

Real Estate Meetings 2021

Calcular el Valor

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



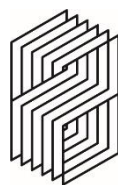
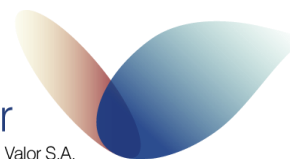
## Medios



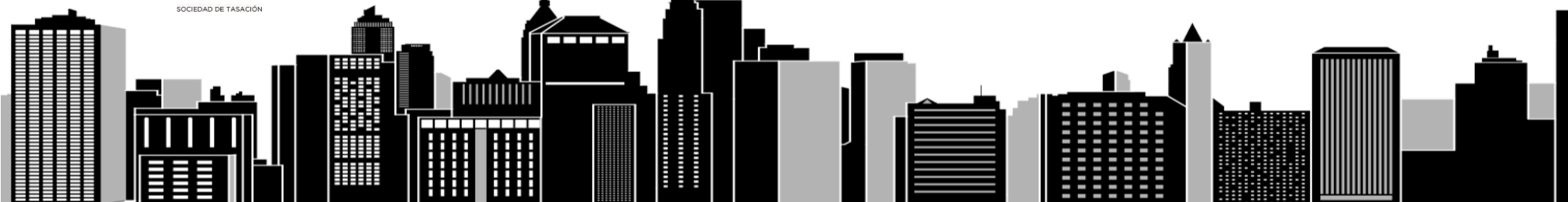
## Colaboran



## PATROCINAN



ARQUITASA  
SOCIEDAD DE TASACIÓN



# Revista Metros 2

Nº 314  
www.metros2.com  
Revista inmobiliaria y de la construcción

## “T”

### Elevación empieza con

Las ascensores se suben a la nueva TK Elevator que surge tras la venta por parte del grupo thyssenkrupp de este negocio a los fondos Advent y Cinven.



**Pedro Martín,**  
CEO de TK Elevator para España, Portugal y África.



**SIMA 2021:**  
El sector se reencuentra.  
La feria se hace presencial y virtual. Guía para conocer todo lo que ofrece el mercado

**Informe**  
La inversión y las SOCIMIS  
avanzan posiciones. El sector ve recuperando el optimismo

**RANKING de REDES INMOBILIARIAS**  
La pandemia deja tras de sí una estela de locales comerciales cerrados. La profesión de agente inmobiliario es la sexta más demandada.

Nº 313  
www.metros2.com  
Revista inmobiliaria y de la construcción

## Nace el Grupo ATValor

La tasadora da un sello importante con la compra a la consultora JLL de su filial de tasaciones inmobiliarias con finalidad EOI



**Equipo directivo del Grupo ATValor (Fotomontaje)**

**El sector está sano y fuerte**  
Entrevista con José Carlos Sáiz, CEO de Habitat

**Llegan las “fabricas residenciales”**  
La vivienda industrializada es una realidad que ve ganando peso

**REHABILITA 2021**  
Rehabilitación y eficiencia energética se convierten en claves para reactivar el sector. El Plan de Recuperación del Gobierno inyecta 8.500 millones de euros

**el Sector de las ventanas**  
se abre a nuevas oportunidades

**Imogestión: Workplace y facility management,**  
esenciales para el éxito de los inmuebles

Nº 312  
www.metros2.com  
Revista inmobiliaria y de la construcción

## “GEN” EL COMERCIAL

**GENTALIA** gestiona más de un millón de metros<sup>2</sup> en 32 centros y parques comerciales que generan más de cien millones de euros en rentas



**Carlos Fuster,**  
director general de Gentalia

**VALORA 2021**  
Tasadores y valoradores ante los retos del sector

**Las VIVIENDAS PREMIUM**  
toman posiciones

**New Retail**  
Nuevos tiempos para el comercio



# Revista M2 metros 2

Nº 308  
 15 DE DICIEMBRE DE 2020  
 www.metros2.com

distancia social

## M2 metros 2

cuadrados

Revista inmobiliaria y de la construcción

Ignacio José Arcei Echeburúa, presidente de grupo PECSA

### Las 4.000 obras de PECSA

La construcción impulsó al Grupo Pezca a llegar más de 4.300 obras. Además de múltiples viviendas, tanto en obras como en edificios, están la restauración de la catedral de Santiago de Compostela, la construcción de las Naves del Teatro Español en el madrileño complejo de Matadero y la Torre Ketchen en Chile.

**INMOLOGIS**  
 La LOGÍSTICA tira del mercado

**RANKING M<sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN**  
 En busca de los FONDOS EUROPEOS

**INFORME**  
 El COMERCIO se recicla

**DIME DÓNDE VIVES Y TE DIRÉ SI ERES RICO**  
 ¿Cuáles son los municipios con MAYORES RENTA DE ESPAÑA?

Nº 310  
 15 DE DICIEMBRE DE 2020  
 www.metros2.com

distancia social

## M2 metros 2

cuadrados

Revista inmobiliaria y de la construcción

### UN SALTO CON MUCHO VALOR

**Grupo TECNITASA da un paso de gigante**

Tras situarse como segundo grupo empresarial en el sector de la tasación prepara un ambicioso plan para seguir creciendo

"No descartamos seguir comprando empresas"

José Julián Muro, director general de Grupo Tecnitasa.

José María Puñtilla, presidente de Grupo Tecnitasa.

**Los ASCENSORES elevan la tecnología y la seguridad en 2021**  
 Las compañías del sector esperan que se recupere cierta normalidad

**Las COOPERATIVAS se mantienen y encaran 2021 con optimismo**

**VIVIENDA 360 GRADOS: Los hogares se reinventan**

**LLEGÓ FILOMENA Y MANDÓ PARAR**  
 La nieve paraliza media España

Nº 309  
 15 DE DICIEMBRE DE 2020  
 www.metros2.com

distancia social

## M2 metros 2

cuadrados

Revista inmobiliaria y de la construcción

### LOGÍSTICA

24 horas al día

En dos décadas, la aragonesa **MONTEPINO** ha revolucionado el mercado promotor logístico. Cierra 2020 superando el millón de metros<sup>2</sup>

Juan José Yera, director general de Montepino Logística.

**RANKING M<sup>2</sup> PROJECT MANAGEMENT**  
 El sector se afianza como actor clave en el inmobiliario

**El sector ASEGURADOR mantiene el tirón**

**Gestión de activos: cómo repartir la tarta del STOCK INMOBILIARIO**

**Éxito en los DEBATES ONLINE**

Real Estate Meetings 2021

Calcular el Valor

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



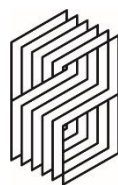
## Medios



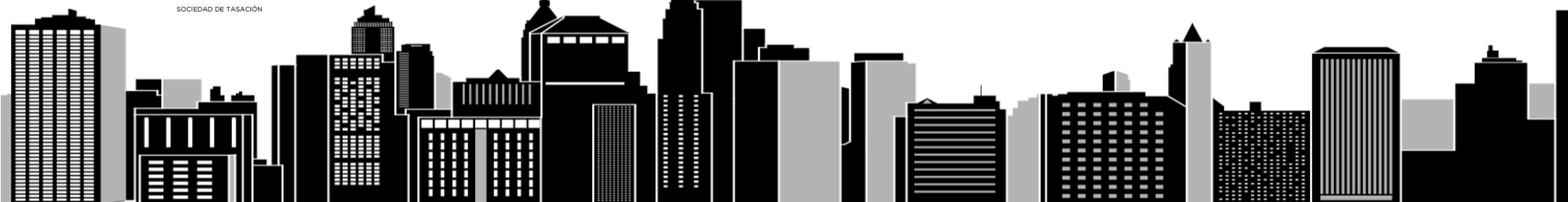
## Colaboran



## PATROCINAN



ARQUITASA  
SOCIEDAD DE TASACIÓN





# Premiados en Anteriores Ediciones de TASACIÓN...

## Historial de Premiados

**2021 - ¿?**

**2020 – RICS España**

**2019 – Cohispania**

**2018 – Euroval**

**2017 – Ibertasa**

**2016 – VTH**

**2015 – CBRE Valuation Advisory**

**2014 – Tasaciones Hipotecarias**

**2013 – Alia Tasaciones**

**2012 – Thirsa**

**2011 – Arco Valoraciones**

**2010 – Atasa y Krata**

**2009 – Gesvalt**

**2008 – TasaMadrid**

**2007 – Tinsa**

**2006 – Valtecnic**

**2005 - TABIMED & Homenaje a Fco. Javier Calero**

Premios



# TASACIÓN

*Empresas Premiadas en Anteriores Ediciones*

**2020**



**2019**



**2018**





Premios



# TASACIÓN

*Empresas Premiadas en Anteriores Ediciones*

**2017**



**2016**



**2015**



# *Algunos datos del finalista de 2021....*

- Sociedad de tasación totalmente independiente desde su creación en 2005 (Antigüedad: 16 años)
- Con un equipo directivo con más de 30 años de experiencia en el sector.
- Con más de 50.000 tasaciones realizadas a lo largo de su trayectoria
- Cuenta con más de 150 tasadores que dan cobertura a todo el territorio nacional
- Más de 18.000 millones de euros tasados.





CESINE Grupo Editorial concede el Premio  
**TASACIÓN 2021**

A



*Por su trayectoria y contribución al sector de la tasación*

Madrid, 3 de junio de 2021

Real Estate Meetings 2021

Calcular el Valor

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



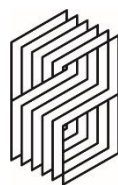
## Medios



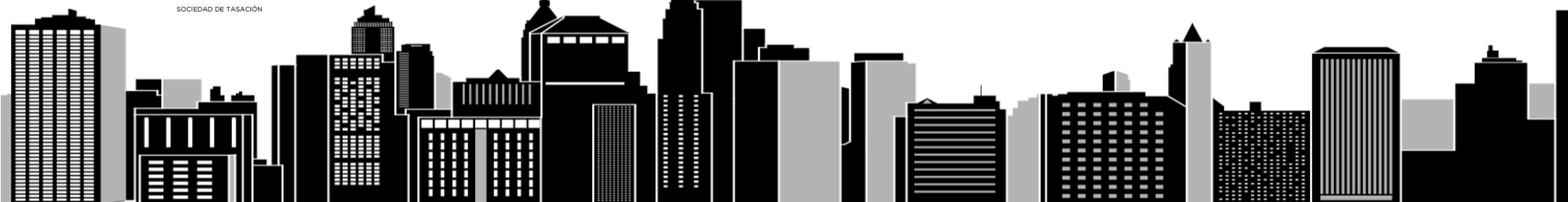
## Colaboran



## PATROCINAN



ARQUITASA  
SOCIEDAD DE TASACIÓN







**ESINE** **Metros<sup>2</sup>**  
Formación y Jornadas      Revista inmobiliaria y de la construcción

**TASACIÓN 2021**

**UCI** *Hipotecas  
para vivir*

# VIVIENDA & HIPOTECAS EL MERCADO TRAS UN AÑO DE PANDEMIA

José Manuel Fernández  
Subdirector General  
UCI

Junio 2021

- 1. Entorno económico**
- 2. Mercado de la vivienda**
- 3. Financiación de la vivienda**
- 4. Evolución de las moratorias del sector financiero**
- 5. What's next?**

# 1. Entorno económico

## Principales magnitudes 2020

En %	España	Unión Europea
Crecimiento del PIB	-10,8	-6,1
Consumo privado	-12,1	-7,4
Índice de precios <sup>(1)</sup>	-0,3	0,7
Crecimiento del empleo	-4,2	-1,5
Tasa de desempleo	15,5	7,1
Déficit / PIB	11,0	6,9
Deuda pública / PIB	120,0	92,4
Euribor 3 meses <sup>(2)</sup>	-0,5	-0,5
Precios de la vivienda <sup>(3)</sup>	1,7	5,7

(1) Índice de Precios de Consumo Armonizado.

(2) Cierre 2020.

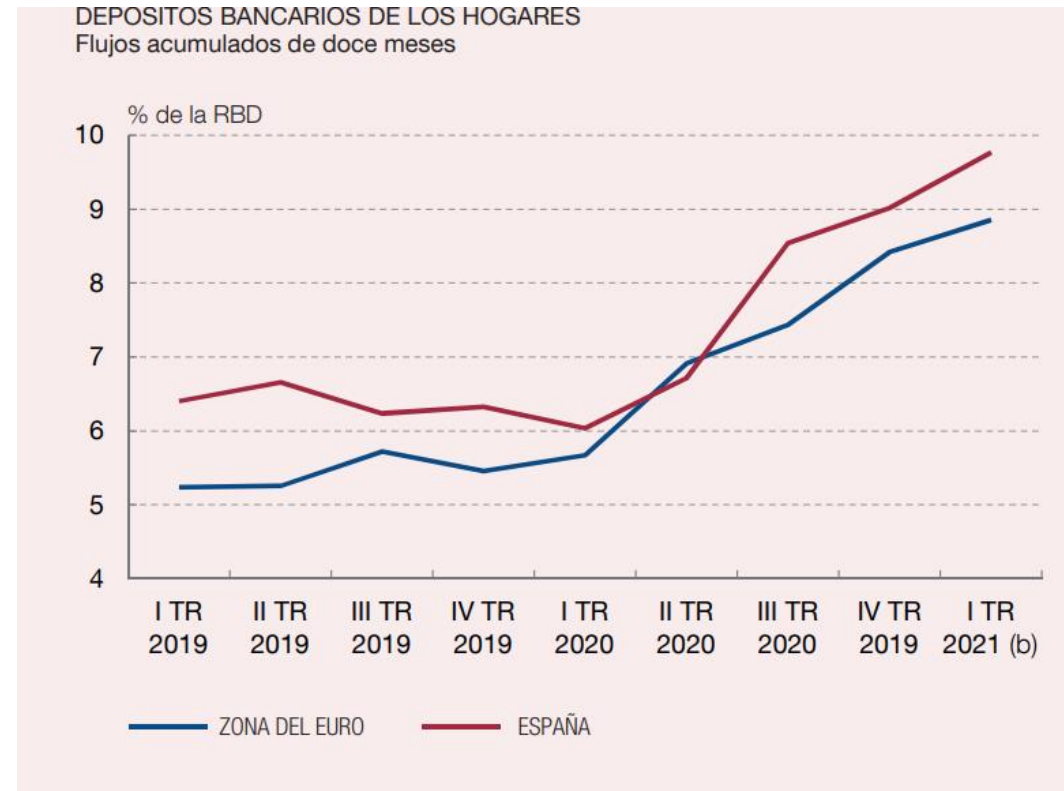
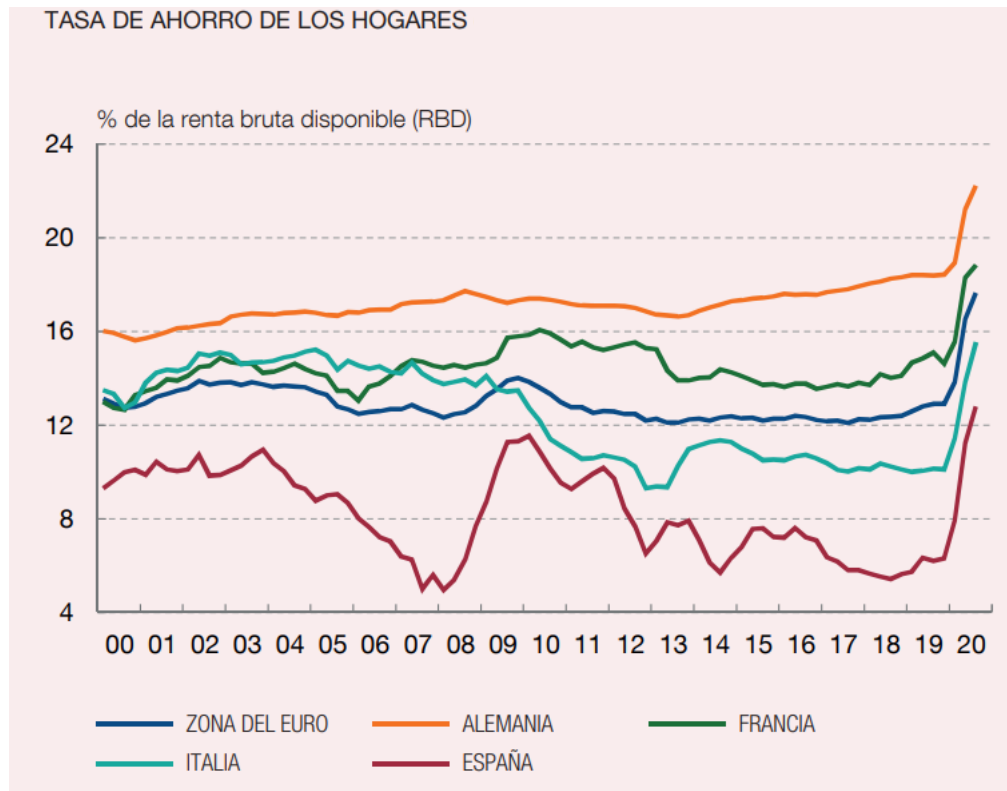
(3) Variación interanual de los precios de la vivienda al T4.

Fuentes: Comisión Europea a mayo 2021, excepto precios de la vivienda: Eurostat a abril 2021.



# 1. Entorno económico

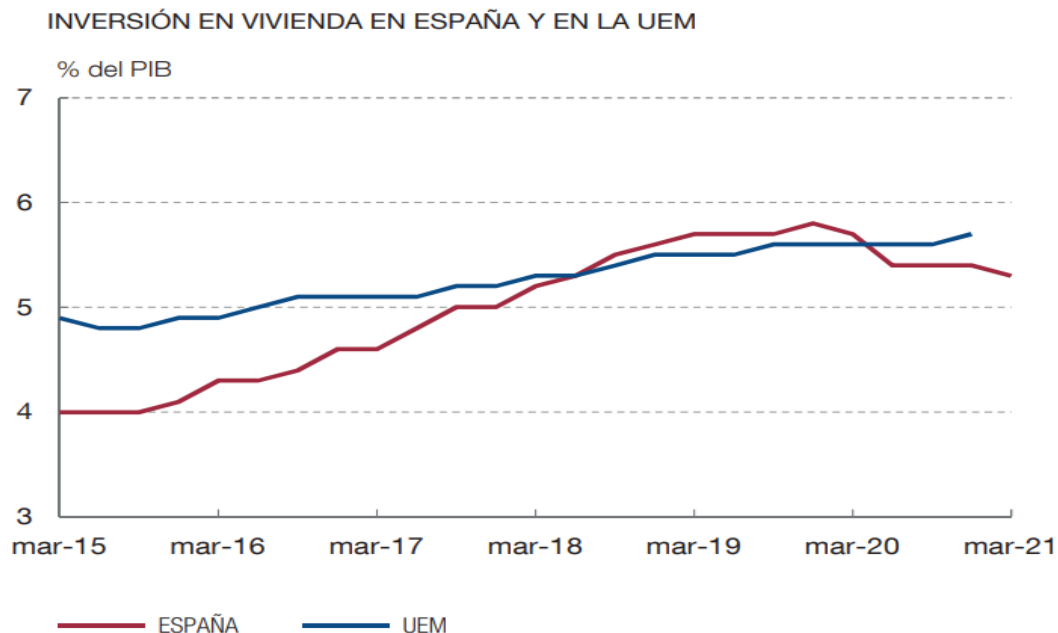
## Situación financiera de los hogares



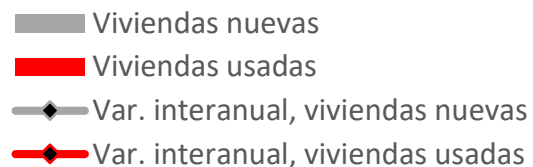
Fuente: BdE.

## 2. Mercado de la vivienda

### Inversión en vivienda



Fuente: BdE.

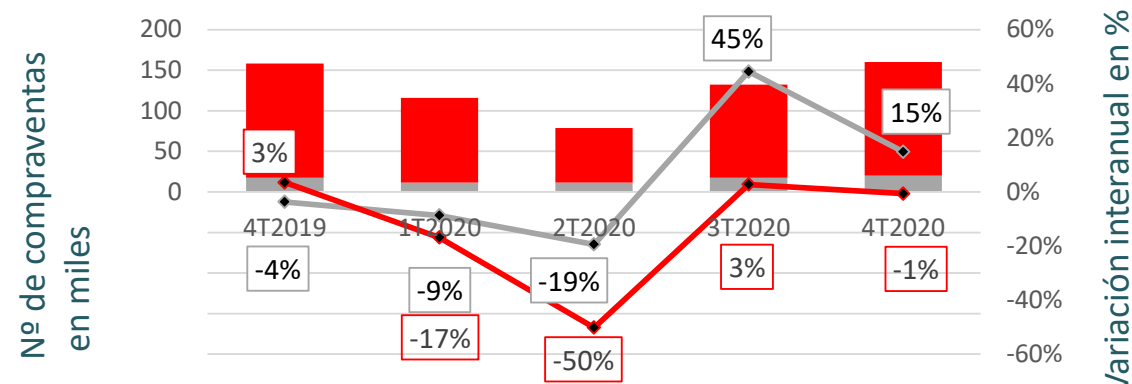


### Transacciones y visados anuales de viviendas

En miles	2018	2019	2020
<b>Nº compraventas</b>	583	570	487
<b>Var. anual</b>	10%	-2%	-15%
<b>Nº compraventas viviendas nuevas</b>	56	56	60
<b>Var. anual</b>	12%	0%	7%
<b>Nº visados vivienda nueva</b>	101	106	86
<b>Var. anual</b>	25%	5%	-20%

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

### Transacciones trimestrales, variación interanual



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

## 2. Mercado de la vivienda

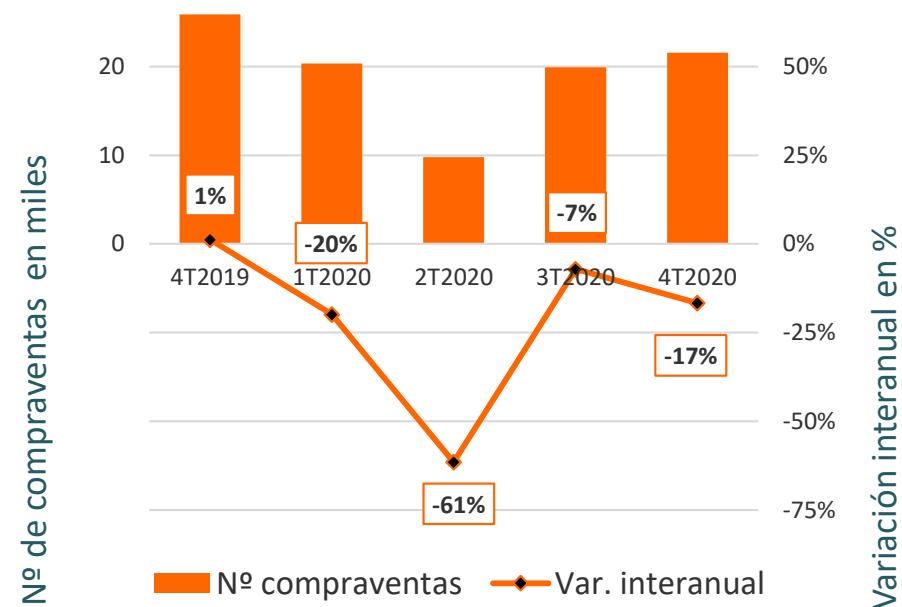
### Transacciones inmobiliarias de extranjeros en España

#### Datos anuales

	2018	2019	2020
En miles			
<b>Nº compraventas de extranjeros</b>	101	96	72
<b>Var. anual</b>	0%	-5%	-26%
<b>% en total compraventas del mercado</b>	17%	17%	15%
<b>Nº compraventas de británicos</b>	15	13	10
<b>Var. anual</b>	7%	-13%	-27%
<b>% compraventas de británicos/ compraventas de extranjeros</b>	15%	13%	13%

Fuentes: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana, excepto nº compraventas de británicos y % compraventas de británicos/compraventas de extranjeros: notarios.

#### Últimos trimestres



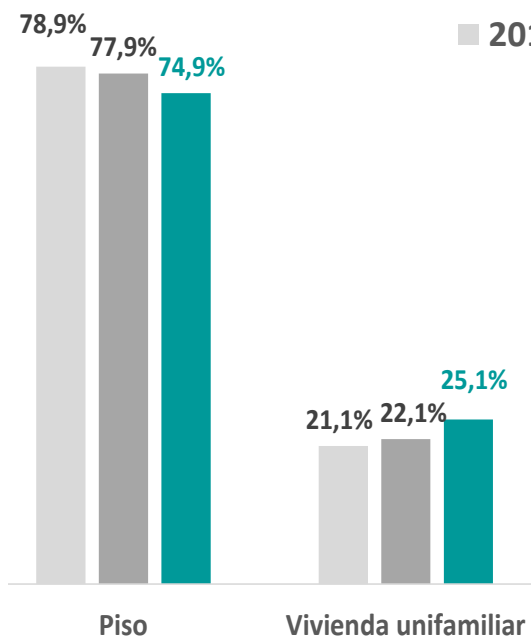
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.



## 2. Mercado de la vivienda

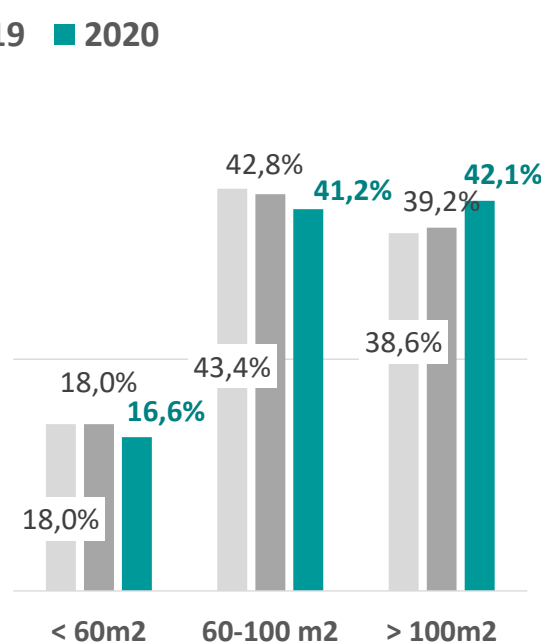
### Cambio en el perfil de la vivienda comprada

Reparto de las compraventas:  
piso vs vivienda unifamiliar



Fuente: notarios.

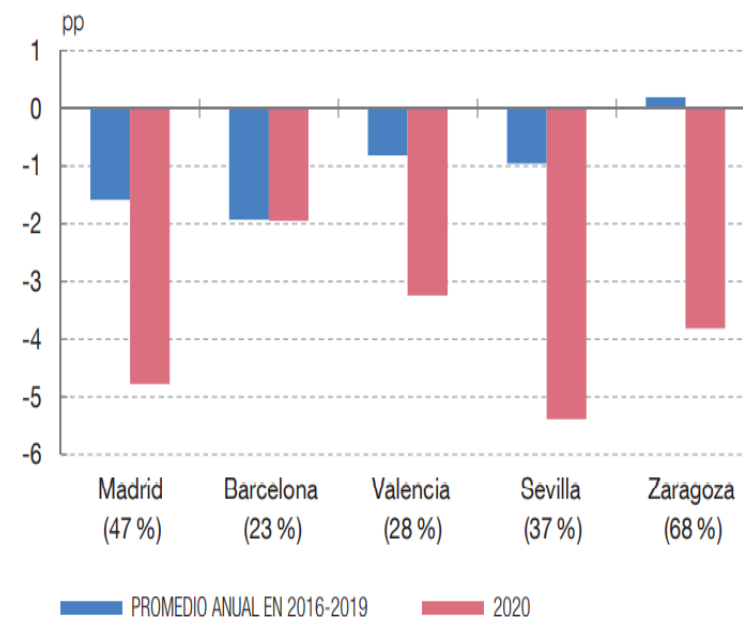
Reparto de las compraventas  
por superficie de la vivienda <sup>(1)</sup>



(1) 2018: nov. 2017- oct.2018, 2019: dic. 2018 - nov. 2019, 2020: dic. 2019 - nov. 2020.

Fuente: AHE.

Compraventas de vivienda en la capital:  
variación de su peso en el total de la provincia



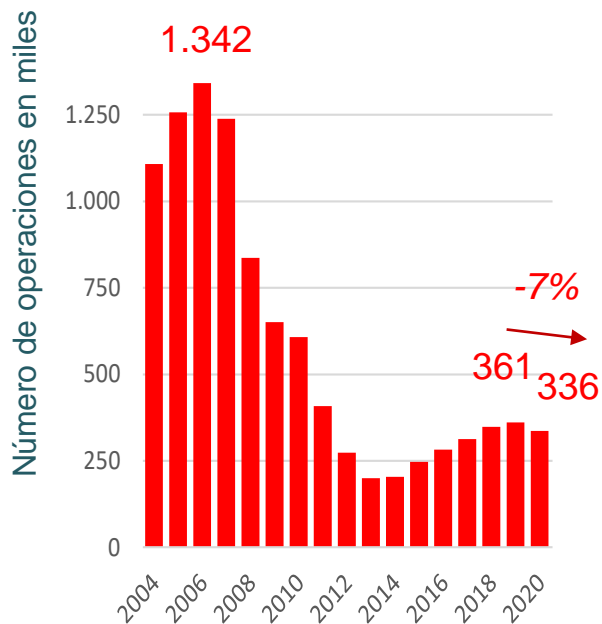
Fuente: BdE.



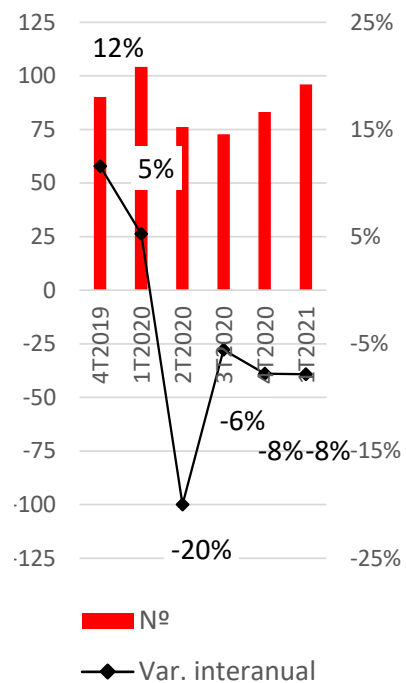
# 3. Financiación de la vivienda

## Operaciones hipotecarias constituidas

### Datos anuales



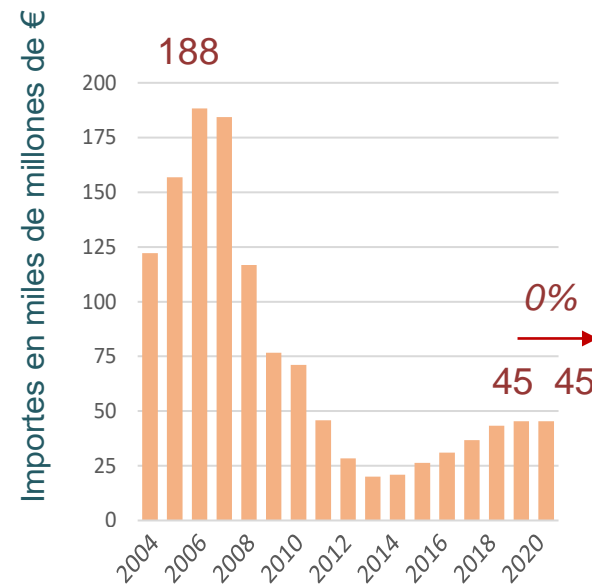
### Últimos trimestres



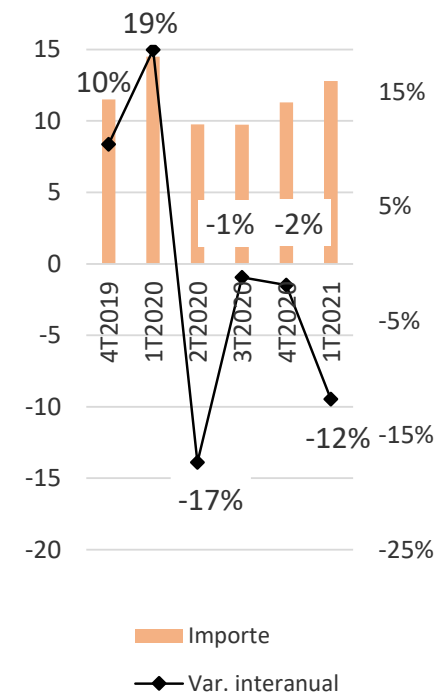
Fuente: INE.

## Importe de las hipotecas constituidas

### Datos anuales



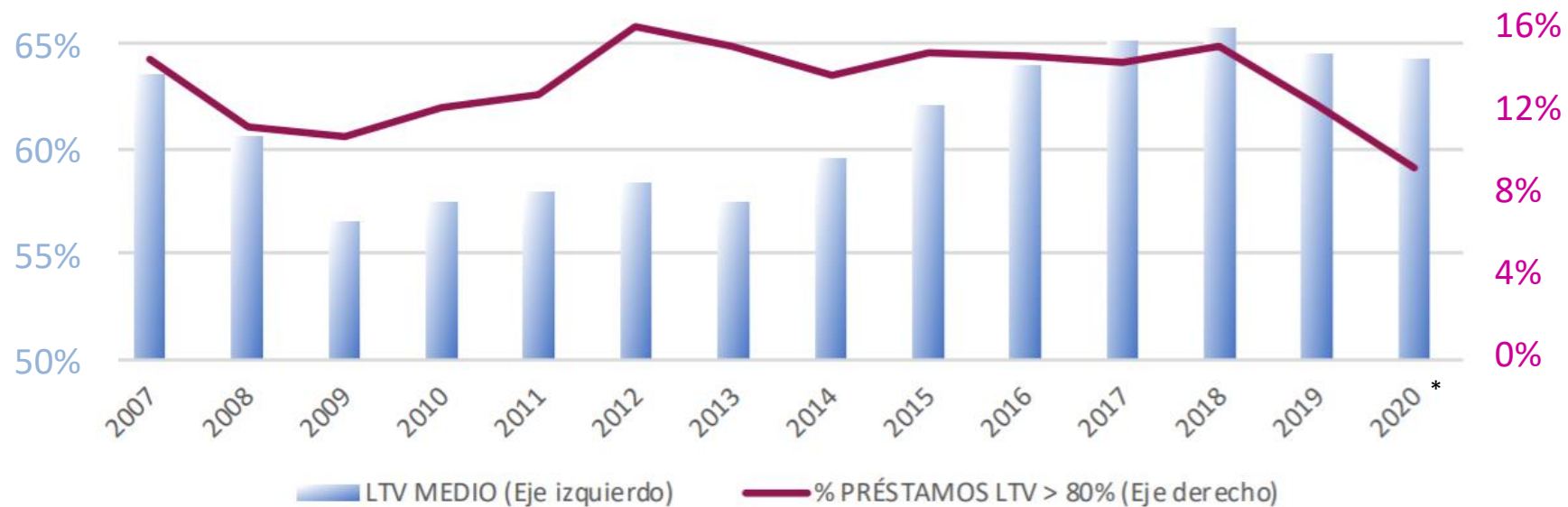
### Últimos trimestres





### 3. Financiación de la vivienda

**Evolución del ratio préstamo/ valor de tasación (LTV)  
(promedio anual)**



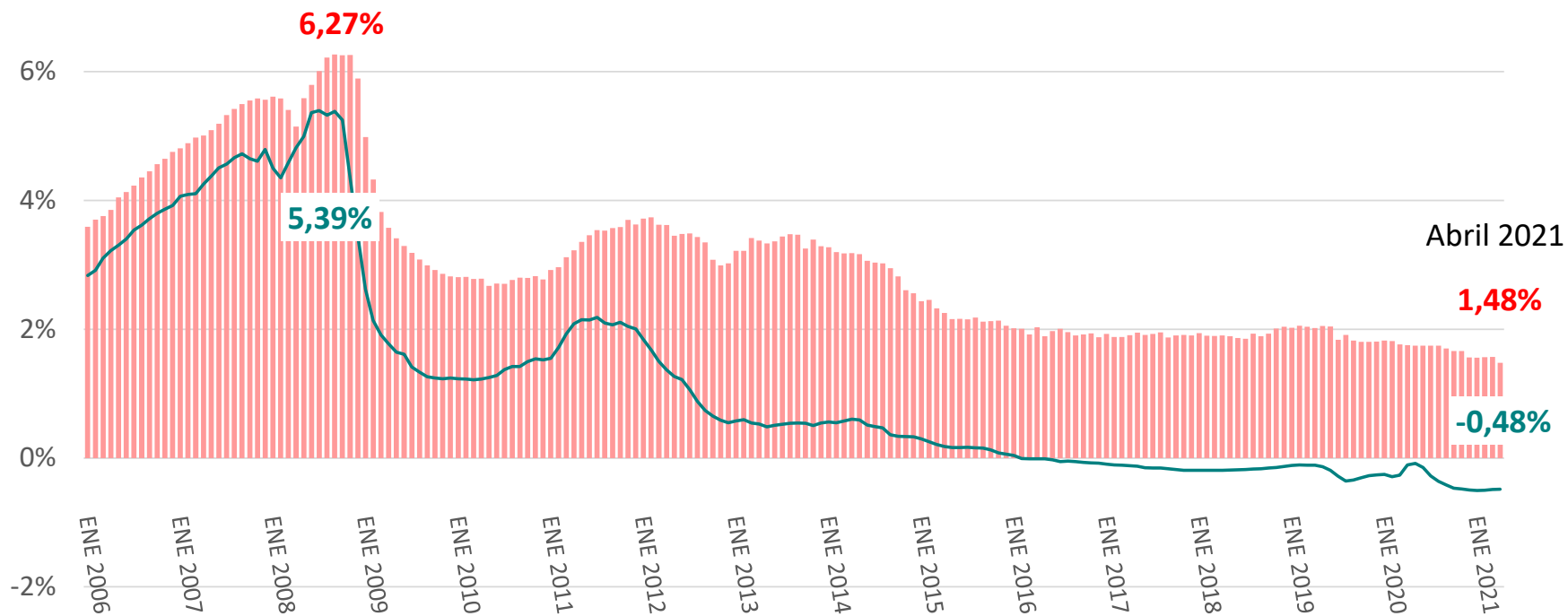
(\*) promedio enero-septiembre

Fuente: AHE.

# 3. Financiación de la vivienda

## Evolución de los tipos de interés hipotecarios

Tipo de los préstamos hipotecarios a más de tres años (IRPH) y Euribor 12 meses (mensual)



Fuente: BdE.

### 3. Financiación de la vivienda

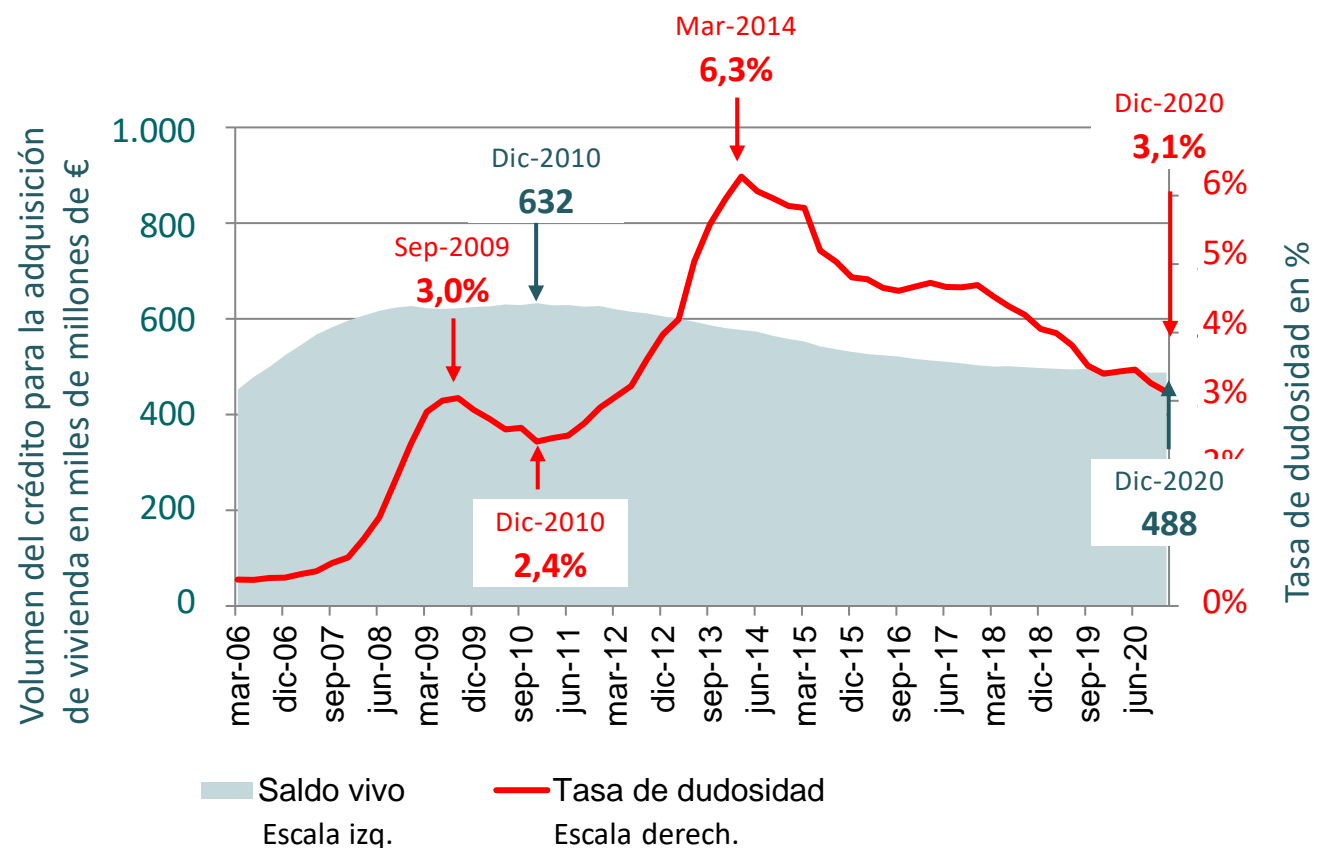
#### Saldo hipotecario

	Saldo hipotecario, miles de millones de €		
	Max. (año)	Dic. 2020	Var. sep. 2020/ max.
Hogares <sup>(1)</sup>	663 (2010)	504	-24%
Actividades inmobiliarias	323 (2009)	82	-75%
Construcción	153 (2007)	28	-82%
<b>Total</b>	<b>1.125 (2008)</b>	<b>614</b>	<b>-45%</b>

(1) Adquisición y rehabilitación de la vivienda.

Fuente: AHE.

#### Volumen y dudosidad del crédito para la adquisición de la vivienda





# 4. Evolución de las moratorias del sector financiero

## Moratorias concedidas hasta abr. 2021

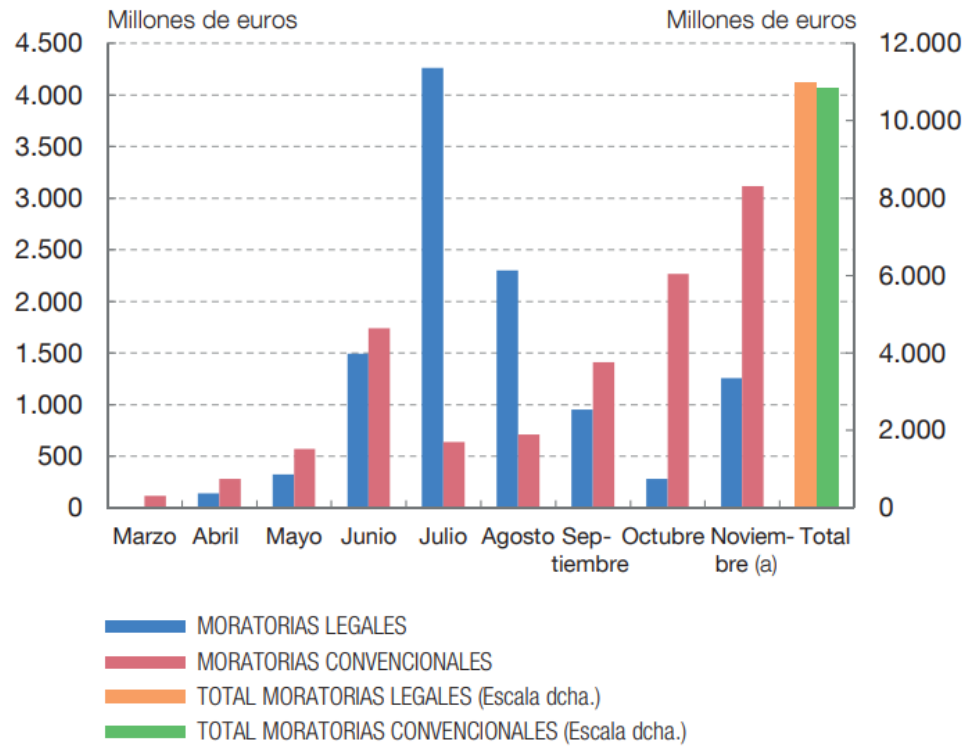
		¿Préstamo con garantía hipotecaria?	Solicitudes		Saldo vivo pendiente de amortización		
			Miles		Miles de millones de €		% Prestamos suspendidos/ total sistema
			Presentadas	Concedidas	Préstamos suspendidos	Total Sistema	
<b>Moratorias</b>	Legislativas	Si	270	228	20,5	470,8	4,4%
		No	437	386	2,9	179,7	1,6%
	Sectorial	Ambos	883	857	34,3	650,5	5,3%
	<b>Total</b>	<b>Ambos</b>	<b>1.590</b>	<b>1.472</b>	<b>57,7</b>	<b>650,5</b>	<b>8,9%</b>

Fuente: BdE.

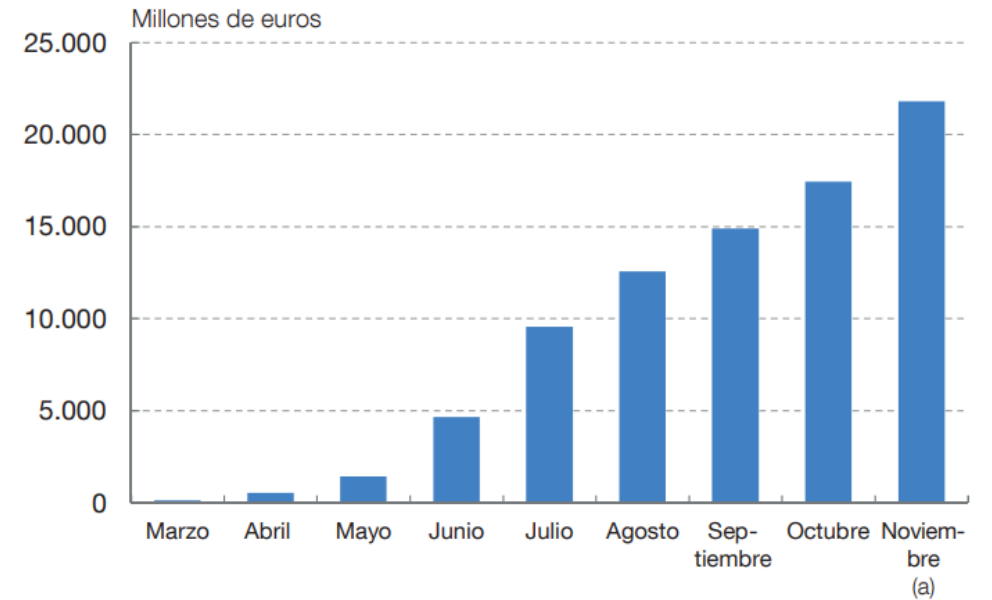
# 4. Evolución de las moratorias del sector financiero

## Moratorias crediticias vencidas o desistidas, a nov. 2020

FLUJO DE MORATORIAS CREDITICIAS VENCIDAS O DESISTIDAS, POR MES



TOTAL ACUMULADO DE MORATORIAS CREDITICIAS VENCIDAS O DESISTIDAS

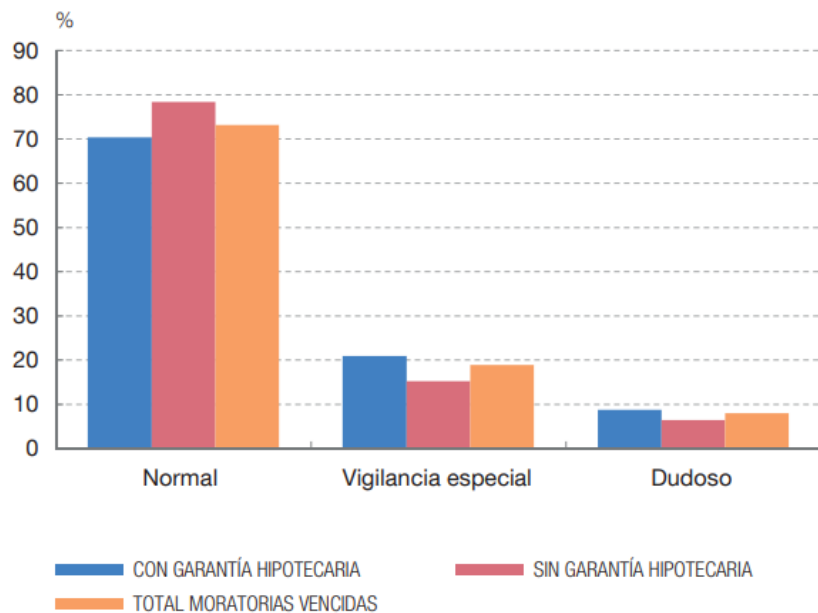


Fuente: BdE.

# 4. Evolución de las moratorias del sector financiero

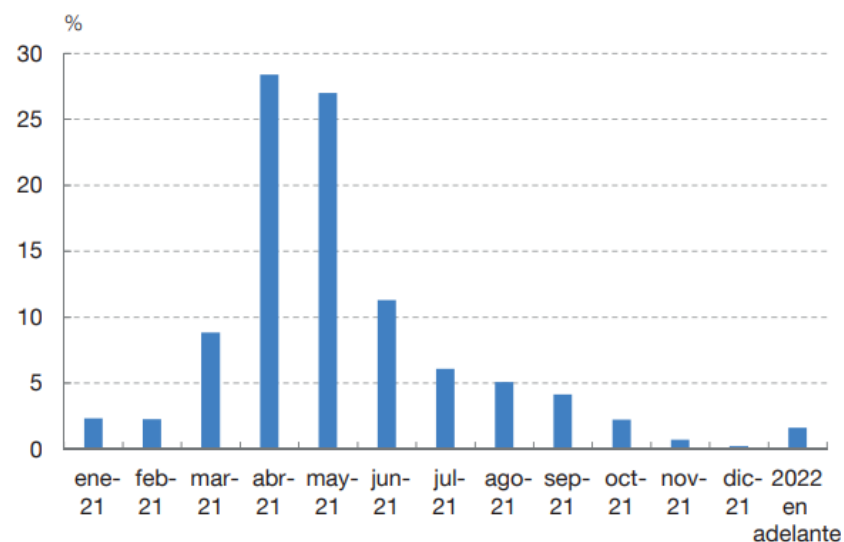
## Calidad crediticia de las moratorias vencidas y vencimiento de las moratorias vigentes a finales de 2020

1 CALIDAD CREDITICIA DE LOS PRÉSTAMOS VINCULADOS A MORATORIAS VENCIDAS O DESISTIDAS (a)



(a) Préstamos en situación dudosa incluyen tanto los dudosos subjetivos como aquellos que se encuentran en mora objetiva. Datos a nov. 2020.

2 VENCIMIENTOS POR MES DEL TOTAL DE MORATORIAS VIGENTES EN DICIEMBRE DE 2020 (% SOBRE EL TOTAL)



Fuente: BdE.

## 5. What's next?

### Principales previsiones económicas

En %	España		Unión Europea	
	2021	2022	2021	2022
Crecimiento del PIB	5,9	6,8	4,2	4,4
Consumo privado	6,4	5,8	2,8	5,9
Índice de precios <sup>(1)</sup>	1,4	1,1	1,9	1,5
Crecimiento del empleo	0,2	2,0	0,0	1,0
Tasa de desempleo	15,7	14,4	7,6	7,0
Déficit / PIB	7,6	5,2	7,5	3,7
Deuda pública / PIB	119,6	116,9	94,4	92,9
Euribor 3 meses	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5

(1) Índice de Precios de Consumo Armonizado.

Fuente: Comisión Europea, a mayo 2021.

# 5. What's next?

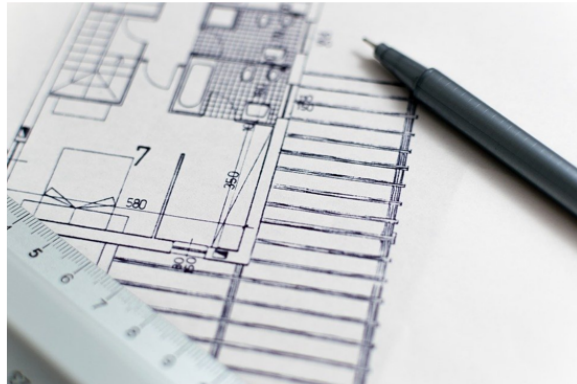
Mercado inmobiliario en España ¿Qué anticipan los profesionales?

Una iniciativa de  
**UCI** Hipotecas  
para vivir

**SIRA**  
Spanish International Realty Alliance

## Empleo en sector inmobiliario

Situación trabajadores de agencias inmobiliarias



**8 de cada 10** profesionales inmobiliarios apuntan a la **estabilidad actual en el número de trabajadores de sus agencias**

**La rehabilitación y reformas de viviendas**, una tendencia en auge en el sector y una de las principales áreas de empleo.

Barómetro Inmobiliario

Sentimiento de Mercado de los Profesionales Inmobiliarios



Abril 2021



# 5. What's next?

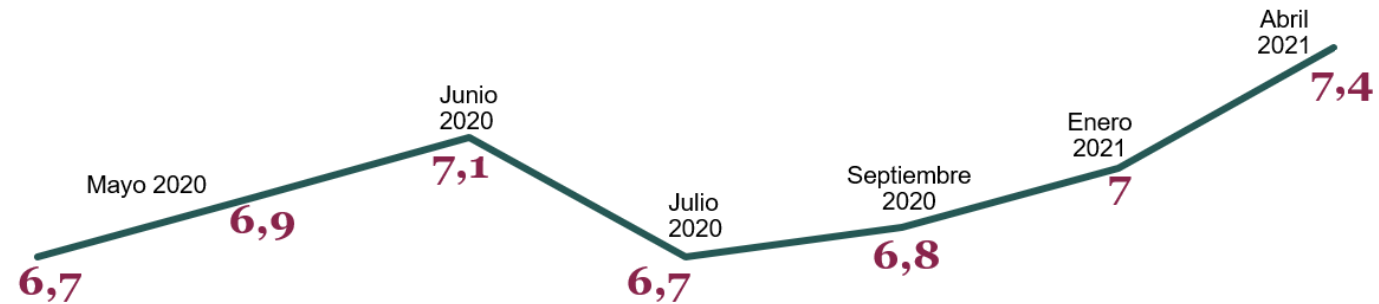
Mercado inmobiliario en España ¿Qué anticipan los profesionales?

Una iniciativa de  
**UCI** Hipotecas  
para vivir

**SIRA**  
Spanish International Realty Alliance

## Grado de optimismo

Evolución durante la pandemia



### Aumento del grado de optimismo

En un año de pandemia, **el optimismo de los inmobiliarios ha ido mejorando**, pasando de 6,7/10 al inicio, al actual 7,4/10.

Barómetro Inmobiliario

Sentimiento de Mercado de los Profesionales Inmobiliarios



## 5. What's next?

### Incertidumbres

- ❑ Evolución de la pandemia, vacunación, movilidad
- ❑ Evolución de los tipos de interés a largo plazo (> 15 años) que hacen peligrar la subida del peso de las hipotecas a tipo fijo a largo plazo
- ❑ Recuperación del empleo
- ❑ Evolución de las moratorias
- ❑ Entorno político, nueva ley de vivienda

### Perspectivas para el futuro

- ❑ El mercado inmobiliario no está en una situación de burbuja
- ❑ La recuperación económica parece inminente
- ❑ Aumento del ahorro de las familias, que favorece la inversión
- ❑ Dudosidad de los préstamos controlada
- ❑ Condiciones financieras atractivas
- ❑ Recuperación progresiva del mercado de los no-residentes
- ❑ Fuerte inversión en rehabilitación procedente de los fondos Next Generation



**La contribución del mercado inmobiliario puede ser decisiva en la recuperación económica**



**gracias.**



a tu  
lado



tú  
eliges



compra  
responsable

Real Estate Meetings 2021

Calcular el Valor

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



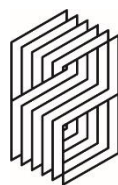
## Medios



## Colaboran



## PATROCINAN



ARQUITASA  
SOCIEDAD DE TASACIÓN





ÁNGELES AGUILAR VIYUELA  
DIRECTORA GENERAL  
GRUPO ATVALOR

Daily income per employee per hour by department

Share of the income

Quarter

	TYU division		
GHT	254	550	254
RDW	650	320	754
TRG	241	450	144
RTG	254	650	874
WEF	784	145	124
HRT	453	784	954



# CÓMO LA TASACIÓN AFRONTA SU FUTURO



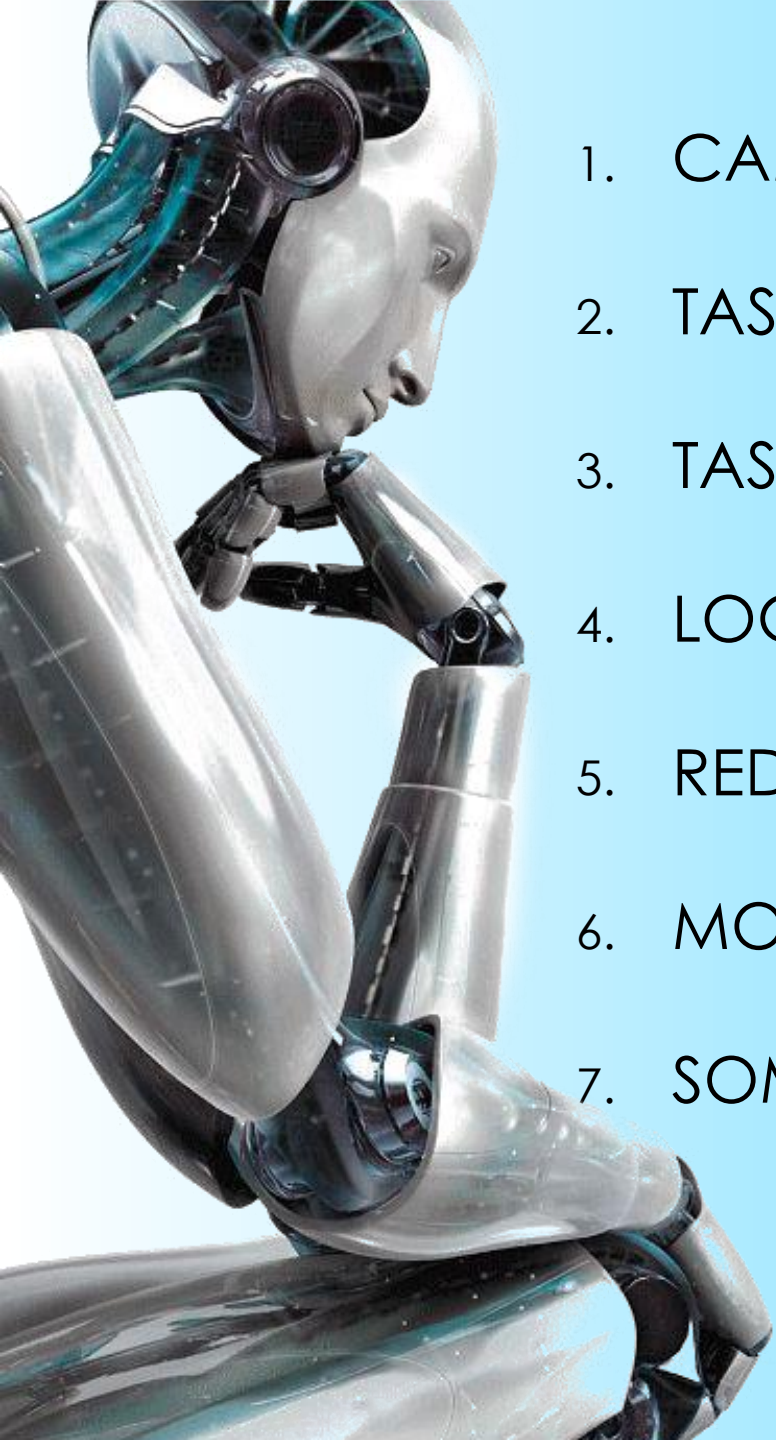
# IDEA DEL FUTURO

*Que está por venir y ha de suceder con el tiempo...*

*Que todavía no es pero va a ser...*

*Tiempo que vendrá...*





1. CAMBIOS EN LEGISLACIÓN
2. TASADOR EXTERNO
3. TASADOR EN TIEMPO REAL – BIG DATA
4. LOGÍSTICA DE LA TASACIÓN – SOCIEDADES DE TASACIÓN
5. REDES TÉCNICAS Y DE SERVICIOS
6. MODELAR EL FUTURO
7. SOMOS EL FUTURO





# CAMBIOS EN LEGISLACIÓN



# CAMBIOS QUE MODIFICAN EL PRESENTE Y EL FUTURO

Según la Ley 41/2007 de 7 de Diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981 de 27 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero ( BOE N° 294 ), Art.5:

- *“Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, deberán aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación”.*

En la ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario se estipula, en su artículo 13, que:

- *“Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”.*

Y en su artículo 14, e) i que:

- *“Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista”.*

Es decir: Los gastos notariales vinculados a la firma de una hipoteca deben ser pagados por la banca, mientras que el gasto de la tasación se atribuye al cliente.

# IMPLICACIONES DE LA LEY

- Mayor protagonismo del tasador a semejanza de otros tasadores o valoradores internacionales Rics , Hypzert...
- Nuevos agentes en el mercado inmobiliario ( agentes financieros, asesores financieros )
- Mayor profesionalidad y transparencia, derivada de la falta de información del cliente en la consecución de un préstamo hipotecario





# TASADOR EXTERNO

# RED EXTERNA

- Figura necesaria en el proceso de la valoración
- Identificación del inmueble a valorar
- Inspección del inmueble
- Comprobación de superficies (registral, catastral)
- Comprobación del estado de ocupación
- Comprobación de adecuación al planeamiento vigente
- Conocedor del mercado de la zona donde valora.
- Titulación exigida por la normativa y formación
- Tiene responsabilidad en las valoraciones que realiza y estima los valores
- Capaz de detectar tendencias del mercado local

✓ *Red externa localizada estratégicamente.*

✓ *Red técnica independiente ágil y profesionalizada.*

✓ *Red técnica que se moldea con facilidad con nuevos retos de trabajos y capaz en el aprendizaje de cualquier requerimiento.*

✓ *Red técnica fácilmente ampliable.*

✓ *Red técnica con movilidad geográfica*

✓ *Debe evolucionar tecnológicamente en tiempo real.*



# TASADOR EN TIEMPO REAL - BIG DATA



# TASADOR EXTERNO

- Facilidad de acceso a la información oficial: registral, catastral, urbanística
- Facilidad de acceso a la información de mercado a través de portales inmobiliarios en Internet
- Creación de algoritmos que calculan valores en función de parámetros establecidos
- Registros de datos

## Gestionar visitas

Obtención de datos de imágenes, datos para planimetría, constructivos,  
Gestión de documentación, Tasamovil, etc.

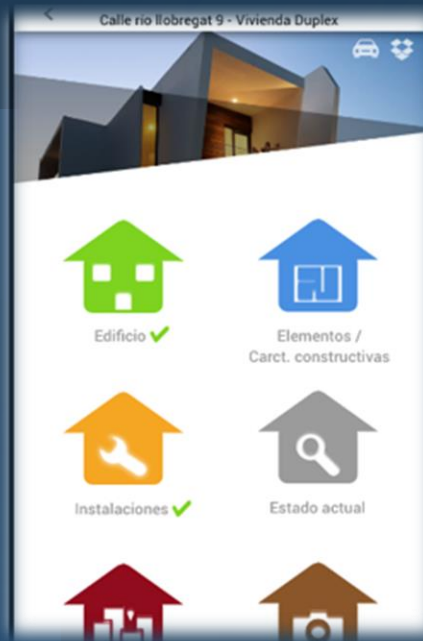
000175

### Control Visita

Nº Expediente: 000175    Mandatario: Borsan  
Fecha de visita: 26/12/2018    16:00  
Dirección: Calle Antonio Lopez 249  
Municipio: Madrid    Provincia: Madrid

¿Se ha identificado el técnico?   
¿Le han informado en qué consiste la visita?   
¿Autoriza la visita?   
¿Ha entregado alguna documentación en la visita?   
¿Qué documentación?

Observaciones:



TUDO LO NECESARIO PARA AYUDAR AL TECNICO A REALIZAR SU INFORME  
CON EL MENOR ESFUERZO CON EL OBJETO DE DEJAR QUE REALICE LA  
TASACION ADECUADAMENTE



# DESCARGA DE DATOS: TESTIGOS

Sólo pendientes de completar  Sólo testigos geoposicionados   
Testigos creados desde rotura de mercado (ej COVID19)

Promoción 15€ en la compra de testigos de Idealista.com

### Testigos disponibles (19)

Dirección	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	valor (€)
Calle Charlevoix Nº 12	113	2.400,79	200m
Calle Villar del Olmo Nº 4	110	1.940,00	213m
Calle Maquinilla Nº 35	109	2.135,70	233m
Calle MAQUIRILLA Nº 35	100	2.155,55	233m
Calle de la Maquinilla Nº 33	108	2.155,55	233m
Calle de la Maquinilla Nº 35	100	2.155,55	233m
Calle de la Maquinilla Nº 35	100	2.155,55	233m
Calle de San Jaime Nº 0	107	1.826,68	195m
Calle de San Jaime Nº 0	107	1.826,68	195m
Calle de San Jaime Nº 23	104	1.632,21	170m
Calle de la Maquinilla Nº 33	103	2.057,72	212m
Calle de la Maquinilla Nº 33	95	2.450,53	233m
Calle de la Maquinilla Nº 33	93	2.033,07	189m
Calle de la Maquinilla Nº 35	90	2.478,89	223m
Calle de la Maquinilla Nº 35	85	2.453,53	209m

### Testigos seleccionados para Tasa (6)

Dirección	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	valor (€)
Calle Francisco Fatou Nº 7	118	2.055,08	243m

Mapa

Inmueble en MAQUIRILLA, MADRID, Año 2006, 95m<sup>2</sup>, 2h, 30

Google Maps

- Geoposicionando la información
- Evitando errores de información
- Información clara y concisa al cliente

# DESCARGA DE DATOS: REGISTRALES

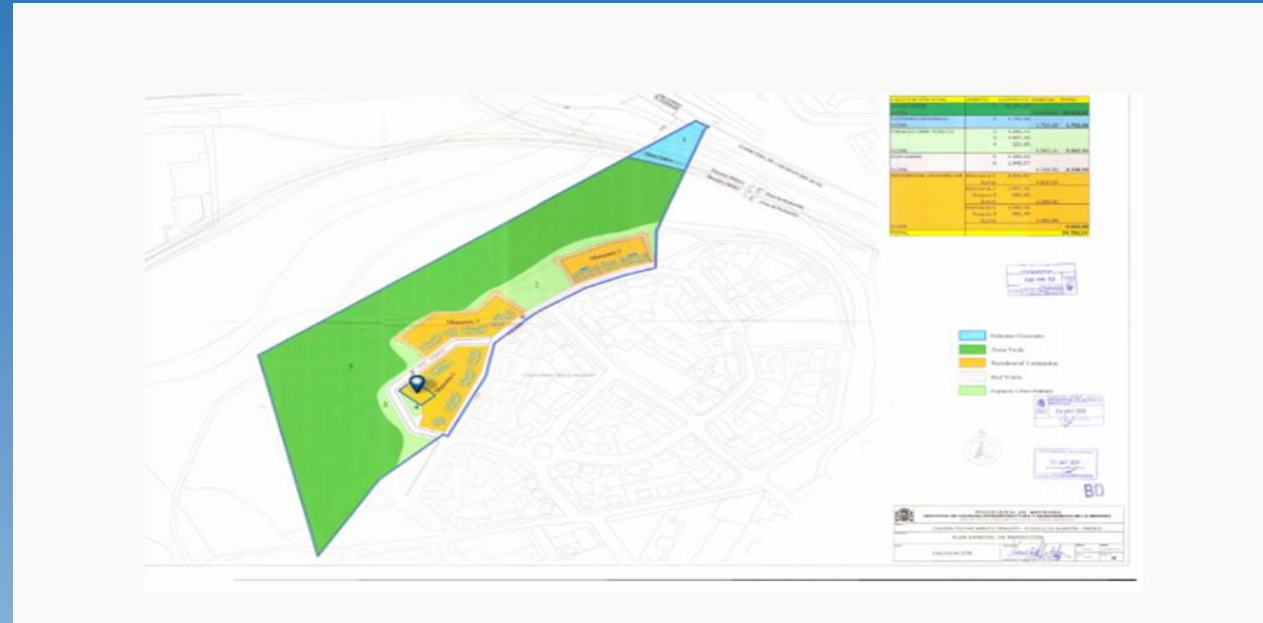
Datos Básicos de la Nota		Datos Extendidos de la Finca	
1	Registrador de la Propiedad	15	Provincia
2	Sección	16	Población
3	Población	17	Código postal
4	Número de Registrador	18	Tipo de vía
5	Fecha de Emisión	19	Vía
Datos Básicos de la Finca		20	Número
6	Tipo de Finca	21	Portal
7	CRU-IDUFIR	22	Escalera
	Referencia Catastral		Planta
8		23	
9	Prefijo n° finca	24	Puerta
10	N° de Finca	25	Estado de la finca
11	Sufijo n° finca	26	VPO (Vivienda protección oficial)
12	Tomo primera inscripción	27	Fecha de calificación
13	Libro primera inscripción	28	Expediente de calificación
14	Folio primera inscripción	29	Régimen de Protección
		30	Duración régimen
		31	Superficie útil
		32	Superficie construida

## Historico de Documentos

Fecha	Instrumento	Estado	Explicación / Descripción	
Aprobación: 21-10-2014 Publicación: 03-11-2014	Plan Especial/PERI/PPRI	Aprobación Definitiva/ Ratificación	Plan Especial de Infraestructuras "Plan Especial de la Conexión Exterior Vial N°1 del Sector PP-3 "Buenavista" de Getafe", en los términos municipales de Getafe y Leganés	
Aprobación: 13-06-2013 Publicación: 04-07-2013	Plan General de Ordenación Urbana	Corrección de Errores/ Subsanación de Deficiencias	Rectificación del error material en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, relativo a las hojas N.º 15 y 22 del Plano de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano	
Aprobación: 12-05-2011 Publicación:	Plan Especial/PERI/PPRI	Aprobación Definitiva/ Ratificación	Plan Especial de Adecuación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés a las Instrucciones Técnicas sobre criterios a seguir por el Planeamiento Urbanístico en la regulación de centros comerciales y/o de Ocio	
Aprobación: 09-11-2010 Publicación: 05-01-2011	Plan General de Ordenación Urbana	Aprobación Definitiva de la Modificación	Delimitación y redefinición de redes públicas generales a supramunicipales de suelos del Plan General	
Aprobación: 12-02-2002 Publicación: 22-04-2002	Plan Especial/PERI/PPRI	Aprobación Definitiva/ Ratificación	Plan Especial de Reforma Interior de las parcelas 6, 7, 8 y 9 de la manzana E del Área de Industria Media de San José de Valderas	
Aprobación: 18-05-2000 Publicación: 30-05-2000	Plan General de Ordenación Urbana	Aprobación Definitiva/ Ratificación	Revisión del Plan General con Cumplimiento parcial de las Condiciones impuestas en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de 1999/07/22	

# DESCARGA DE DATOS:

# URBANÍSTICOS



Fechas	Instrumento	Estado	Explicación / Descripción	
Aprobación: 21-10-2014 Publicación: 03-11-2014	Plan Especial/PERI/PPRI	Aprobación Definitiva/ Ratificación	Plan Especial de Infraestructuras "Plan Especial de la Conexión Exterior Vial N.º 1 del Sector PP-3 "Buenavista" de Getafe", en los términos municipales de Getafe y Leganés	
Aprobación: 13-06-2013 Publicación: 04-07-2013	Plan General de Ordenación Urbana	Corrección de Errores/ Subsanación de Deficiencias	Rectificación del error material en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, relativo a las hojas N.º 15 y 22 del Plano de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano	
Aprobación: 12-05-2011 Publicación:	Plan Especial/PERI/PPRI	Aprobación Definitiva/ Ratificación	Plan Especial de Adecuación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés a las Instrucciones Técnicas sobre criterios a seguir por el Planeamiento Urbanístico en la regulación de centros comerciales y/o de Ocio	
Aprobación: 09-11-2010 Publicación: 05-01-2011	Plan General de Ordenación Urbana	Aprobación Definitiva de la Modificación	Delimitación y redefinición de redes públicas generales a supramunicipales de suelos del Plan General	
Aprobación: 12-02-2002 Publicación: 22-04-2002	Plan Especial/PERI/PPRI	Aprobación Definitiva/ Ratificación	Plan Especial de Reforma Interior de las parcelas 6, 7, 8 y 9 de la manzana E del Área de Industria Media de San José de Valdezas	
Aprobación: 18-05-2000 Publicación: 30-05-2000	Plan General de Ordenación Urbana	Aprobación Definitiva/ Ratificación	Revisión del Plan General con Cumplimiento parcial de las Condiciones impuestas en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de 1999/07/22	

- Geoposicionando la finca registral
- Evitando errores de ubicación de la finca registral
- Descarga de datos urbanísticos geolocalizando el bien





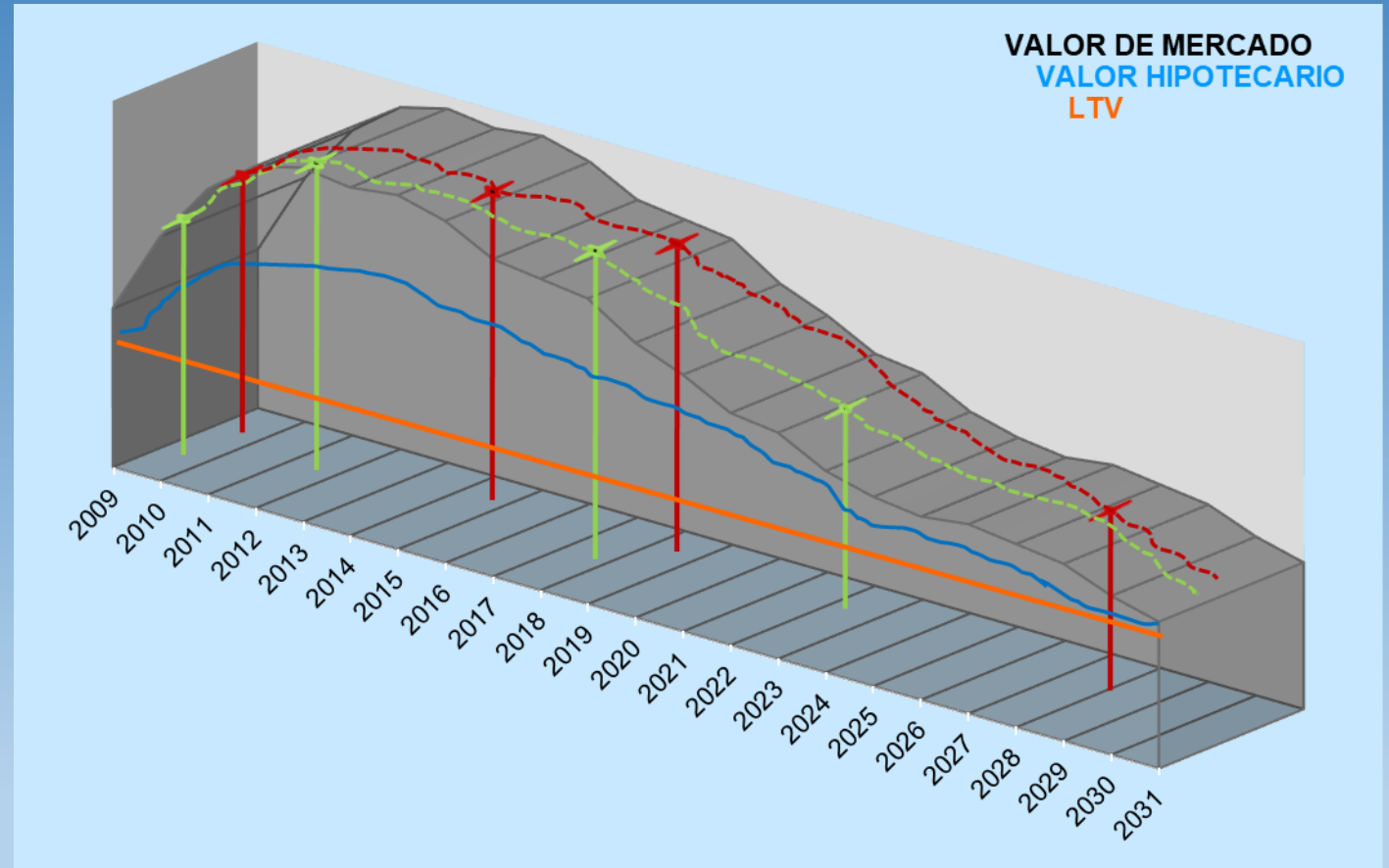
# LÓGISTICA DE LA TASACIÓN ...LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN





# SOCIEDAD DE TASACIÓN

Seguimiento Valor vida  
Hipotecaria





# SOCIEDADES DE TASACIÓN

## Cartografía del Valor

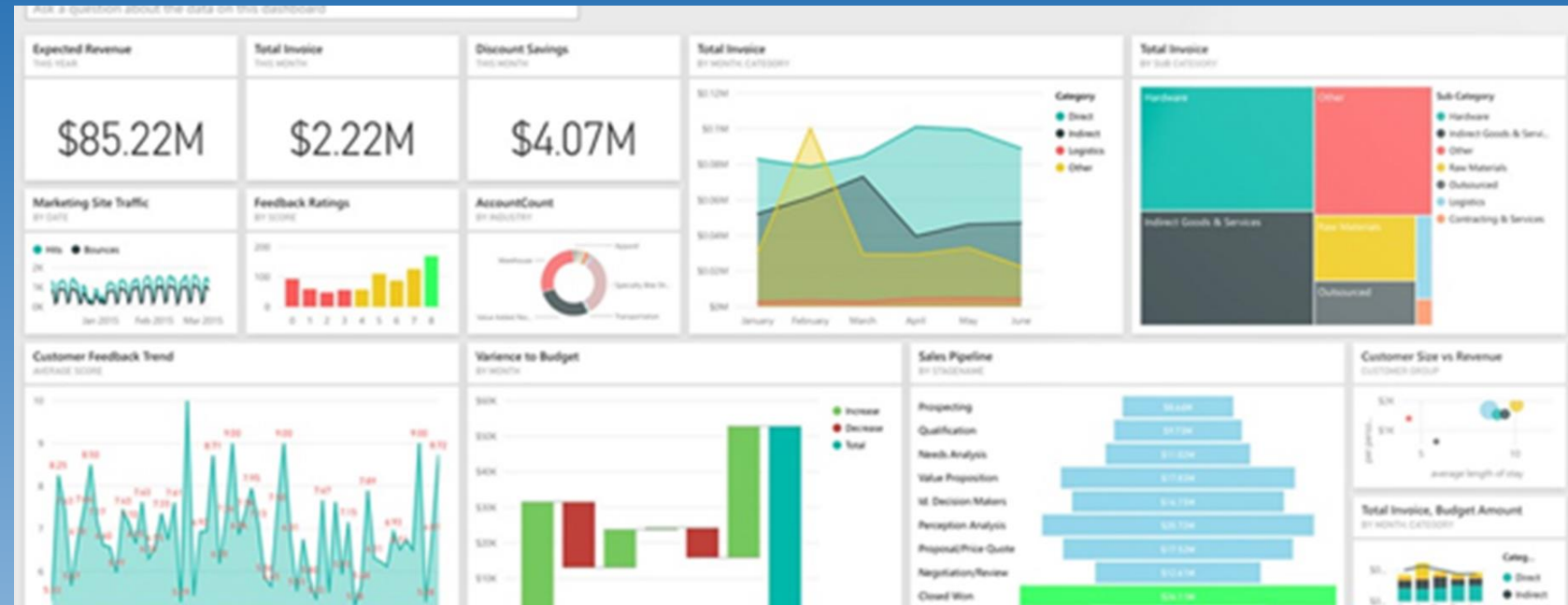
Aceptar básica sobre la finca con referencia 6632003

Nº de viviendas	25
Nº de pisos	25
Nº de chalets	0
Tipología media	3 dormitorios
Superficie media	125 m <sup>2</sup>
Superficie total	4.694 m <sup>2</sup>
Superficie vivienda	3.334 m <sup>2</sup>

Ver info finca

# SOCIEDADES DE TASACIÓN

## Seguimiento y Revisión



- Las sociedades revisan el valor de los tasadores
- Las sociedades no deben sustituir por tecnología a los tasadores
- Sistemas de geolocalización de pedidos
- Sistemas de Power BI
- Trazabilidad del trabajo
- Encargos online



# TRAZABILIDAD



0090

0100

0400

0500

0700

0800

0900

1100

1200

1400

G

G

T

G

T

G

G

G

G

G

PENDIENTE  
PAGO  
TASAWEB

PENDIENTE  
ASIGNAR

REALIZACIÓN POR  
EL TÉCNICO

INCIDENCIA

PENDIENTE  
VALIDACIÓN  
TÉCNICA

VALIDADO

CALCULADO

FACTURADO

FACTURADO  
LIQUIDADO AL  
TÉCNICO  
NO COBRADO

COBRADO

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN

DEPARTAMENTO DE  
CONTROL

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN

DEPARTAMENTO FINANCIERO

\*0790: Reclamación

# SOCIEDADES DE TASACIÓN

Clave del modelo de  
empresa

- Reguladas por el Banco de España
- Implantación sistemática de avances tecnológicos e informáticos de clientes
- Adaptación y modelización instantánea a nuevo servicios
- Innovación en el uso de nuevas herramientas que faciliten y agilicen la realización de los informes
- Desarrollar servicios especiales de asesoría o consultoría
- FUSIONES DE SOCIEDADES DE TASACIÓN como réplica a la fusión de entidades financieras
- Diversificación. Gestión integral: Asesoramiento, reformas, licencias de apertura, gestiones con organismos públicos..... Unificar todos los aspectos técnicos que sean parte crucial en la toma de cualquier decisión inmobiliaria.





# REDES TECNICAS Y SERVICIOS

# CLIENTE

## ¿Quién es?

- Entidades Financieras
- Servicers
- Inmobiliarias
- Promotores
- Fondos de Inversión
- Empresas con Patrimonio
- Inversores
- Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
- Abogados
- Entidades Aseguradoras
- Administraciones públicas
- Consultores y Auditores
- Clientes Particulares

# CLIENTE

## Tecnología

Será posible utilizar la tecnología como una ayuda al trabajo de la valoración

Todos estos factores facilitan :

- Humanizar el proceso
- Atención al cliente
- Rapidez
- Conocimiento del mercado
- Formación actualizada de tasadores

# CLIENTE

## + Servicios

- ✓ Concesión de Créditos hipotecarios
- ✓ Asesoramiento en Compraventas
- ✓ Valoración de activos fijos de empresas
- ✓ Valoraciones patrimoniales para inventarios
- ✓ Valoraciones expropiatorias
- ✓ Valoraciones judiciales
- ✓ Valoraciones administrativas: tributarias, recaudatorias, catastrales
- ✓ Valoración para empresas NIF/NIC
- ✓ Valoraciones RICs e IVS
- ✓ Valoraciones Periciales
- ✓ Valoraciones de daños en inmuebles por siniestros
- ✓ Valoración de bienes muebles: aeronaves, obras de arte, joyas, maquinaria, equipos
- ✓ Valoración de intangibles: patentes, marcas, reputación corporativa, privacidad



# CLIENTE

## + Servicios

- ✓ Regularización física, registral y catastral de inmuebles
- ✓ Informes periciales de daños y estado de inmuebles
- ✓ Verificación de Riesgos Entidades Aseguradoras
- ✓ Cambios de Uso registral / urbanístico
- ✓ Estudios de Propiedad
- ✓ Revisiones Catastrales
- ✓ Informes técnicos de impugnación sobre el IIVTNU o antigua Plusvalía
- ✓ Due Diligence de inmuebles
- ✓ Project Monitoring
- ✓ ITE-Inspección Técnica de Edificios
- ✓ Certificaciones y Auditorías Energéticas
- ✓ Informes de Habitabilidad de vivienda
- ✓ Informe de estado de instalaciones y suministro
- ✓ Informes Urbanísticos/Estudios de viabilidad
- ✓ Informe de rentas



## EN UN FUTURO ACTUAL EN ESTA GALAXIA ...

- BIG DATA , BLOCKCHAIN, ALGORITIMOS, IA (INTELIGENCIA ARTIFICIAL), VALORACIONES ONLINE, TASACIONES EN TIEMPO REAL, ETC





# MODELAR EL FUTURO DE LA TASACIÓN

# RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDADES DE TASACION

- 1 Sociedades clasifican negocio actual-futuro valoración inmobiliaria
- 2 Capacitan y controlan redes técnicas locales en el ámbito económico e inmobiliario
- 3 Versátiles a nuevos productos y servicios, gestión y análisis-seguimiento del valor
- 4 Modelizan e innovan con productos y sistemas informáticos
- 5 Permiten externalizar servicios técnicos a empresas
- 6 Modelizan y gestionan la efectividad del trabajo inmobiliario.



# SOMOS EL FUTURO

- Las sociedades de tasación hemos creado el futuro que visualizábamos hace años
- Excelente relación calidad /precio del servicio en las tasaciones
- Fortalecer y potenciar al TASADOR como otros modelos internacionales de valoración RICS, Hypzert .....
- Reforzar por medio de las Asociaciones Técnica (Una) el papel del TASADOR
- Vigilar la tecnología para no ser sustituidos por bases de datos los tasadores
- Responsabilidad EN EL PRESENTE PORQUE YA SOMOS EL FUTURO





# SOMOS EL FUTURO



info@atvalor.com

+34 900 86 95 95

Grupo **ATValor**  
nace

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Tasaciones . Valoraciones . Consultoría inmobiliaria

UNIMOS NUESTRA EXPERIENCIA  
PARA SEGUIR CRECIENDO

ATValor  
Agrupación Técnica del Valor S.A.  
atvalor.com

#  
Tasaciones Hipotecarias S.A.U.  
tasacioneshipotecarias.com

ATGestión  
Agrupación Técnica de Gestión S.L.P.  
atgestion.com



Real Estate Meetings 2021

Calcular el Valor

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



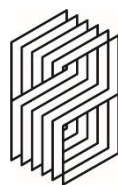
## Medios



## Colaboran



## PATROCINAN



ARQUITASA  
SOCIEDAD DE TASACIÓN



# El valor de lo rústico

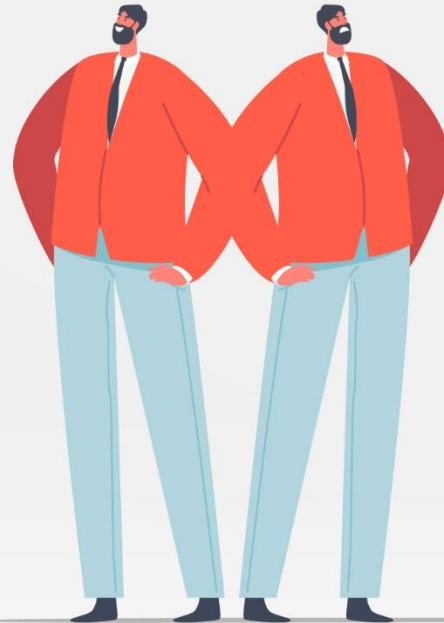
FACTORES A TENER EN CUENTA EN LA TOMA DE DECISIONES





## Compra-venta

Valor de Mercado VM,  
de inversión, de sinergia, equitativo,...



## Tasación hipotecaria

Garantía hipotecaria







Nuestro mundo está cambiando rápidamente.

En 2050, el 66% de la población viviremos en ciudades.

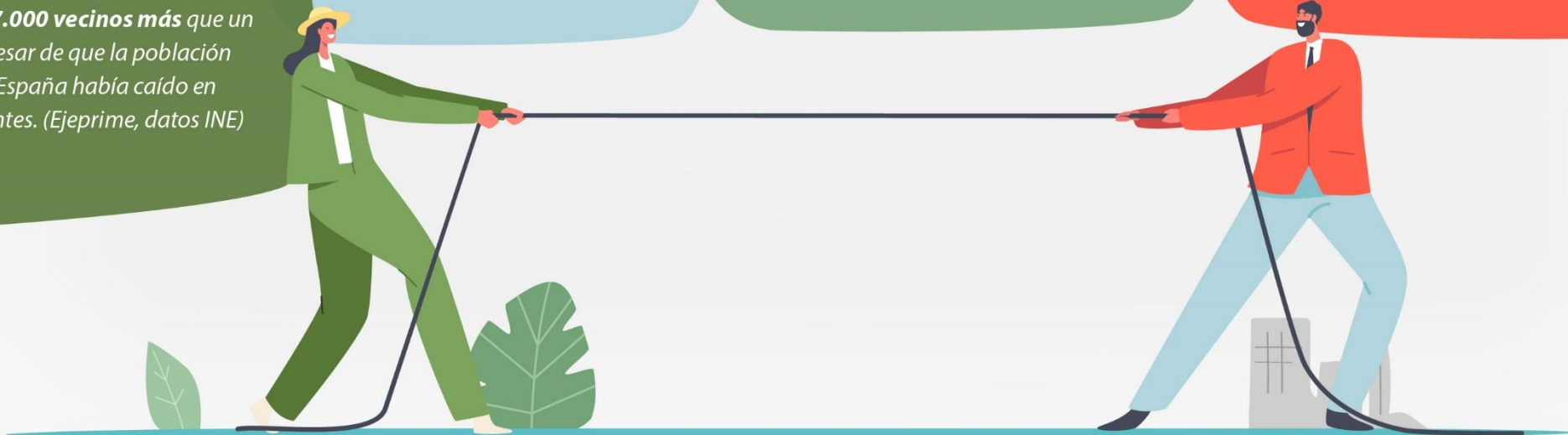
En 2030 necesitaremos un 50% más de alimentos, 45% más de energía y un 30% más de agua que en 2012.

A 1 de enero de 2021, los **municipios** españoles de hasta 10.000 habitantes contaban con **57.000 vecinos más** que un año antes, a pesar de que la población residente en España había caído en 106.000 habitantes. (Ejeprime, datos INE)

Tras varios trimestres en el que el **peso de compraventas en las capitales de provincia se venía reduciendo**, en el **primer trimestre de 2021 esta tendencia cambia** (Registro de la propiedad)

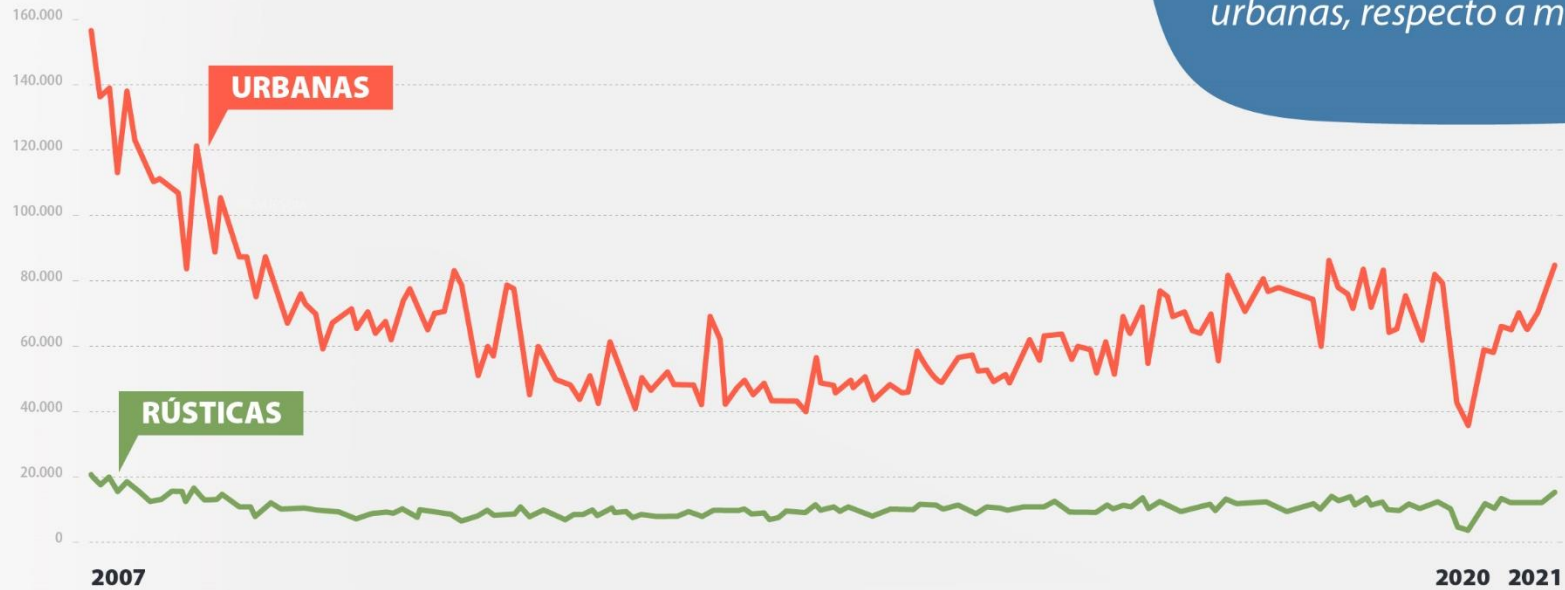
"El Gobierno destinará **10.000 millones** del plan de recuperación europeo para luchar contra la despoblación y llevar la innovación y sostenibilidad a la España rural" ([www.20minutos.es](http://www.20minutos.es))

El Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, PNIEC 2021-2030, pretende conseguir en 2030: Reducción de un 23% de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) respecto a 1990, Incremento hasta un 42% de renovables sobre el uso final de la energía, Mejora de la eficiencia energética en un 39,5%. Incremento hasta un 74% de energía renovable en la generación eléctrica.



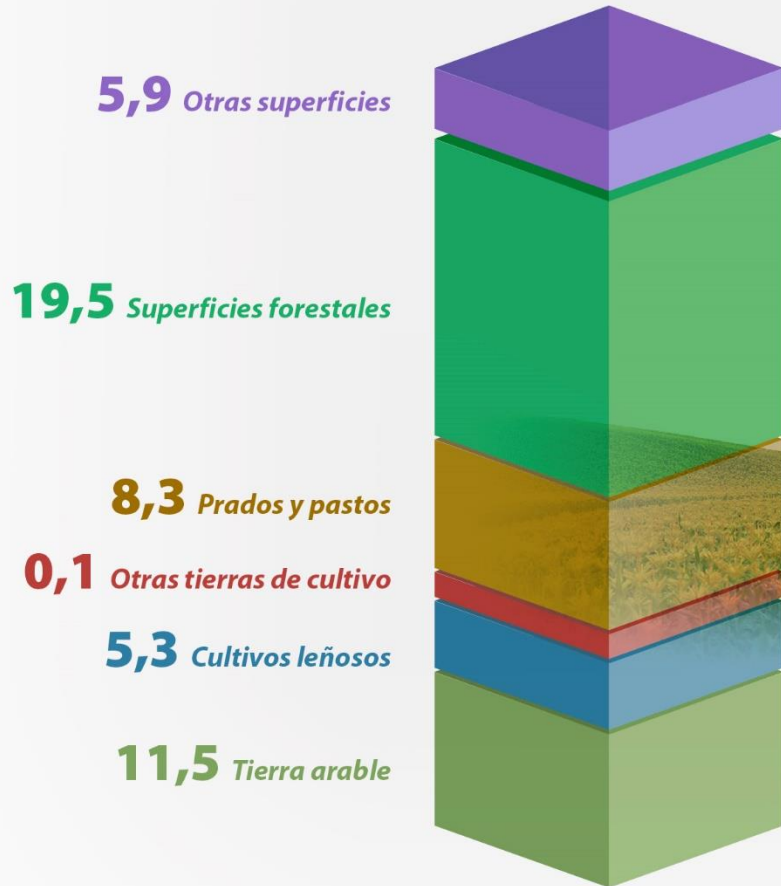


Transmisiones título de compraventa (Fuente INE)



En marzo de 2021, se realizaron un **5% más** de compraventas de fincas rústicas y un **1% menos** de fincas urbanas, respecto a marzo de 2019





Y dentro de estos más de 50 millones de hectáreas, ¿qué factores determinan su valor?





**Proximidad a casco urbano  
o infraestructuras**

**Infraestructuras propias, suministros**

**Superficie**



**Derechos reales**

**Normativa urbanística**

**Construcciones**

*Adecuación urbanística, antigüedad,  
consolidación, calidades*





## Cultivo

*Derechos de riego, climatología*

*Proximidad a casco urbano  
y/o infraestructuras*

*Edafología*

*Morfología y topografía*

*Infraestructuras propias*

*Normativa urbanística y derechos reales*

*Superficie*

*Flujos de caja*



*Proximidad a casco urbano  
e infraestructuras*

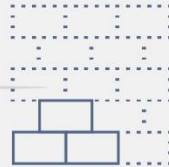


*Derechos reales*

*Infraestructuras propias*



*Normativa urbanística*



*Superficie*

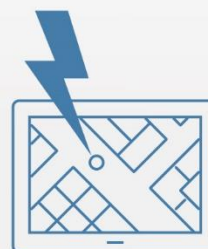
*Construcciones*

*Licencia*

*Flujos de Caja*







**Proximidad a infraestructura eléctrica**



**Superficie**

**Morfología, topografía y orografía**



**Derechos reales**

**Normativa urbanística**

**Flujos de Caja**



*Un asesoramiento profesional es muy importante en la toma de decisiones, siendo necesaria experiencia y foco en el tipo de inmueble que estamos analizando. Estamos encantados de resolver las dudas que os puedan surgir y os animo a que visitéis nuestro blog en [www.aliatasaciones.com](http://www.aliatasaciones.com), donde encontraréis post escritos y audiovisuales divulgativos de la profesión.*

***Muchas gracias.***

**María Zaragozí MRICS**

*m.zaragozi@aliatasaciones.com  
linkedin.com/in/mariazaragozi*

Real Estate Meetings 2021

Calcular el Valor

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



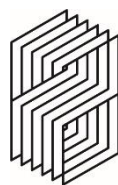
## Medios



## Colaboran



## PATROCINAN



ARQUITASA  
SOCIEDAD DE TASACIÓN





# VALORACIÓN DE ACTIVOS ALTERNATIVOS Y VALORACIÓN SOCIETARIA



• 3 DE JUNIO DE 2021



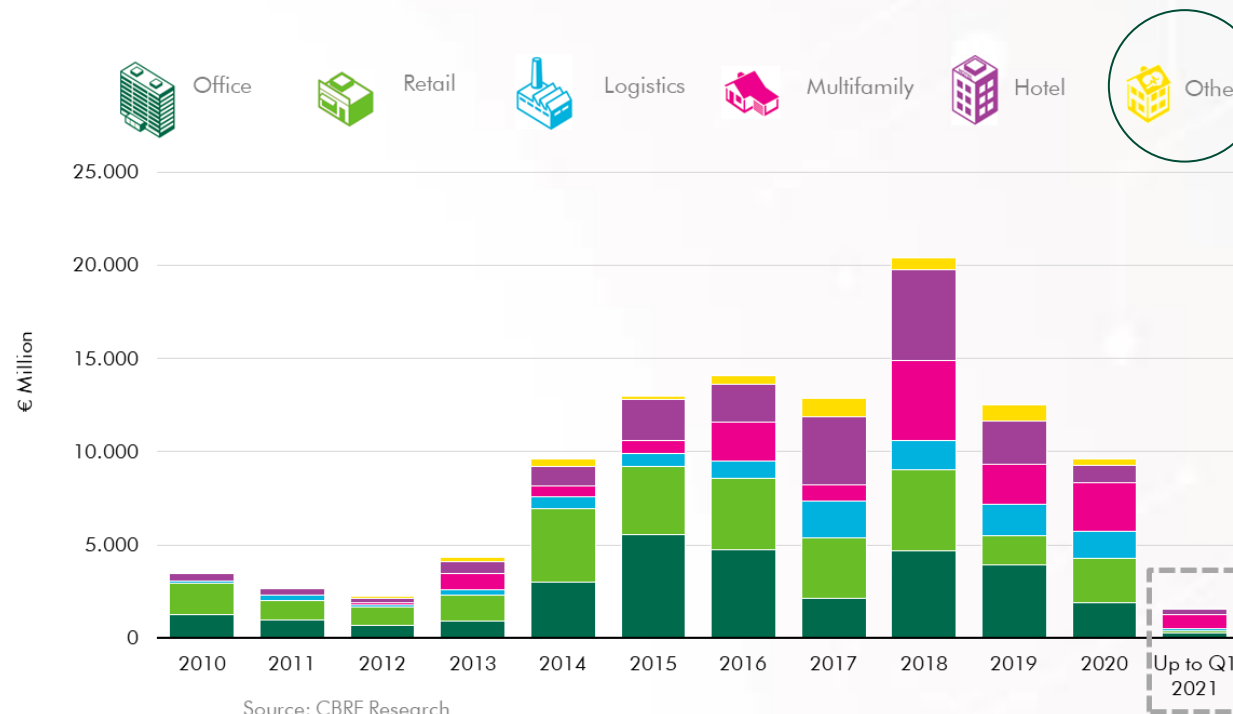
## La valoración de los activos alternativos

- Sector en auge, cada vez más protagonista en las carteras de inversión



### CLAVES

- +3.000 millones de inversión en los últimos 5 años
- Entrada de inversores internacionales. Profesionalización por sinergias y grandes operadores especializados, que implica una mejora operativa
- Operaciones Corporativas que intentan concentrar el mercado.
- Operaciones de S&LB.
- Nuevos vehículos de inversión (SOCIMI)



Residencias de la tercera edad y hospitales, residencias de estudiantes y universidades / colegios...

Año	Inversión en MM €
2016	453
2017	1.012
2018	616
2019	822
2020	338

## La valoración de los activos alternativos

- Particularidades de la valoración



### PUNTOS DE PARTIDA RELEVANTES

1. Lo más importante no es el €/m<sup>2</sup>
2. Se venden y se compran en función de su capacidad para generar beneficios desde la explotación del negocio.
3. Métodos de valoración: comparación, coste y capitalización (DCF, capitalización directa y múltiplos).



### PARTICULARIDADES DE LA VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS ALTERNATIVOS

- ✓ Análisis del activo y del mercado y del modelo de gestión y del rendimiento operativo.
- ✓ Tasa de esfuerzo.
- ✓ OpCo / PropCo.
- ✓ Sistema concesional.
- ✓ Asignación del precio de compra (PPA).



## La valoración de SOCIEDADES

- Metodología

**“La realidad del activo inmobiliario no tiene porqué coincidir con la de la sociedad propietaria del mismo”**

La valoración de sociedades inmobiliarias será necesaria cuando la operativa de mercado así lo exija o bien, cuando alguna normativa así lo requiera:

- Operaciones corporativas
- Incorporaciones a cotización
- Valoraciones para accionistas

### METODOLOGÍAS

- DCF, compañías comparables y transacciones comparables
- Valor Ajustado de los Fondos Propios

- Método estático.
- Los diferenciales del NAV
- Valor vs Precio (Índice EPRA abril 2021: el Developed Europe Index reflejaba un 9,69% de descuento sobre NAV a abril de 2021. La media de los últimos tres años de este índice reflejaba un descuento del 15,37%.)

#### **Cálculo del NAV Bruto**

- Fondos propios ajustados (sin minoritarios)
- + Plusvalías brutas Patrimonio (que no esté a Valor de Mercado-netas de minoritarios)
- + Plusvalías brutas Promoción (netas de minoritarios)
- +/- Ajuste valor de mercado de la deuda financiera

#### **NAV Bruto (antes de impuestos)**

#### **Cálculo del NAV Neto**

- NAV Bruto (antes de impuestos)
- +/- Impuestos por plusvalías:
  - Patrimonio a valor de mercado neto de minoritarios
  - Promoción neta de minoritarios
- +/- Impuestos por valor de mercado de la deuda financiera

#### **NAV Neto (después de impuestos) (NNAV)**

## La valoración de SOCIEDADES

- Principales vehículos de inversión

### SOCIMI

Cotizada

**Activos en alquiler:** Coeficiente de inversión: 80% del activo invertido en inmuebles urbanos para arrendamiento adquiridos en propiedad, en terrenos para la promoción de inmuebles destinados al alquiler (la promoción debe iniciarse dentro de los tres años siguientes a su adquisición) y/o en participaciones en otras SOCIMI, RET extranjeros e IIC.

EPRA NAV

El **“EPRA-NAV”** está dirigido principalmente a empresas inmobiliarias patrimonialistas cotizadas. En su cálculo considera el ajuste por las plusvalías de los activos no reconocidas en balance, pero excluye el valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura y los impuestos diferidos al considerar que la sociedad no va a vender su cartera de inmuebles. Por otro lado, cuando define el **“triple - NAV”** sí incluye los ajustes por valor razonable de los instrumentos de cobertura, el efecto fiscal de las plusvalías latentes y el valor a mercado de la deuda, al asimilar el **“triple-NAV”** a un valor de liquidación.

### Fondo de Capital Riesgo

No cotizado

**Activos ligados a una actividad económica:** La inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un 50% por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el 85% del valor contable total de los inmuebles de la entidad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica.

INREV NAV

El **“INREV-NAV”** proporciona orientación sobre el cálculo de esta medida estandarizada del valor liquidativo de un vehículo, cuyo objetivo es dar un reflejo preciso de su valor económico.

Esta cifra de NAV se basa en el valor razonable de los activos y pasivos subyacentes en la fecha del balance. Se ajusta para reflejar la distribución de los costes y garantiza la coherencia entre los informes y la valoración de los vehículos, además de permitir que las inversiones se comparen entre fronteras.





**GRACIAS**

**Daniel Zubillaga Rodríguez, MRICS**  
**Senior Director - CBRE Valuation Advisory**  
*[daniel.zubillaga@cbre.com](mailto:daniel.zubillaga@cbre.com)*



Real Estate Meetings 2021

Calcular el Valor

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



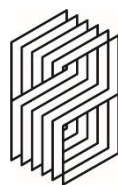
## Medios



## Colaboran



## PATROCINAN



ARQUITASA  
SOCIEDAD DE TASACIÓN



# #TASACIÓN 2021

## XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

### Organizan



### Medios



### Colaboran



### Coloquio con la Opinión de los Profesionales



**Dª Susana Suárez Alvariño**  
Dir. Gerente  
**ATASA**



**Dª Paloma Arnáiz**  
Secretaria General  
**AEV**



**Dª Laura Ordóñez**  
Directora de Valoraciones  
**FINSOLUTIA**



**D. Juan Carlos Sánchez**  
Director General  
**BORSAN**



**D. Carlos Irisarri**  
Jefe del Área de Valoraciones  
**SEGIPSA**



**D. José Manuel Gómez Ortí**  
Dir. Operaciones de Activo  
**G.C. CAJAMAR**



Real Estate Meetings 2021

Calcular el Valor

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



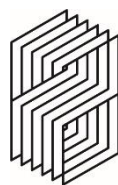
## Medios



## Colaboran



## PATROCINAN



ARQUITASA  
SOCIEDAD DE TASACIÓN





*Real Estate Meetings 2021*

*Calcular el Valor*

# #TASACIÓN 2021

XXVI FORO DE TASACIÓN Y VALORACIÓN INMOBILIARIA

## Organizan



## Medios



## Colaboran



*Gracias por vuestra asistencia*

*¡Seguimos conectados!*

[formacion@cesine.es](mailto:formacion@cesine.es)

