

**EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA HERRAMIENTA DE CALCULO DE LA TIPIFICACION DEL RIESGO DE MERCADO DEL TERRENO.**

Conceptos de análisis	Opciones	Tipific.	Opción	Pond.	Peso	Min	Max	Valor
JURIDICO-ADMINISTRATIVOS	Figuras de desarrollo pendiente	x	1	1	20	20		20
	2-Pdte. instrumento detalle		2	1				
	3-Pdte. planeamiento desarrollo		3	2				
	4-Pdte. delimitación sector		4	3				
	5-Pdte. planeamiento general		5	4			400	
	Fase de gestión alcanzada	x	1	1	20	20		120
	2-Aprobación definitiva equidistribución		2	2				
	3-Aprobación inicial equidistribución		3	2				
	4-Constitución junta/asociación		4	3				
	5-Pdte. delimitación unidad ejecución		5	4			400	
Sistema e iniciativa de ejecución	x	1	1	20	20		80	
2-Compensación		2	2					
3-Cooperación		3	3					
4-Expropiación programada		4	3					
5-Expropiación no programada		5	3			300		
Composición de la propiedad	x	1	1	20	20		240	
2-Mayoritario según LS CA		2	2					
3-Minoritario donde hay mayoritario		3	3					
4-No hay mayoritario		4	3					
5-Desconocido		5	3			300		
Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)	x	1	1	10	10		30	
2-Inicio con porcentaje de urbanización entre 0 y 30		2	1					
3-Inicio con porcentaje de urbanización entre 30 y 60		3	1					
4-Inicio con porcentaje de urbanización entre 60 y 100		4	1					
5-No permitida		5	1			50		
Incertidumbres legales/administrativas (que afecten a la etapa correspondiente)	x	1	1	10	10		30	
3-Alguna incertidumbre		3	1					
5-Mucha incertidumbre		5	1			50		
DUCTO	Estado de la urbanización (%)	x	1	1	12	12		36
	2-(50;75]		2	1				
	3-(25;50]		3	1				
	4-(0;25]		4	1				
	5-0		5	2			120	
	Paralización	x	1	1	7	7		35
	5-Etapa paralizada		5	1			35	
	Superficie del ámbito (miles m2 de suelo bruto)	x	1	1	15	15		135
	2- (10;100]		2	2				
	3- (100;500]		3	3				
4- (500;1.000]	4		4					
5- (1.000;∞)	5		5			375		
Conectividad con el resto de la trama urbana	x	1	1	7	7		84	
2-Obras sencillas a iniciativa del promotor		2	1					
3-Obras complejas a iniciativa del promotor		3	2					
4-Obras a iniciativa no del promotor		4	3					
5-Se desconoce		5	3			105		
Situación del suelo respecto de la trama urbana	x	1	1	15	15		45	
2-Urbano no consolidado		2	1					
3-Urbanizable colindante con urbano		3	1					

FISICOS / PRO		4-Urbanizable no colindante con urbano, pero con infraestruc.		4	2			
		5-Urbanizable no colindante con urbano, sin infraestructuras		5	3		225	
	Topografía del suelo	1-Llano	x	1	1		7	
		2-Ondulado		2	1			14
		3-Muy ondulado		3	1	7		
	4-Abrupto		4	2				
	5-Muy abrupto		5	2		70		
Dificultad constructiva	1-Industrial		1	1		7		
	2-Terciario comercial sencillo	x	2	1				
	3-Residencial y terciario oficinas		3	1	7		21	
	4-Terciario complejo		4	1				
	5-Otros		5	1		35		
Ubicación	1-Muy buena		1	1		15		
	2-Buena		2	1				
	3-Neutra		3	2	15			
	4-Mala	x	4	3			180	
	5-Muy mala		5	4		300		
Superficie construible total (miles m2 de "techo" lucrativo)	1- (0;10]		1	1		15		
	2- (10;50]		2	2				
	3- (50;150]	x	3	3	15		135	
	4- (150;250]		4	4				
	5- (250;∞)		5	5		375		
Tipo de municipio	1. Capitales y similares > 100.000 hab.		1	1		1		
	2. Capitales y similares > 50.000 hab.		2	1				
	3. Población > 20.000 hab.	x	3	2	6,00		36	
	4. Población > 10.000 hab.		4	3				
	5. Población < 10.000 hab.		5	4		120		
Actividad dominante del municipio	1. Múltiple		1	1		6		
	2.Comercial		2	1				
	3. Agrícola	x	3	3	6,00		54	
	4. Industrial		4	1				
	5.Turística		5	1		30		
Tipología/uso y morfología	1-Vivienda protegida		1	1		12		
	2-VL 1ª residencia		2	2				
	3-Hotel, oficina, comercial, VL 2ª residencia	x	3	3	12,00		108	
	4-Industrial, logística, aparcamiento		4	3				
	5-Dotacional, recreativa, otros		5	4		240		
Volumen de oferta competitiva (suelo; miles m2 techo) (*)	1- Muy Fuerte		1	1		4		
	2- Fuerte	x	2	2			16	
	3- Mediana		3	2	4,00			
	4- Débil		4	3				
	5- Muy débil		5	3		60		
Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; miles m2 techo) (**)	1- Muy Fuerte		1	1		6		
	2- Fuerte		2	2				
	3- Mediana		3	2	6,00			
	4- Débil	x	4	3			72	
	5- Muy débil		5	3		90		
Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y en curso) (***)	1-Muy fuerte		1	1		6		
	2-Fuerte		2	1				
	3-Mediana	x	3	1	6,00		18	
	4-Débil		4	2				
	5-Muy débil		5	2		60		
Relación oferta/demanda (****)	1-Demanda muy superior a la oferta		1	1		20		
	2-Demanda superior a la oferta		2	1				
	3-Demanda equilibrada con la oferta	x	3	2	20,00		120	
	4-Oferta superior a la demanda		4	3				
	5-Oferta muy superior a la demanda		5	4		400		
Oferta de préstamos - acceso a financiación- (*****)	1-La oferta es claramente más laxa de su nivel cíclico medio		1	1		20		

	2-La oferta es algo más laxa de su nivel cíclico medio	x	2	1			
	3- La oferta es similar a la media del ciclo		3	3	20,00		
	4-La oferta es algo más estricta de su nivel cíclico medio		4	4			
	5- La oferta es claramente más estricta que en el ciclo		5	5		500	320

Opinión subjetiva del valorador sobre el riesgo	1.- Muy elevado		1	1		20	
	2- Elevado		2	1			
	3- Medio	x	3	1	20,00		60
	4- Escaso		4	1			
	5- Muy escaso		5	1		100	

#### JURIDICO-ADMINISTRATIVO

Valor mínimo 100  
 Valor máximo 1500  
 Horquilla de valores 1.400

#### Segmentación

	Nota	Mín.	Máx.
1	A	0	380
2	B	381	660
3	C	661	940
4	D	941	1.220
5	E	1.221	1.500

#### FISICOS / PRODUCTO

Valor mínimo 100  
 Valor máximo 1640  
 Horquilla de valores 1.540

#### Segmentación

	Nota	Mín.	Máx.
1	A	0	408
2	B	409	716
3	C	717	1.024
4	D	1.025	1.332
5	E	1.333	1.640

#### MERCADO

Valor mínimo 75  
 Valor máximo 1500  
 Horquilla de valores 1.425

#### Segmentación

	Nota	Mín.	Máx.
1	A	0	385
2	B	386	670
3	C	671	955
4	D	956	1.240
5	E	1.241	1.525

**Ejemplo** Valor: 520  
 Nota: **B**

**Ejemplo** Valor: 685  
 Nota: **B**

**Ejemplo** Valor: 714  
 Nota: **C**

(\*) Lo estimará cada valorador con información local, indicando la fuente de sus inputs, atendiendo a los polígonos clasificados con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y la gestión con algún grado de aprobación. El parámetro de cálculo puede relacionar el aprovechamiento y/o el número de viviendas del ámbito donde se sitúa el terreno valorado respecto al total de polígonos en desarrollo del término municipal.

(\*\*) Para la vivienda nueva se tomarán las cifras de viviendas terminada de los últimos 5 años proporcionadas por el Ministerio de Fomento y las cifras de licencias de obra nueva en ese mismo período, ambas para el municipio en cuestión. Para la vivienda de segunda mano se tomarán datos medios del portal Idealista en los últimos períodos disponibles (al menos la media de los tres últimos meses y como máximo cinco años) para el municipio en cuestión. Los datos citados se ponderarán en cada período por la población y por el censo de viviendas respectivos y se obtendrá la semisuma de esa doble ponderación. La banda de resultados obtenida se desglosará en cinco niveles para identificar cada uno con uno de los cinco elementos que configuren este factor. Los restantes usos de la promoción, cuando esta sea mixta y sea dominante el uso residencial, se valorarán con el mismo parámetro que el residencial. Para otros usos (comercial, oficinas, etc) exclusivos o dominantes lo estimará cada valorador con información local indicando la fuente.

(\*\*\*) La demanda se identificará por el número de transacciones en el municipio respectivo (datos oficiales del Ministerio de Fomento) que se hayan producido en los últimos cinco años, ponderados de la misma forma que la oferta y obtenida igualmente la semisuma. La banda de resultados obtenida se desglosará en cinco niveles para identificar cada uno con uno de los cinco elementos que configuren este factor. Los restantes usos de la promoción, cuando esta sea mixta y sea dominante el uso residencial, se valorarán con el mismo parámetro que el residencial. Para otros usos (comercial, oficinas, etc) exclusivos o dominantes lo estimará cada valorador con información local, e indicando la fuente.

(\*\*\*\*) La calificación de este factor dependerá de la puesta en relación de los dos indicadores anteriores de forma que (por ejemplo, cuando haya tres o cuatro pasos entre ellos (con oferta muy elevada y demanda débil o muy débil) se irá a la peor calificación de la oferta (en ese caso la calificación sería "oferta muy superior a la demanda"), mientras que cuando sólo haya uno o dos pasos entre ellos (por ejemplo "oferta elevada con demanda mediana" u "oferta mediana con demanda muy débil" se pondría tan sólo "oferta superior a la demanda"). La inclusión en el mismo grado (elevada con elevada por ejemplo) implicará calificación de una relación equilibrada.

(\*\*\*\*\*) Para calificar este factor, se partirá de la Encuesta sobre préstamos bancarios en España más reciente de las publicadas por el Banco de España, y en especial de la información que proporciona para los préstamos a empresas en general (a menos que pueda identificarse el promotor como PYME o gran empresa, en cuyo caso se tomarán los datos referidos a ellas). En función de la comparación del nivel de exigencia de los criterios de concesión de préstamos en relación con su comportamiento durante el ciclo (actualmente el ciclo reflejado abarca 10 años) se calificará este factor entre las opciones reflejadas.

NOTA.- Los coeficientes de ponderación y los pesos reflejan como debería calificarse el riesgo de mercado. **No está prevista la combinación de los tres factores**

**HERRAMIENTA DE CALCULO DE LA TIPIFICACION DEL RIESGO DE MERCADO DEL TERRENO (16.10.2014).**

Conceptos de análisis		Opciones	Tipific.	Opción	Pond.	Peso	Min	Max	Valor
JURIDICO-ADMINISTRATIVOS	Figuras de desarrollo pendiente	1-Licencia y/o proyecto de urbanización		1	1	20	20		
		2-Pdte. instrumento detalle		2	1				
		3-Pdte. planeamiento desarrollo		3	2				
		4-Pdte. delimitación sector		4	3				
		5-Pdte. planeamiento general		5	4			400	
	Fase de gestión alcanzada	1-Parcelas resultantes inscritas		1	1	20	20		
		2-Aprobación definitiva equidistribución		2	2				
		3-Aprobación inicial equidistribución		3	2				
		4-Constitución junta/asociación		4	3				
		5-Pdte. delimitación unidad ejecución		5	4			400	
Sistema e iniciativa de ejecución	1-Agente urbanizador o concierto		1	1	20	20			
	2-Compensación		2	2					
	3-Cooperación		3	3					
	4-Expropiación programada		4	3					
	5-Expropiación no programada		5	3			300		
Composición de la propiedad	1-Propietario único		1	1	20	20			
	2-Mayoritario según LS CA		2	2					
	3-Minoritario donde hay mayoritario		3	3					
	4-No hay mayoritario		4	3					
	5-Desconocido		5	3			300		
Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)	1-Inicio simultáneo		1	1	10	10			
	2-Inicio con porcentaje de urbanización entre 0 y 30		2	1					
	3-Inicio con porcentaje de urbanización entre 30 y 60		3	1					
	4-Inicio con porcentaje de urbanización entre 60 y 100		4	1					
	5-No permitida		5	1			50		
Incertidumbres legales/administrativas (que afecten a la etapa correspondiente)	1-No se conocen incertidumbres		1	1	10	10			
	3-Alguna incertidumbre		3	1					
	5-Mucha incertidumbre		5	1			50		
CTO	Estado de la urbanización (%) (X;Y) = (X MENOR O IGUAL Y)	1-(75;100]		1	1	12	12		
		2-(50;75]		2	1				
		3-(25;50]		3	1				
		4-(0;25]		4	1				
		5-0		5	2			120	
	Paralización	1-Etapa en marcha		1	1	7	7		
		5-Etapa paralizada		5	1			35	
	Superficie del ámbito (miles m2 de suelo bruto) (X;Y) = (X MENOR O IGUAL Y)	1- (0;10]		1	1	15	15		
		2- (10;100]		2	2				
		3- (100;500]		3	3				
4- (500;1.000]			4	4					
5- (1.000;∞)			5	5			375		
Conectividad con el resto de la trama urbana	1-No necesarias obras extraordinarias		1	1	7	7			
	2-Obras sencillas a iniciativa del promotor		2	1					
	3-Obras complejas a iniciativa del promotor		3	2					
	4-Obras a iniciativa no del promotor		4	3					
	5-Se desconoce		5	3			105		
Situación del suelo respecto de la trama urbana	1-Urbano consolidado		1	1		15			
	2-Urbano no consolidado		2	1					

FISICOS / PRODUCTOS													
			3-Urbanizable colindante con urbano		3	1	15						
			4-Urbanizable no colindante con urbano, pero con infraestruct.		4	2							
			5-Urbanizable no colindante con urbano, sin infraestructuras		5	3					225		
	Topografía del suelo		1-Llano		1	1					7		
			2-Ondulado		2	1							
			3-Muy ondulado		3	1	7						
			4-Abrupto		4	2							
			5-Muy abrupto		5	2					70		
	Dificultad constructiva		1-Industrial		1	1					7		
			2-Terciario comercial sencillo		2	1							
			3-Residencial y terciario oficinas		3	1	7						
			4-Terciario complejo		4	1							
			5-Otros		5	1					35		
	Ubicación		1-Muy buena		1	1					15		
			2-Buena		2	1							
			3-Neutra		3	2	15						
			4-Mala		4	3							
			5-Muy mala		5	4					300		
	Superficie construible total (miles m2 de "techo" lucrativo) (X;Y) = (X MENOR O IGUAL Y)		1- (0;10]		1	1					15		
			2- (10;50]		2	2							
			3- (50;150]		3	3	15						
			4- (150;250]		4	4							
			5- (250;∞)		5	5					375		
	Tipo de municipio		1. Capitales y similares > 100.000 hab.		1	1					6		
			2. Capitales y similares > 50.000 hab.		2	1							
			3. Población > 20.000 hab.		3	2	6,00						
			4. Población > 10.000 hab.		4	3							
			5. Población < 10.000 hab.		5	4					120		
	Actividad dominante del municipio		1. Múltiple		1	1					6		
			2.Comercial		2	1							
			3. Agrícola		3	3	6,00						
			4. Industrial		4	1							
			5.Turística		5	1					30		
	Tipología/uso y morfología		1-Vivienda protegida		1	1					12		
			2-VL 1ª residencia		2	2							
			3-Hotel, oficina, comercial, VL 2ª residencia		3	3	12,00						
			4-Industrial, logística, aparcamiento		4	3							
			5-Dotacional, recreativa, otros		5	4					240		
	Volumen de oferta competitiva (suelo; miles m2 techo) (*)		1- Muy Fuerte		1	1					4		
			2- Fuerte		2	2							
	La fuente de la información debe figurar en el informe		3- Mediana		3	2	4,00						
			4- Débil		4	3							
			5- Muy débil		5	3					60		
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; miles m2 techo) (**)	A CONCRETAR POR AEV	1- Muy Fuerte		1	1					6		
			2- Fuerte		2	2							
			3- Mediana		3	2	6,00						
			4- Débil		4	3							
			5- Muy débil		5	3					90		
	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y en curso) (***)	A CONCRETAR POR AEV	1-Muy fuerte		1	1					6		
			2-Fuerte		2	1							
			3-Mediana		3	1	6,00						
			4-Débil		4	2							
			5-Muy débil		5	2					60		
	Relación oferta/demanda (****)		1-Demanda muy superior a la oferta		1	1					20		
			2-Demanda superior a la oferta		2	1							
			3-Demanda equilibrada con la oferta		3	2	20,00						
			4-Oferta superior a la demanda		4	3							
			5-Oferta muy superior a la demanda		5	4					400		

Oferta de préstamos - acceso a financiación- (*****)	1-La oferta es claramente más laxa de su nivel cíclico medio	1	1	20	700
A CONCRETAR POR AEV	2-La oferta es algo más laxa de su nivel cíclico medio	2	1		
	3- La oferta es similar a la media del ciclo	3	3	20,00	
	4-La oferta es algo más estricta de su nivel cíclico medio	4	4		
	5- La oferta es claramente más estricta que en el ciclo	5	5		500
	Opinión subjetiva del valorador sobre el riesgo	1.- Muy elevado	1	1	20
La justificación debe figurar en el informe	2- Elevado	2	1		
	3- Medio	3	1	20,00	
	4- Escaso	4	1		
	5- Muy escaso	5	1		100

**JURIDICO-ADMINISTRATIVO**

Valor mínimo	100
Valor máximo	1500
Horquilla de valores	1.400
<u>Segmentación</u>	
Nota	Mín. Máx.
1 A	0 380
2 B	381 660
3 C	661 940
4 D	941 1.220
5 E	1.221 1.500

Valor: 0  
Nota:  

**FISICOS / PRODUCTO**

Valor mínimo	100
Valor máximo	1640
Horquilla de valores	1.540
<u>Segmentación</u>	
Nota	Mín. Máx.
1 A	0 408
2 B	409 716
3 C	717 1.024
4 D	1.025 1.332
5 E	1.333 1.640

**Ejemplo** Valor: 0  
Nota:  

**MERCADO**

Valor mínimo	100
Valor máximo	1600
Horquilla de valores	1.500
<u>Segmentación</u>	
Nota	Mín. Máx.
1 A	0 400
2 B	401 700
3 C	701 1.000
4 D	1.001 1.300
5 E	1.301 1.600

**Ejemplo** Valor: 0  
Nota:  

(\*) Lo estimará cada valorador con información local, indicando la fuente de sus inputs, atendiendo a los polígonos clasificados con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y la gestión con algún grado de aprobación. El parámetro de cálculo puede relacionar el aprovechamiento y/o el número de viviendas del ámbito donde se sitúa el terreno valorado respecto al total de polígonos en desarrollo del término municipal.

(\*\*) Para la vivienda nueva se tomarán las cifras de viviendas terminada de los últimos 5 años proporcionadas por el Ministerio de Fomento y las cifras de licencias de obra nueva en ese mismo período, ambas para el municipio en cuestión. Para la vivienda de segunda mano se tomarán datos medios del portal Idealista en los últimos períodos disponibles (al menos la media de los tres últimos meses y como máximo cinco años) para el municipio en cuestión. Los datos citados se ponderarán en cada período por la población y por el censo de viviendas respectivos y se obtendrá la semisuma de esa doble ponderación. La banda de resultados obtenida se desglosará en cinco niveles para identificar cada uno con uno de los cinco elementos que configuren este factor. Los restantes usos de la promoción, cuando esta sea mixta y sea dominante el uso residencial, se valorarán con el mismo parámetro que el residencial. Para otros usos (comercial, oficinas, etc) exclusivos o dominantes lo estimará cada valorador con información local indicando la fuente.

(\*\*\*) La demanda se identificará por el número de transacciones en el municipio respectivo (datos oficiales del Ministerio de Fomento) que se hayan producido en los últimos cinco años, ponderados de la misma forma que la oferta y obtenida igualmente la semisuma. La banda de resultados obtenida se desglosará en cinco niveles para identificar cada uno con uno de los cinco elementos que configuren este factor. Los restantes usos de la promoción, cuando esta sea mixta y sea dominante el uso residencial, se valorarán con el mismo parámetro que el residencial. Para otros usos (comercial, oficinas, etc) exclusivos o dominantes lo estimará cada valorador con información local, e indicando la fuente.

(\*\*\*\*) La calificación de este factor dependerá de la puesta en relación de los dos indicadores anteriores de forma que (por ejemplo, cuando haya tres o cuatro pasos entre ellos (con oferta muy elevada y demanda débil o muy débil) se irá a la peor calificación de la oferta (en ese caso la calificación sería "oferta muy superior a la demanda"), mientras que cuando sólo haya uno o dos pasos entre ellos (por ejemplo "oferta elevada con demanda mediana" u "oferta mediana con demanda muy débil" se pondría tan sólo "oferta superior a la demanda"). La inclusión en el mismo grado (elevada con elevada por ejemplo) implicará calificación de una relación equilibrada.

(\*\*\*\*\*) Para calificar este factor, se partirá de la Encuesta sobre préstamos bancarios en España más reciente de las publicadas por el Banco de España, y en especial de la información que proporciona para los préstamos a empresas en general (a menos que pueda identificarse el promotor como PYME o gran empresa, en cuyo caso se tomarán los datos referidos a ellas). En función de la comparación del nivel de exigencia de los criterios de concesión de préstamos en relación con su comportamiento durante el ciclo (actualmente el ciclo reflejado abarca 10 años) se calificará este factor entre las opciones reflejadas.

NOTA.- Los coeficientes de ponderación y los pesos reflejan como debería calificarse el riesgo de mercado. **No está prevista la combinación de los tres factores**