



Informe Económico Sobre Valoración de un Arrendamiento de 4 Casas Rurales en el Complejo Denominado “Alcora” en Canjáyar.

1) Preliminar.

Por la Alcaldía – Presidencia del Ayuntamiento de Canjáyar, se ha recibido un encargo consistente en la valoración de un arrendamiento de 4 casas rurales que constituyen el denominado Complejo “Alcora”, sobre las cuales se pretende realizar su contratación en lote bajo la forma de arrendamiento.

2) Procedimiento Utilizado.

Se ha llevado a cabo una estimación de los flujos de caja netos resultantes de la aplicación de un porcentaje sobre el valor de los activos materiales, así como, los flujos de caja derivados de la explotación de la actividad definida, con arreglo a los siguientes cálculos:



Calculo del Rendimiento Neto Medio Teórico	
Concepto	Importes
Valoración Activos	140.000,00
Redimiento Activos (6%)	8.400,00
Utilización Media Anual (Días)	100,00
Plazas Medias Arrendables por Día	18,00
Ingreso Medio Por Plaza	15,00
Costes Asociados a la Explotación	80,00%
Ratio del Rendimiento Neto	20,00%
Ingresos Totales Año	27.000,00
Costes Asociados a la Explotación	21.600,00
Rendimiento Neto Cuenta Explotación	5.400,00
Rendimiento Neto (Flujos de Caja)	6.900,00

Dichos datos utilizados suponen una información limitada de la realidad empresarial de la actividad económica que se pretende valorar, pero sin embargo son las variables básicas que vamos a utilizar y que se constituyen en el soporte fundamental del informe.

Hemos utilizado un método basado en los flujos de caja libres, es decir, los beneficios finales de disponibilidad discrecional por parte del empresario y que no pueden afectar a la continuidad de la empresa. Para ello, se ha trabajado con un modelo de capitalización de flujos de caja descontados al momento actual para un plazo de diez años y a partir del undécimo ejercicio se ha valorado la renta perpetua del negocio utilizando la renta del último ejercicio proyectado capitalizada por la tasa de crecimiento perpetua y descontada matemáticamente como una renta de estas características, es decir, perpetua, utilizando como tipo de descuento la diferencia entre la tasa de descuento inicial y la tasa de crecimiento perpetuo.



En el modelo aplicado se han utilizado tres tasas para la correcta valoración financiera de la actividad, esto es,

Tasa de Descuento de los Flujos de Caja:

- . Que ha de recoger el coste financiero o valor temporal del dinero, así como, el riesgo implícito en el propio negocio.

Tasa de crecimiento perpetuo:

- . Hace referencia al valor actuarial que supone la permanencia en el tiempo del negocio que se valora.

Tasa de crecimiento del negocio durante los próximos diez años:

- . Es la tasa de crecimiento del negocio para un periodo de 10 años en el que se presume el mantenimiento de una rentabilidad y a partir de este ejercicio y en la proyección a perpetuidad se utilizaría la tasa de crecimiento perpetuo.

Para poder conseguir en el proceso de valoración un mayor acercamiento a la realidad económica que pretendemos alcanzar, hemos trabajado con tres hipótesis o escenarios económicos, correspondiéndose cada uno de ellos con tres tasas distintas en función de la situación que tratan de describir.



a.- **Escenario desfavorable:** Utilizamos las siguientes tasas.

Valores de las Distintas Tasas y Otros	
Concepto	Valor
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,25%
Tasa de Descuento	13,00%
Tasa de Crecimiento Negocio	2,00%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	6.900,00



b.- Escenario medio: Utilizamos las siguientes tasas.

Valores de las Distintas Tasas y Otros	
Concepto	Valor
Tasa de Crecimiento Perpetuo	2,00%
Tasa de Descuento	12,00%
Tasa de Crecimiento Negocio	3,00%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	6.900,00



c.- **Escenario favorable:** Utilizamos las siguientes tasas.

Valores de las Distintas Tasas y Otros	
Concepto	Valor
Tasa de Crecimiento Perpetuo	2,75%
Tasa de Descuento	11,00%
Tasa de Crecimiento Negocio	4,00%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	6.900,00



3) Cuantificación derivada del Procedimiento de valoración utilizado.

3.1) Determinación de los Valores de la Actividad Económica según Escenarios Utilizados:

3.1.1) **Escenario Desfavorable:** Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento del negocio definidas anteriormente para este apartado.

3.1.2) Cálculo del Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Desfavorable.

Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa Crecimiento del Negocio por Ejercicio	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa Crecimiento por Ejercicio	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	1,1041	1,1262	1,1487	1,1717	1,1951	1,2190	***
Flujo Primer Ejercicio	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	69.000,00
Flujos de Caja Libres (FLC)	7.038,00	7.178,76	7.322,34	7.468,78	7.618,16	7.770,52	7.925,93	8.084,45	8.246,14	8.411,06	77.064,14



3.1.3) Cálculo del Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Desfavorable.

Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa de Descuento	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa de Descuento por Ejercicio	1,1300	1,2769	1,4429	1,6305	1,8424	2,0820	2,3526	2,6584	3,0040	3,3946	***
Flujos de Caja Libres (FLC)	7.038,00	7.178,76	7.322,34	7.468,78	7.618,16	7.770,52	7.925,93	8.084,45	8.246,14	8.411,06	77.064,14
Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados	6.228,32	5.622,02	5.074,75	4.580,74	4.134,83	3.732,33	3.369,00	3.041,05	2.745,01	2.477,80	41.005,85



3.1.4) Cálculo del Valor Total de la Actividad Económica – Escenario Desfavorable.

Calculo del Valor Total de la Empresa	
Conceptos	Importes
Flujo de Caja Libre (FLC) del Ultimo Ejercicio	8.411,06
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,25%
Tasa de Descuento	13,00%
Tasa de Perpetuidad	8,62
Valor de Perpetuidad	72.478,30
Ejercicios	10,00
Tasa de Descuento en el Ultimo Ejercicio	3,39
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	21.351,26
Suma de los Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados al Valor Presente	41.005,85
Valor de la Empresa	62.357,11



3.2) Escenario Medio: Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento del negocio definidas anteriormente para este apartado.

3.2.1) Cálculo del Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Medio.

Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa Crecimiento del Negocio por Ejercicio	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa Crecimiento por Ejercicio	1,0300	1,0609	1,0927	1,1255	1,1593	1,1941	1,2299	1,2668	1,3048	1,3439	***
Flujo Primer Ejercicio	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	69.000,00
Flujos de Caja Libres (FLC)	7.107,00	7.320,21	7.539,82	7.766,01	7.998,99	8.238,96	8.486,13	8.740,71	9.002,93	9.273,02	81.473,79



3.2.2) Cálculo del Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Medio.

Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa de Descuento	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa de Descuento por Ejercicio	1,1200	1,2544	1,4049	1,5735	1,7623	1,9738	2,2107	2,4760	2,7731	3,1058	***
Flujos de Caja Libres (FLC)	7.107,00	7.320,21	7.539,82	7.766,01	7.998,99	8.238,96	8.486,13	8.740,71	9.002,93	9.273,02	81.473,79
Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados	6.345,54	5.835,63	5.366,69	4.935,44	4.538,84	4.174,11	3.838,69	3.530,23	3.246,55	2.985,67	44.797,39



3.2.3) Cálculo del Valor Total de la Actividad Económica – Escenario Medio.

Calculo del Valor Total de la Empresa	
Conceptos	Importes
Flujo de Caja Libre (FLC) del Ultimo Ejercicio	9.273,02
Tasa de Crecimiento Perpetuo	2,00%
Tasa de Descuento	12,00%
Tasa de Perpetuidad	10,20
Valor de Perpetuidad	94.584,83
Ejercicios	10,00
Tasa de Descuento en el Ultimo Ejercicio	3,11
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	30.453,79
Suma de los Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados al Valor Presente	44.797,39
Valor de la Empresa	75.251,17



3.3) Escenario Favorable: Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento del negocio definidas anteriormente para este apartado.

3.3.1) Cálculo del Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Favorable.

Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa Crecimiento del Negocio por Ejercicio	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa Crecimiento por Ejercicio	1,0400	1,0816	1,1249	1,1699	1,2167	1,2653	1,3159	1,3686	1,4233	1,4802	***
Flujo Primer Ejercicio	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	69.000,00
Flujos de Caja Libres (FLC)	7.176,00	7.463,04	7.761,56	8.072,02	8.394,91	8.730,70	9.079,93	9.443,13	9.820,85	10.213,69	86.155,82



3.3.2) Cálculo del Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Favorable.

Valor Presente de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa de Descuento	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa de Descuento por Ejercicio	1,1100	1,2321	1,3676	1,5181	1,6851	1,8704	2,0762	2,3045	2,5580	2,8394	***
Flujos de Caja Libres (FLC)	7.176,00	7.463,04	7.761,56	8.072,02	8.394,91	8.730,70	9.079,93	9.443,13	9.820,85	10.213,69	86.155,82
Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados	6.464,86	6.057,17	5.675,19	5.317,29	4.981,97	4.667,79	4.373,42	4.097,62	3.839,21	3.597,10	49.071,63



3.3.3) Cálculo del Valor Total de la Actividad Económica – Escenario Favorable.

Calculo del Valor Total de la Empresa	
Conceptos	Importes
Flujo de Caja Libre (FLC) del Ultimo Ejercicio	10.213,69
Tasa de Crecimiento Perpetuo	2,75%
Tasa de Descuento	11,00%
Tasa de Perpetuidad	12,45
Valor de Perpetuidad	127.206,81
Ejercicios	10,00
Tasa de Descuento en el Ultimo Ejercicio	2,84
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	44.800,26
Suma de los Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados al Valor Presente	49.071,63
Valor de la Empresa	93.871,90



3.4) Determinación del Valor Razonable de la Actividad Económica – Valor de la Explotación Anual y Valor del Arrendamiento Anual:

Se ha obtenido calculando el valor medio de los tres escenarios utilizados y a partir de dicho dato determinamos el valor anual del arrendamiento de los activos fijos materiales.

Valor Estimado de la Actividad Mercantil	
Concepto	Importes
Calculo Pesimista	62.357,11
Calculo Medio	75.251,17
Calculo Optimista	93.871,90
Totales	231.480,18
<u>Valor Medio del Negocio o Actividad</u>	<u>77.160,06</u>
<u>Valor Anual del Negocio o Actividad</u>	<u>7.716,01</u>



4) Conclusiones.

Una vez efectuados los cálculos presentados en los apartados anteriores, se estima que el valor cierto del arrendamiento de las mencionadas viviendas rurales considerando la actividad empresarial en régimen de funcionamiento continuado es de **7.716,01 Euros al año**.

5) Limitaciones al Alcance del Trabajo Efectuado.

A) De Contenido Técnico:

El presente informe es solicitado por la Alcaldía – Presidencia del Ayuntamiento de Canjayar, el contenido y alcance del trabajo encargado, se circunscribe a la “Valoración Económica de un Arrendamiento en una Actividad Empresarial en Funcionamiento”, tal como se describe a lo largo del informe.

Su contenido ha de ser interpretado como una aproximación al valor real del arrendamiento en una actividad empresarial en funcionamiento dentro del ámbito económico y financiero, puesto que, tanto la determinación del modelo aplicado, como las distintas variables utilizadas para obtener la cuantificación final del bien material que analizamos, suponen una selección y elección de criterios fijados por el juicio profesional del sujeto valorador en el momento en que se realiza el informe y de conformidad con las variables de mercado que rigen en la zona analizada y que pueden ser calificados de distinta forma en función del usuario o tercero que reciba la información económica y financiera.



El presente informe no constituye de forma expresa una garantía material del valor exacto y real del elemento analizado, pues, aún contando con un método y sus variables integrantes, escogido uno y otras, de forma razonable y en base a la aplicación de un principio de prudencia valorativa, no deja de tener componentes subjetivos que dependen del juicio y razón profesional del sujeto que emite el informe.

El método aplicado ha sido seleccionado por el redactor del presente informe y se concreta en la actualización y posterior descuento de los flujos de caja libres durante un periodo de tiempo, así como, la proyección del último flujo de caja en términos de una renta perpetua.

Los valores utilizados para la cuantificación de la renta anual de la actividad, se fundamentan en datos medios razonables de una explotación ordinaria y por medio de la integración de unos y otros, obtenemos la renta teórica prevista para valorar la mencionada actividad.

La selección de los valores de tasas de descuento, de renta perpetua y de crecimiento del negocio, ha sido efectuada por el sujeto valorador, de forma propia, por aplicación de su experiencia y juicio profesional, buscando siempre una propuesta razonable al amparo de criterios y principios valorativos prudentes que representen la imagen fiel de la actividad.

**B) De Destino del Informe:**

El presente informe redactado a instancia del Ayuntamiento de Canjayar trata de proporcionar una aproximación cierta del valor del Arrendamiento dentro de la actividad empresarial analizada. Los resultados obtenidos han de ser entendidos dentro del contexto cambiante y relativo en que se incluyen las operaciones a que se refiere la mencionada actividad y efectuados en un entorno de economía general.

Los servicios económicos del Área de Intervención - Tesorería del Ayuntamiento de Canjayar podrán compartir o disentir del contenido y conclusiones del presente informe, pudiendo ser utilizado y suscrito como documento accesorio o final, para determinar la valoración de dicho arrendamiento dentro de una actividad económica en régimen de continuidad.

Cualquier utilización del informe distinta de las definidas en los párrafos precedentes, supondría alterar la finalidad o el destino por el cual surge el presente informe y por tanto la posibilidad de que no se ajustara de forma idónea al nuevo uso sobrevenido.

Es todo cuanto he de informar: _____

En Almería, 28 de julio de 2.026

Fdo. Mariano Ródenas Navarro.
Diputación Provincial de Almería.