diferente al utilizado para la vivienda).
- Trastero: Superficie Utilizable = Superficie construida 3,56 m<sup>2</sup> (Valorar con un Valor de mercado diferente al utilizado para la vivienda).

### 2.2. Proceso de Homogeneización de Testigos

El siguiente paso consiste en realizar la comparación de los testigos con el inmueble objeto de la valoración. En la tabla 2 se presentan los términos de la comparación, los coeficientes de cada parámetro, y los coeficientes resultantes de cada comparable.

ID	PARAMETRO	Comparable 1		Comparable 2		Comparable 3		Comparable 4		Comparable 5		Comparable 6	
		Definición	Pond	Definición	Pond	Definición	Pond	Definición	Pond	Definición	Pond	Definición	Pond
1	Ubicación	Similar	0,990	Similar	0,990	Algo-Peor	1,050	Algo-Peor	1,050	Similar	1,000	Algo-Peor	1,050
2	Cali Edific	Peor	1,075	Similar	1,000	Peor	1,075	Peor	1,075	Similar	1,000	Similar	1,000
3	Conservación	Igual	0,980	Igual	0,980	Igual	1,010	Igual	1,010	Igual	0,980	Igual	1,010
4	Antigüedad	Mas Actual	0,755	Mas Actual	0,755	Similar	0,930	Similar	0,850	Mas Actual	0,755	Similar	0,950
5	Planta	Igual	0,980	Igual	1,010	Igual	0,990	Igual	0,990	Igual	0,990	Similar	1,044
6	Programa	Coincidente	0,990	Coincidente	0,990	Coincidente	0,990	Igual	0,990	Igual	0,990	Coincidente	0,990
7	Superficie	Similar	1,024	Mayor	1,294	Similar	1,052	Algo Menor	0,905	Similar	1,094	Mayor	1,283
		<b>Coef Result</b>	<b>0,79</b>	<b>Coef Result</b>	<b>1,02</b>	<b>Coef Result</b>	<b>1,10</b>	<b>Coef Result</b>	<b>0,87</b>	<b>Coef result</b>	<b>0,81</b>	<b>Coef Result</b>	<b>1,33</b>
V. UNIT. HOMOG.		1.389,40 €/m <sup>2</sup>		2.102,34 €/m <sup>2</sup>		2.441,58 €/m <sup>2</sup>		2.013,47 €/m <sup>2</sup>		1.866,78 €/m <sup>2</sup>		2.132,37 €/m <sup>2</sup>	

Tabla 2. Datos de los coeficientes de comparación, coeficientes resultantes y VH de cada comparable.

La media aritmética de los seis Valores Homogeneizados (VH) de los testigos comparables resultantes, resulta el valor unitario por comparación, y aplicando la superficie del inmueble tendremos el valor de mercado.

Sustituyendo los valores tenemos que:

$$VH = \frac{1.389,40 + 2.102,34 + 2.441,58 + 2.013,47 + 1.866,78 + 2.132,37}{6} = 1.990,99 \text{ €/m}^2$$

### 2.3. Cálculo de los Valores de Mercado de los elementos auxiliares

Los elementos auxiliares se calculan aplicando al 100% de su superficie utilizable, el VM del elemento principal con un coeficiente vinculador (CV) estimado según las características particulares del mismo.

#### 2.3.1. Cálculo del CV de la Terraza

En la tabla 3 se muestran los valores de cálculo para cada parámetro de la terraza, y el resultado del CV de la terraza.

1	<b>Tamaño - Superficie (al 100%)</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso	
	Menor de 15 m <sup>2</sup>	5	2,00	1,50	3,00	
	Entre 15 y 30 m <sup>2</sup>	4				
	Entre 30 y 60m <sup>2</sup>	3				
	Entre 60 y 120 m <sup>2</sup>	2				
	Superior a los 120 m <sup>2</sup>	1				
2	<b>Relación con resto de la vivienda</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso	
	A nivel de la viv. Da frente a estar o comedor o cocina.	5	5,00	1,50	7,50	
	A nivel de la viv. Da frente a dormitorios.	4				
	A nivel de la viv. Da frente a lavaderos, servicios, trastero.	3				
	A distinto nivel de la viv. con fácil y cómodo acceso.	2				
	A distinto nivel de la viv. con difícil e incómodo acceso.	1				
3	<b>Forma y regularidad</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso	
	Totalmente regular o rectangular, con ancho mínimo >2m.	5	5,00	1,50	7,50	
	Mayoritariamente regular con alguna zona irregular.	4				
	Equilibrio Entre zonas regulares e irregulares.	3				
	Mayoritariamente irregular con alguna zona regular.	2				
	Lineal, perimetral, irregular, ancho máximo <1,5m.	1				
4	<b>Privacidad y dominancia</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso	
	Total privacidad respecto vecinos y edificios del entorno.	5	3,00	1,00	3,00	
	Total privacidad respecto vecinos o edificios del entorno.	4				
	Privacidad media respecto vecinos y/o edif. del entorno.	3				
	Deficiente privacidad respecto vecinos o edif. del entorno.	2				
	Deficiente privacidad respecto vecinos y edif. del entorno.	1				
5	<b>Vistas y asoleo</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso	
	Excelentes vistas y asoleo.	5	2,00	1,00	2,00	
	Excelentes vistas o asoleo.	4				
	Vistas y asoleo medios.	3				
	Carente o deficientes vistas o asoleo.	2				
	Carente o deficientes vistas y asoleo.	1				
6	<b>Proporción con resto de la vivienda</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso	
	Representa menos del 20%.	5	2,00	0,50	1,00	
	Entre el 20% y el 40%.	4				
	Entre el 40% y el 80%.	3				
	Entre el 80 % y el 150%.	2				
	Supera el 150%.	1				
7	<b>Obstáculos</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso	
	Superficie Carente de cualquier obstáculo.	5	5,00	0,50	2,50	
	Algún obstáculo que favorece el uso de la superficie.	4				
	Algún obstáculo que no limita el uso de la superficie.	3				
	Algún obstáculo que limita el uso de la Superficie	2				
	Muy triturada por obstáculos que limitan su utilización	1				
					COEFVINCULADOR	0,265

Tabla 3. Coeficiente Vinculador de la Terraza

2.3.2. Cálculo del CV del Trastero

En la tabla 4 se muestran los valores de cálculo para cada parámetro del trastero, y el resultado del CV del mismo.

<b>1</b>	<b>Tamaño - Superficie (al 100%)</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Menor de 15 m <sup>2</sup>	5	5,00	1,50	7,50
	Entre 15 y 30 m <sup>2</sup>	4			
	Entre 30 y 60m <sup>2</sup>	3			
	Entre 60 y 120 m <sup>2</sup>	2			
	Superior a los 120 m <sup>2</sup>	1			
<b>2</b>	<b>Relación con resto de la vivienda</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	A nivel de la viv. Da frente a estar o comedor o cocina.	5	2,00	1,50	3,00
	A nivel de la viv. Da frente a dormitorios.	4			
	A nivel de la viv. Da frente a lavaderos, servicios, trastero.	3			
	A distinto nivel de la viv. con fácil y cómodo acceso.	2			
	A distinto nivel de la viv. con difícil e incómodo acceso.	1			
<b>3</b>	<b>Forma y regularidad</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Totalmente regular o rectangular, con ancho mínimo >2m.	5	5,00	1,50	7,50
	Mayoritariamente regular con alguna zona irregular.	4			
	Equilibrio Entre zonas regulares e irregulares.	3			
	Mayoritariamente irregular con alguna zona regular.	2			
	Lineal , perimetral, irregular, ancho máximo <1,5m.	1			
<b>4</b>	<b>Privacidad y dominancia</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Total privacidad respecto vecinos y edificios del entorno.	5	1,00	1,00	1,00
	Total privacidad respecto vecinos o edificios del entorno.	4			
	Privacidad media respecto vecinos y/o edif. del entorno.	3			
	Deficiente privacidad respecto vecinos o edif. del entorno.	2			
	Deficiente privacidad respecto vecinos y edif. del entorno.	1			
<b>5</b>	<b>Vistas y asoleo</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Excelentes vistas y asoleo.	5	1,00	1,00	1,00
	Excelentes vistas o asoleo.	4			
	Vistas y asoleo medios.	3			
	Carente o deficientes vistas o asoleo.	2			
	Carente o deficientes vistas y asoleo.	1			
<b>6</b>	<b>Proporción con resto de la vivienda</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Representa menos del 20%.	5	5,00	0,50	2,50
	Entre el 20% y el 40%.	4			
	Entre el 40% y el 80%.	3			
	Entre el 80 % y el 150%.	2			
	Supera el 150%.	1			
<b>7</b>	<b>Obstáculos</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Superficie Carente de cualquier obstáculo.	5	2,00	0,50	1,00
	Algún obstáculo que favorece el uso de la superficie.	4			
	Algún obstáculo que no limita el uso de la superficie.	3			
	Algún obstáculo que limita el uso de la Superficie	2			
	Muy triturada por obstáculos que limitan su utilización	1			
				<b>COEF VINCULADOR</b>	<b>0,235</b>

Tabla 4. Coeficiente Vinculador del trastero

### 2.3.3. Valores resultantes de los elementos vinculados

Resultan los valores siguientes para los elementos vinculados:

Valor de superficie vinculada (Terraza) =  $79,31 \text{ m}^2 \times 1.990,99 \text{ €/m}^2 \times 0,265 = 41.844,94 \text{ €}$

Valor de edificación Auxiliar (trastero) =  $3,56 \text{ m}^2 \times 1.990,99 \text{ €/m}^2 \times 0,235 = 1.665,66 \text{ €}$ .

### 2.4. Valor de tasación con parte proporcional de elementos vinculados.

El cuadro final de valor de tasación queda como se muestra en la tabla 5.

Elemento	Superficie	Valor de mercado	Total elemento
Vivienda en Edificio	81,85 m <sup>2</sup>	1.990,99 €/m <sup>2</sup>	162.962,53 €
Terraza	79,31 m <sup>2</sup>	527,61 €/m <sup>2</sup>	41.844,94 €
Trastero	3,56 m <sup>2</sup>	995,50 €/m <sup>2</sup>	3.543,96 €
<b>VT con p.p. de elementos vinculados</b>	<b>81,85 m<sup>2</sup></b>	<b>2.545,53 €/m<sup>2</sup></b>	<b>208.351,43 €</b>

Asciende el Valor de mercado por comparación a la expresada cantidad de **DOSCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS.**