

FORMACIÓN

TASACIÓN 2011

XVI Encuentro Sectorial sobre Tasación, Valoración y Optimización de Activos

Patrocina:



Colabora:



Organiza:



Próximas Jornadas > Cesine Formación

INMOHOTEL 2010
VII Encuentro sobre el Mercado Inmobiliario Hotelero
Marzo

INMOFONDOS 2010
III Foro de Negocio entre Inversores
Junio

FRANQUICIAS 2011
III Encuentro Nacional de Franquicias e Inversores
Octubre

VIVIENDA 2011
XIII Encuentro Sectorial sobre la Vivienda en España
Abril

INMOSEGUR 2011
XII Encuentro Sectorial sobre Seguros y OCT aplicado al Sector Inmobiliario y de la Construcción
Julio

CONSULTORES 2011
X Encuentro sobre Consultoría y Gestión de Patrimonio
Noviembre

SUPERCONGRESO 2011
III Foro Intersectorial del área Inmobiliaria y de la Construcción
Mayo

PROJECT 2011
XII Encuentro Sectorial sobre Project Management en España
Septiembre

SUELO 2011
XI Encuentro Sectorial sobre Mercado de Suelo
Diciembre

Las tasadoras frente al nuevo paradigma del valor en España

Más de un centenar de profesionales asistieron el pasado viernes 25 de febrero al XVI Encuentro Sectorial sobre Tasación, Valoración y Optimización de Activos, 'Tasación 2011'. Organizado por CESINE Formación y Jornadas, la revista inmobiliaria Metros² y Revista de Ferias, contó con el patrocinio de UCI, Gesvalt, Krata, Thirsa, Valtecsa, Tecnitasa, Arco Valoraciones,

Valtecnic, Alia Tasaciones y Tasamadrid. Los resultados de las tasadoras españolas en 2010, las oportunidades de negocio en países emergentes, un caso práctico de optimización de activos inmobiliarios y la valoración de activos de empresas en procesos de concurso de acreedores fueron algunos de los asuntos tratados por los expertos presentes en la jornada.



De izquierda a derecha, Antonio Amat, director general de Arco Valoraciones, José María Álvarez, presidente de Cesine y editor de Metros², José María Carrillo, director de nuevos proyectos de Arco Valoraciones y Ana Arciniega, comercial de la misma compañía. En la foto de la derecha, Gustavo Sáiz, presidente de la Comisión de Relaciones Institucionales de ATASA e inaugurador de la jornada.

La inauguración del encuentro corrió a cargo de **Gustavo Sáiz**, presidente de la Comisión de Relaciones Institucionales de la **Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)**, quien resumió la actividad en 2010 de las sociedades de tasación representadas por la patronal. Durante este ejercicio el volumen de informes realizados por estas compañías cayó por debajo del millón por primera vez desde el año 2000 y los ingresos del sector disminuyeron un 14% hasta situarse al nivel de 2003. El importe valorado se redujo un 23,6% y alcanzó los 422.267 millones de euros, según los datos provisionales de la patronal. El ingreso medio por tasación, por su parte, frenó el descenso registrado en 2009, aunque disminuyó un 4% a lo largo del ejercicio.

No obstante, el inaugurador de la jornada destacó “*el esfuerzo de las tasadoras por disminuir costes*” y precisó que los ratios financieros de las empresas del sector “*son mejores que las del resto de empresas del sector servicios, con un 36,6% de endeudamiento medio y un 9,4% de margen sobre ventas*”. También valoró Sáiz la progresiva representatividad de la patronal sobre el sector, ya que los miembros de ATASA concentran el 95% de la actividad tasadora en España. Su intervención concluyó con una llamada al sector a “*continuar reinventándose para superar el cambio del modelo de negocio*”.

Gustavo Sáiz entregó en nombre de la patronal ATASA el **Premio Tasación 2011** concedido por **CESINE Formación y Jornadas** a **Arco Valoraciones** por su importante papel en el sector y los logros de su reciente plan de expansión. Recogió el

premio **Antonio Amat**, director general de la tasadora. La firma premiada facturó 8 millones de euros en 2009 y realizó más de 20.800 informes. El principal hito que ha marcado su crecimiento reciente ha sido la absorción de dos sociedades. La primera de ellas se llevó a cabo en 2008 con **Assets Valoración d'actius** y fue por compra de activos. Un año más tarde se fusionaría con **Innotasa**.

Las tasadoras vinculadas a ATASA ingresaron un 14% menos en 2010, aunque se mantienen fuertes por costes, rentabilidad y deuda

Las dos mesas de debate en las que se articularon los contenidos de *Tasación 2011* estuvieron moderadas por **Estanislao de Kostka de la Quadra Salcedo**, director técnico general de **Valtecnic**, y por **Luis de Manuel**, abogado y profesor del Master de Urbanismo de la **Universidad Complutense de Madrid**. Entre los invitados al debate, aportaron puntos de vista y líneas de discusión **Andrés Sánchez Magro**, magistrado titular del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid, **Pedro Morón**, profesor titular de Economía Aplicada de la **Universidad Autónoma de Madrid (UAM)** y **Antonio Amat**, director general de **Arco Valoraciones**.

Roberto Colomer

Director general de UCI

El ponente informó del descenso del 17% en el número de hipotecas constituidas entre enero y septiembre de 2010 con respecto al mismo período de 2009. Además, indicó que *“la mora hipotecaria de particulares ha descendido mientras sigue subiendo la del resto de categorías”*, lo cual *“es una buena noticia para la economía del país porque indica que la gente asume sus responsabilidades incluso en un contexto de desempleo como el actual”*. En este sentido, el directivo alertó del riesgo para la credibilidad del país que representan algunas sentencias recientes que han eliminado las deudas de particulares una vez ejecutadas las correspondientes garantías hipotecarias. **Colomer** también aludió en

su intervención a las reformas de los sistemas financieros emprendidas en varios países y a su impacto en las normas de valoración. Especial mención hizo a la nueva regulación de las tasaciones hipotecarias en Estados Unidos, que impone requisitos de independencia y registro que ya funcionan hace años en el sistema español. Esta nueva normativa regula además los sistemas automatizados de valoración, *“paso que constituye el próximo reto para el sector en España”*, según subrayó el directivo. También mencionó la relevancia de la declaración de la cumbre del G-20 en Londres *“sobre la necesidad de claridad y consistencia en la aplicación de los estándares internacionales de valoración”*.



Luis Eugena

Director de Inversiones Inmobiliarias de la Mutualidad de la Abogacía

La **Mutualidad de la Abogacía** cuenta con un patrimonio de 3.125 millones de euros, del que un 14,5% está invertido en inmuebles, sobre todo de uso terciario. La gestión de estos inmuebles aportó a los 160.000 mutualistas una rentabilidad del 5,7% durante 2010. El proceso de regeneración de activos emprendido en los dos últimos años ha permitido a la entidad *“aprovechar la situación del mercado, ya que la necesidad de liquidez nos ha permitido comprar a buenos precios y desinvertir antes de la caída de los mismos”*. El procedimiento seguido ha consistido en reducir de 61 a 40 los inmuebles en cartera, eliminando los mal ubicados, los que presentaban más riesgo de mora y aquellos con contratos espe-

cialmente complejos. Objetivo: reforzar las plusvalías latentes y garantizar la rentabilidad a largo plazo para los mutualistas. Para conseguir este fin, la entidad ha vendido 31 inmuebles por valor de 60 millones de euros, obteniendo unas plusvalías de 38 millones. Además ha comprado 10 edificios por 249 millones de euros, todos ellos de uso exclusivo, concretamente ocho de oficinas, una residencia de mayores y un parking ubicados en Madrid, Barcelona, Alicante y Bilbao. Casi la mitad de los inmuebles que componen la cartera actual cuentan con un valor de tasación superior a los 10 millones de euros, mientras que en 2008 el 44% tenía un valor inferior a los 2,5 millones de euros.

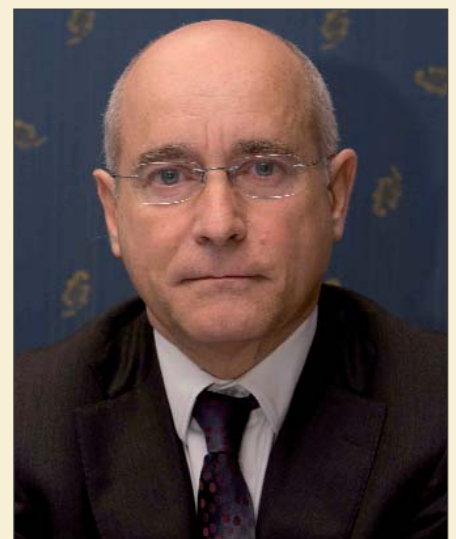


Pablo Díaz-Romeral

Director técnico de Tasamadrid

Tasamadrid valoró el suelo de *Parque de Valdebebas*, proyecto urbanístico de 10 millones de metros² de superficie en Madrid, para el que definió un valor unitario final de 360,47 euros por metro² bruto. El principal método de valoración utilizado fue el residual dinámico *“para obtener el valor actual de mercado de los terrenos a fecha de valoración”*, aunque también se echó mano del residual estático *“como referencia del dinámico sin considerar la variable temporal”*, según explicó el ponente. Además del método de explotación económica, se usó el de comparación *“para calcular el valor de ingresos en usos de vivienda libre, terciario y comercial en residencial”*, así como

los de actualización de rentas de mercado y valor máximo legal. *“Parque de Valdebebas combina las cualidades de los mejores planeamientos realizados en España, el de la Ciudad Lineal de Arturo Soria en Madrid y el Plan Cerdà de Barcelona”* y representa *“un modelo de intervención coordinada de la acción privada y de las administraciones públicas, así como un modelo de diversidad de usos y de ubicación eficiente de estos usos”*. La urbanización se finalizó el año pasado, cuando también se inició la construcción de las primeras viviendas y edificios de oficinas del desarrollo. La construcción de la mayor parte del producto inmobiliario se realizará antes de 2016.



Ángeles Aguilar

Directora general técnico de Gesvalt



Las oportunidades de negocio de las sociedades de tasación en los países emergentes centraron la intervención de **Aguilar**, quien abordó en concreto los casos de Brasil, India y China. La directiva ofreció un pormenorizado análisis de los modelos de valor, los métodos y los agentes que caracterizan cada uno de estos mercados, así como de las perspectivas económicas existentes en cada uno de ellos. Brasil ha experimentado una notable mejoría económica desde 2002. Actualmente la inflación está controlada y *“hay posibilidad de ahorro para los ciudadanos, con lo cual también la hay de invertir en construcción”*, tal y como señaló la ponente. En China, se prevé que la tasa de crecimiento del

PIB sufra un ajuste a la baja, situándose algo por debajo del 9,5% debido a las últimas políticas de contracción del Gobierno, *“e incluso es posible que alcance un 7,5% a medio plazo”*. En 2006 la inversión total en el sector inmobiliario alcanzó los 238.000 millones de euros, *“lo que representa el 19,5% del total de la inversión de activos fijos”*, según señaló **Ángeles Aguilar**, quien evaluó la capacidad económica de los compradores en las dos ciudades más importantes de China (Beijing y Shanghai). *“En los tres países analizados existen ya unas redes técnicas que podemos investigar, potenciar y emplear a favor de nuestro negocio”*, concluyó la ponente.

Luis Candela

Director general de Alia Tasaciones



El directivo reivindicó el afán pedagógico de las sociedades de tasación *“para demostrar a las entidades financieras la utilidad potencial que ofrece un informe de tasación más allá de su función esencial de fijar un valor”*. El modelo de informe de tasación vigente se ha convertido también en un referente estable en medio de una situación de crisis, razón por la cual los bancos deben valorarlo en su justa medida, según el ponente. **Candela** señaló además que *“no se debe olvidar que las tasadoras trabajamos para los departamentos de riesgos de las entidades financieras y no para los departamentos comerciales”*, es decir, que el sistema debe asumir que las tarifas de las tasadoras se hayan incre-

mentado en los últimos meses. Otras reflexiones del directivo apuntaron que durante el boom inmobiliario las tasadoras hicieron frente a una demanda inusitada de informes de valoración, de modo que ahora muchas deben responder de algunos excesos cometidos en esa época. *“Nada que nuestro propio sistema no pueda resolver con ayuda del regulador”*, concluyó **Candela**, para quien el estallido de la burbuja inmobiliaria *“ha terminado con una premisa que parecía intocable, la que sostenía que el valor de los inmuebles tiende siempre al alza”*. Ha llegado la hora de volver a promover la idea de que *“la adquisición de una vivienda debe ser siempre una decisión meditada”*.

Eduardo Albisu

Consejero delegado de Valtecsa



Se está discutiendo actualmente el borrador del reglamento que desarrolla la Ley del Suelo, y en el que a efectos valorativos *“se margina el método de comparación, relegándolo a suelos urbanos”* y se establece *“una división radical entre suelo rústico y urbano que va a ser una fuente segura de problemas”*. En el apartado relativo al valor de renta real o potencial en suelo rústico, *“se plantea una interesante distinción”* y además *“al contemplar el valor de explotación se recogen una serie de posibilidades de interés, como por ejemplo la riqueza que tenga el subsuelo de un terreno”*. Por otro lado, la cercanía al suelo urbano aporta un coeficiente de

valor, *“pero no está bien calibrado”*, por lo que la valoración de terrenos periurbanos *“también va a plantear muchos conflictos”*. En conjunto, la Ley del Suelo fue calificada por el ejecutivo como *“demasiado ambiciosa por querer cambiar el modelo de valoración”*, por más que *“combatir la especulación y reivindicar el derecho a la vivienda digna sean propósitos encomiables”*. La norma se enfrenta *“a una cultura muy enraizada de valorar expectativas urbanísticas que será muy difícil erradicar”*. Ante los probables contenciosos que la Ley producirá en su aplicación *“será la jurisprudencia la que termine por delimitar su alcance”*.

José Antonio Huertas

Director de Zona de Caixa Penedés (Banco Mare Nostrum)

El ponente trazó un diagnóstico general de la economía española al asegurar que *“el problema no es el endeudamiento del Estado, relativamente bajo, sino nuestra falta de confianza, que se ha extendido al extranjero y va a complicar a los bancos españoles el pago de los 91.000 millones de euros que deben devolver este año”*. Según **Huertas**, *“cajas y bancos deben más o menos lo mismo, pero a las cajas sólo les queda la opción de fusionarse o la de empezar a cotizar, ya que el resto de fórmulas de reconversión*

se han demostrado ineficientes”. En la situación actual, al Estado le cuesta más endeudarse y a los bancos también, *“pues deben sumar al riesgo país los avales del Estado”*. Por tanto, *“después de vivir durante mucho tiempo del sol y del ladrillo, ahora debemos generar fuentes alternativas de inversión y en el resto del mundo no existe confianza de que vayamos a encontrarlas”*. La solución pasa por mejorar los ratios de eficiencia: *“la gente tendrá que trabajar más por menos”*.



Fernando García Marcos

Director técnico de Tecnitasa

El directivo advirtió de los problemas de precisión que puede acarrear a las entidades financieras la valoración masiva de activos en valoraciones de carteras hipotecarias por métodos estadísticos, *“ya que esta metodología sólo es útil para establecer horquillas o rangos de precios”* y debe apoyarse en *“la definición de zonas homogéneas de precios de inmuebles”*. El **Banco de España** se ocupará en breve de las cuestiones planteadas en torno a estas valoraciones, si bien su regulación básica está contenida en la *Circular 3/2010*,

en la que se establece que los activos adjudicados en pago de deuda se actualizarán por sociedades de tasación diferentes en cada actualización, excepto cuando su valor permita recurrir a métodos estadísticos, cumpliendo una serie de condiciones. Como norma general, *“debemos pensar cuáles son los factores que afectan al valor del inmueble, precisar cuáles de estos valores exigen una visita física para su comprobación, y desechar esas variables en la valoración estadística o masiva para procurar no distorsionarla”*.



Leandro Escobar

Gerente de ATASA

Escobar expuso las características del *Estándar de Medición de Superficies de Inmuebles* elaborado por la **Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)** para optimizar la calidad de los trabajos de tasación entre sus empresas asociadas. Este conjunto de reglas presentará en breve su tercera versión, que servirá de base para el *Código Europeo de Medición* y se caracteriza *“por su distinción de la inspección ocular y la medición como elementos fundamentales de la valoración de*

inmuebles”. El estándar *“presenta reglas y orientaciones para optimizar la calidad de los trabajos de valoración con base en resultados consolidados de la ciencia, la tecnología y la experiencia”*. **ATASA** comenzó a trabajar en esta herramienta en 2005, lanzó la primera versión en 2007 y la segunda, vigente en la actualidad, en 2008. En 2009 y 2010 se realizaron encuestas sobre la aplicación del estándar por parte de los miembros de la organización para preparar la tercera versión que se lanza ahora.



Andrés Sánchez Magro

Magistrado Titular del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid

La intervención del juez abordó las valoraciones de activos de empresas en concurso de acreedores. En estos casos el del juez *“es un papel subordinado porque es la administración concursal la que analiza el estado de la compañía y la valora como auxiliar delegado nombrado por su capacitación técnica”*, explicó **Sánchez Magro**, quien señaló que *“a los jueces nos preocupa especialmente cómo se valora el activo de una empresa y cómo se aplican los criterios al respecto del Instituto de Contabilidad*

y Auditoria de Cuentas (ICAC)”. Especial atención se dedicó a la valoración del inmovilizado intangible de las empresas, como por ejemplo las aplicaciones informáticas propias o las marcas, caso paradigmático de intangible. *“Los fondos de comercio también plantean cuestiones controvertidas, aunque es en la valoración del inmovilizado tangible donde más relevancia tiene el valor de mercado y donde más importancia cobran las tasaciones debidamente actualizadas”*, concluyó el juez.



LOS PROTAGONISTAS DEL ENCUENTRO



De izq. a dcha: **1:** Juan Manuel Corullón, dtor. comercial de Grupo Tasvalor, junto a Gustavo Sáiz, pte. de la Comisión de Relaciones Institucionales de ATASA y Raúl García, dtor. de marketing de Tinsa. **2:** Rosa Bolado, gerente de control de pérdidas de Genworth Financial, Elena Ramirez, de Citibank y Alberto de Justo, dtor. de política hipotecaria de Citibank. **3:** Estanislao de Kostka de la Quadra Salcedo, director técnico general de Valtecnic.



De izq. a dcha: **4:** Aitor Monasterio, de la división comercial de Tasamadrid, junto a otros empleados de la tasadora: Sandra Cambre, del dpto. de estudios y publicaciones, María Luisa González, María José Ramón, coordinadora del dpto. financiero y Juan Antonio Antón. **5:** Javier Martínez Mantilla, responsable comercial de Tecnitasa, Carlos Irisarri, director del área de Valoración de Segipsa y Alberto Aguirregaviria, director general de Ibertasa, **6:** Eduardo Albisu, consejero delegado de Valtecsa y el abogado y profesor de la UCM Luis de Manuel.



De izq. a dcha: **7:** José Antonio Huertas, jefe de zona de Caixa Penedés, Paloma Pérez-Ugena, directora comercial de Ibertasa y Ana María Armoso, directora de Control y Procesos de BBVA. **8:** Pascual Núñez, consejero delegado de Tasasur, M^a Ángeles Aguilar, directora general técnico de Gesvalt y José Antonio López Torralba, director general de Euroval. **9:** Antonio Eduardo Humero, profesor titular de la ETSA de la Universidad Autónoma de Madrid, junto a Carlos Rocés, dtor. gral. de Aesval y Francisco José Villaseñor, directivo de VTH.



De izq. a dcha: **10:** Eva Fraile, del área de inversiones-inmuebles de Seguros Santalucía, con Carlos París, gerente de Grandes Cuentas de Valmesa. **11:** Paloma Villamar, arquitecto de Tasamadrid, Álvaro Palmer, responsable de control de calidad de Aliseda y Pablo Díaz Romeral, dtor. técnico de Tasamadrid. **12:** Javier Carmueja, Gabriela Aguilar, Enrique Plaza, Ricardo Pingarrón, Raquel Mesonero y Marta Fernández, de UCI.