

# Los avances tecnológicos condicionarán el futuro de las sociedades de tasación

Los desarrollos tecnológicos unidos a una mayor solvencia y a un incremento en las exigencias de los clientes, dibujan un panorama futuro del sector con grandes retos, según explicó Eduardo Serra, presidente de la AEV, durante la celebración de la

26ª edición del Foro Tasación 2021. Además, queda el reto de reconvertir los servicios tradicionales de valoración a otros más relacionados con el asesoramiento. Durante la jornada, Tasasur fue reconocida con el Premio Tasación 2021.



Premio Tasación 2021 entregado por José María Álvarez, presidente de Cesine (izqda) a Pascual Nuñez, consejero delegado de Tasasur (dcha).



Eduardo Serra, presidente de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), fue el encargado de inaugurar el evento.

El foro **Tasación 2021** analizó el presente y el futuro del sector de la tasación y la valoración inmobiliaria en España, en una jornada que se celebró en modalidad híbrida, con asistencia presencial y online de más de 100 profesionales. Bajo el lema “*Calcular el valor*”, los ponentes analizaron, en el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid, la nueva realidad del mercado hipotecario y la vivienda tras un año de pandemia, el futuro de las sociedades de tasación en la nueva coyuntura del mercado inmobiliario, y las claves de la valoración de los activos rústicos, los activos alternativos y las sociedades inmobiliarias. En la inauguración del encuentro, **Eduardo Serra**, presidente de **Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)**, se refirió a los problemas sufridos durante el tiempo de pandemia y aseguró que el sector “*ha sabido renacer, aplicar la imaginación y poner el esfuerzo necesario para superar todas las dificultades*”. Y, aunque divisó también “*un futuro lleno de dificultades*”, animó a plantearse “*hacia dónde nos dirigimos*” y aplicar “*una visión de futuro lo más larga posible*”. Entre las estrategias de futuro, alentó a potenciar “*la apertura de nuevos servicios, mercados y productos*”, manteniendo en todo momento la solvencia financiera, y destacó “*los grandes avances tecnológicos que las sociedades de valoración estamos aplicando ya desde hace tiempo y que nos permitirán adelantarnos al futuro*”. Entre estos avances, citó las aplicaciones de gestión de servicios y la inteligencia artificial en la toma de decisiones, “*que se van incorporando poco a poco al funcionamiento de estas empresas*”. Por otra parte, se refirió a los procesos de fusiones, adquisiciones y alianzas estratégicas que se están produciendo en el sector para reducir costes. Entre los retos de futuro del sector, resaltó “*la sostenibilidad y la eficiencia energética*”, que aún están sin resolver; “*la reconversión de nuestros servicios tradicionales de valoración a otros más relacionados con el asesoramiento, bajo la imagen de la consultoría*”; el mejor “*conocimiento de los mercados*”; y la definitiva “*adecuación de nuestra norma de valoración en conjunción con los estándares internacionales y su reconocimiento*”; además de las nuevas regulaciones procedentes de la Unión Europea, y el traslado al nivel doméstico de las normas na-

cionales. Por otra parte, Serra puso en valor la necesidad del trabajo conjunto entre administraciones, empresas y patronales para hacer frente a todos estos retos. Por su parte, **José María Álvarez**, presidente de **Cesine Editorial** y director de la revista **Metros<sup>2</sup>**, destacó la tasación y valoración como uno de los grandes segmentos del sector inmobiliario, y aseguró que el mercado ya se está recuperando y después del verano volverá a la normalidad en un 70 u 80%. “*Las expectativas son muy interesantes porque los datos del primer cuatrimestre del año han sido francamente buenos, y los promotores y constructores están registrando ya mucha actividad*”. Además, recordó que durante la pandemia el mercado se ha seguido moviendo y ha registrado operaciones y fusiones de compañías, que se están posicionando de cara a la recuperación que llegará completamente en 2022.

## TASASUR RECIBE EL PREMIO TASACIÓN 2021

Durante la jornada se entregó el premio “**Tasación 2021**” a la empresa **Tasasur**, por su destacada trayectoria en el sector. Se trata de una sociedad independiente creada en 2005, que dispone de un equipo directivo con más de treinta años de experiencia, más de 50.000 tasaciones en su trayectoria y que cuenta con más de 150 tasadores que cubren toda España. También han valorado activos por un importe de más de 18.000 millones de euros. Al recoger el galardón, **Pascual Nuñez**, consejero delegado de Tasasur, agradeció el reconocimiento y mostró su intención de continuar trabajando en la misma dirección que lo han hecho en los últimos 16 años. “*Hemos intentado aportar toda nuestra profesionalidad desde el primer momento y creo que hemos desarrollado una labor meritoria dentro del sector porque hasta ahora todas las compañías que habían recibido este premio contaban con mayores facturaciones y negocio*”. La jornada Tasación 2021 contó con el patrocinio de **UCI, Alia Tasaciones, Krata, Arco Valoraciones, ATValor Tasaciones Hipotecarias, Thirsa, Arquitasa, Tasalia, Tasasur e Informática Borsan**, y con el respaldo institucional de las principales patronales del sector, incluidas **Atasa, AEV y RICS España**.

## José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI.



*“Reformas y rehabilitaciones, motor para la economía española”.*

Las reformas y las rehabilitaciones serán un motor para el sector inmobiliario y la economía española durante los próximos meses y años, a juicio de **José Manuel Fernández**, subdirector general de **UCI** (Unión de Créditos Inmobiliarios), que fue el primer ponente de la mesa celebrada durante la jornada y que centró su intervención en el mercado de hipotecas y vivienda tras un año de pandemia. El experto hizo balance del último ejercicio en España, en el que *“la destrucción del PIB fue la más importante de la Unión Europea, con casi un 11%”* y en el que destacó también la importante *“caída del consumo”*, si bien *“los tipos de interés se mantuvieron incluso en negativo, en el entorno del -0,5”*, y el hecho de que *“sorprendentemente los precios de la vivienda han subido en torno al 1,7%”*. El ahorro también *“aumentó sustancialmente en nuestro país y fue más alto que en el resto de Europa, superando el 12% de la renta disponible”*. Sin embargo, *“la inversión en vivienda bajó en el último año y en el primer cuatrimestre de 2021”*. Las operaciones inmobiliarias de compraventa en 2020 se redujeron en un 15%, pero *“en 2019 también habían disminuidos un 2%”*. Mientras que el sector de no residentes cayó un 26%, notándose el efecto brexit en los británicos, que ya solo suponen el 13 % del mercado, aunque se están activando otros polos

de crecimiento como el alemán y el escandinavo. No obstante, y según Fernández, desde el último trimestre de 2020 la recuperación del mercado nacional se está produciendo en forma de V. Las tendencias también han cambiado y ahora los clientes quieren viviendas diferentes. *“Las unifamiliares concentraron el 25% del total de las compras en 2020; y los pisos de más de cien metros<sup>2</sup> ya suponen un 42% de las transacciones”*. Además, las grandes capitales van cediendo terreno ante otras ubicaciones. En cuanto al número de hipotecas constituidas sobre viviendas se apunta a una caída del 7%, mientras que los precios se han reducido en un 1,8%, pero la recuperación también se está produciendo en forma de V. El saldo hipotecario de la banca se sitúa en 614.000 millones de euros y los niveles de dudosidad en torno al 3%. En cuanto al futuro, Fernández se mostró esperanzado en la evolución *“del empleo en el sector”* y en que *“la rehabilitación y la reforma van a ser un motor de la economía y del sector inmobiliario en los próximos meses y años”*. Mientras que, entre las incertidumbres, señaló *“la evolución de la pandemia, la vacunación y la movilidad, los tipos de interés a largo plazo, la recuperación del empleo, la evolución de la moratoria, y el entorno político, y la nueva Ley de Vivienda”*.

## Ángeles Aguilar

Directora General del Grupo ATValor.



*“La tecnología ayuda a humanizar el trabajo del tasador”.*

El uso de la tecnología ayuda al tasador a mejorar la atención al cliente y humanizar su trabajo, ya que mejora los procesos, proporciona rapidez y conocimiento del mercado y potencia la formación. Así lo explicó **Ángeles Aguilar**, directora general del **Grupo ATValor**, que centró su ponencia en cómo la tasación afronta su futuro. La experta hizo un repaso de los cambios legislativos en este sector implementados con la ley de 2019, que dio un mayor protagonismo a esta figura, y puntualizó que en la actualidad su labor está asociada *“a todos los servicios que podemos realizar”*. Así, aseguró que en el futuro del sector lo más importante serán los tasadores, *“que inspeccionan y valoran el inmueble y su uso, y comprueban la superficie registral, el estado de ocupación, la adecuación al planeamiento vigente; además de conocer el mercado de la zona, contar con la titulación exigida por la normativa y la necesaria formación, y detectar las nuevas tendencias de cada mercado local”*. En este sentido, destacó la importancia de la red profesional, *“ágil e independiente”*, con la que cuentan las sociedades de tasación, *“que se adapta con facilidad a los nuevos retos del mercado, evoluciona tecnológicamente en tiempo real, utiliza herramientas como la geo-posición y es capaz de implementar todo tipo*

*de datos urbanísticos y registrales, evitando cualquier posible error”*.

Según Aguilar, las sociedades de tasación proporcionan toda la tecnología posible a los tasadores, organizan la logística y llevan a cabo un seguimiento del valor de la vida hipotecaria de los inmuebles. *“Podemos acompañar al mercado en todo su desarrollo y no solamente en el momento de calcular una tasación determinada”*. En este sentido, explicó que estas sociedades, reguladas por el Banco de España, cuentan con importantes avances tecnológicos adaptados a sus clientes, que proporcionan servicios innovadores y herramientas que facilitan y agilizan la realización de los informes y el desarrollo de servicios especiales de asesoría y consultoría, etc. En este sentido, puso en valor la gran diversificación llevada a cabo por estas sociedades en los últimos años, en los que además de seguir contando con importantes redes locales de tasadores, han extendido su labor hacia otras tareas especializadas, dirigidas a *“entidades financieras, servicios inmobiliarios, promotores, fondos de inversión, empresas de patrimonio, inversores, agentes de propiedad inmobiliaria, abogados, entidades aseguradoras, administraciones públicas, consultores y auditores, y clientes particulares”*.

## María Zaragoza

Directora de Desarrollo Técnico de Alia Tasaciones.



*“El asesoramiento también es importante en el ámbito rústico”.*

El asesoramiento profesional no solo es básico en la tasación de elementos urbanos, sino también es fundamental a la hora de tomar decisiones en el medio rural y en el ámbito rústico. *“Es necesario contar con experiencia y poner el foco en el tipo de fincas e inmuebles específicos que se están analizando y en su diversidad”*, como advirtió en su intervención **María Zaragoza**, directora de desarrollo técnico de **Alia Tasaciones**.

Aunque reconoció que en 2050 el 66% de la población mundial vivirá en ciudades, Zaragoza quiso destacar también *“el valor de los inmuebles rústicos”*, y los factores que se deben tener en cuenta para determinar *“el valor de mercado de estos activos, su compra-venta, su tasación hipotecaria, y tomar cualquier decisión en este segmento”*. Precisamente, recordó como durante la pandemia *“todos hemos añorado contar con más espacio en casa y vivir en la naturaleza”*. Así, *“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”*.

La directiva de Alia Tasaciones aportó otros datos relacionados con el ámbito rústico y la sostenibilidad, como que *“el Gobierno destinará 10.000 millones del Plan de Recupera-*

*ción Europea a luchar contra la despoblación y llevar la innovación y la sostenibilidad a la España rural”*. Y que *“el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) pretende conseguir en 2030 la reducción de un 23% de emisiones de gases de efecto invernadero con respecto a 1990, incrementando hasta un 42% de renovables sobre el uso final de la energía”*. A continuación, señaló que *“en marzo de 2021 se realizaron un 5% más de compraventas de fincas rústicas y un 1% menos de fincas urbanas con respecto al mismo mes de 2019”*. En estos momentos, existen en España más de cincuenta millones de hectáreas de terreno rústico y hay que ver qué factores determinan su valor.

Si hablamos de construcciones y fincas de recreo, hay que tener en cuenta elementos como *“la proximidad de la entrada al casco urbano, las infraestructuras, los suministros, la superficie, los derechos reales, la normativa urbanística, las calidades de la construcción, la adecuación urbanística, la antigüedad, etc”*. En las explotaciones agrícolas y ganaderas deben considerarse también asuntos como *“las posibilidades de cultivo, los derechos de riego, etc.”*. Y en otros activos como campamentos de verano y turísticos, o bodegas hay que fijarse igualmente en temas como licencias, flujos de caja...

## Daniel Zubillaga

Vocal de Valoraciones de RICS España.



*“Las valoraciones de activos alternativos y las societarias están de moda”.*

A priori, la valoración de activos alternativos y la valoración societaria no parecen tener demasiada relación. Sin embargo, **Daniel Zubillaga**, vocal de **Valoraciones de RICS España**, quiso hablar en su ponencia de ambas actividades por dos motivos. En primer lugar, porque *“la metodología de las dos tiene una base común muy importante, y es que la información financiera que necesitamos para valorar estos tipos de activos es muy relevante. Y, en segundo lugar, porque tanto las valoraciones de alternativos como las societarias, están muy de moda y en crecimiento”*.

En cuanto a los activos alternativos, aseguró que se trata de *“un sector en auge, que es cada vez más protagonista en las carteras de inversión; y en el que destacan residencias de estudiantes y de la tercera edad, hospitales, colegios, universidades, etc.”* Unos activos que han centrado las miradas de *“los inversores internacionales en los últimos años”* y que han experimentado una fuerte *“profesionalización y especialización”*, con importantes mejoras operativas y sinergias, y un creciente protagonismo en las operaciones corporativas y en el horizonte de nuevos vehículos de inversión, como las socimis.

Zubillaga recordó que los sectores alternativos iniciaron su auge en España cuando los tradi-

cionales comenzaron a dar síntomas de agotamiento y los potenciales inversores tuvieron que recurrir a otros ámbitos que, a diferencia del nuestro, ya estaban desarrollados en Estados Unidos y parte de Europa. *“Esto permitió la entrada de nuevos jugadores internacionales, que son los que realmente han puesto en valor la inversión en este tipo de activos porque, además de capital, han profesionalizado el sector trayendo una nueva operativa que no existía aquí”*. A su vez, *“esto ha provocado un incremento de las operaciones corporativas y de la concentración del mercado, generando sinergias y un mayor valor”*.

Según advirtió, en la valoración de este tipo de activos hay algunas particularidades, como que lo más importante no es su precio por metro cuadrado, sino *“su capacidad para generar beneficios desde la explotación del negocio”*. En cuanto a la valoración de las sociedades, indicó que *“la realidad del activo inmobiliario no tiene por qué coincidir con la de la sociedad propietaria del mismo”*. Y matizó que la valoración de estas sociedades será necesaria cuando la operativa de mercado lo exija o bien cuando lo requiera alguna normativa, en casos como *“operaciones corporativas, incorporación a cotización y valoraciones para accionistas”*.

# El mercado inmobiliario será clave en la recuperación económica

Todos los profesionales y expertos que participaron en Tasación 2021 coincidieron en destacar que tanto el sector inmobiliario en ge-

neral como el de la tasación en particular van a ser fundamentales en la recuperación de la actividad económica.



Francisco Camino, director general de Arquitasa, moderador del debate.



José María Basáñez, presidente de ATASA, clausuró el evento.

El sector inmobiliario siempre ha sido fundamental para la economía española y volverá a resultar clave en la recuperación económica tras la pandemia, según afirmó **José María Basáñez**, presidente de **ATASA**, que clausuró el 26<sup>a</sup> foro sobre Tasación organizado por **Cesine Formación** y **Metros<sup>2</sup>**. Y, en este sentido, el experto afirmó que “necesitamos un gobierno que sea capaz de implementar medidas económicas que permitan esta recuperación”. Basáñez dibujó un escenario futuro positivo y esperanzador, basado en la evolución del proceso de vacunación, aunque se mostró cauto ante la gravedad de los problemas causados por la crisis del coronavirus en la economía española, especialmente en sectores como el turismo, el hotelero y la restauración. “Aunque la vivienda se ha comportado muy bien durante la pandemia, el sector inmobiliario se compone de muchos otros segmentos como los hoteles, los centros comerciales, los locales y polígonos industriales, las plataformas logísticas, etc.; y en muchos de ellos la evolución no ha sido tan buena”. Así, advirtió que “habrá que estar muy atentos a ver cómo se lleva a cabo la recuperación”. Una recuperación que, a su juicio, va a depender de dos factores básicos. “por una parte, de cómo evolucione la vacunación, la pandemia, las restricciones a la movilidad, etc.; y, por otra, de las medidas que sea capaz de implementar el gobierno para fomentar la recuperación económica”. Así, afirmó que “necesitamos un gobierno que sea capaz de implementar medidas que permitan la recuperación económica”, y recordó que en este esfuerzo el sector inmobiliario siempre ha sido un elemento clave, al igual que en la anterior crisis de 2008, ya que “genera muchos empleos y es un gran dinamizador de la economía”. Además, añadió que el impulso que puede aportar ahora el sector inmobiliario a la economía de nuestro país es mayor que en la anterior crisis porque “estamos mucho mejor preparados, y tanto los profesionales del ramo como los promotores, las empresas tasadoras y las entidades financieras son más profesionales”. Además, Basáñez recordó que “nues-

tro modelo de tasación es un modelo de éxito, admirado en todo el mundo y copiado en algunos países”. Y, en este sentido, aseguró que “el sector de la tasación está a disposición de la sociedad con el fin de poner todo lo que esté en nuestra mano para ayudar a la recuperación y potenciar un futuro mejor”.

## Unos profesionales necesarios.

Previamente, se había celebrado un coloquio entre los ponentes y los profesionales del público, asistente de forma presencial y online, en el que el moderador, **Francisco Camino**, director general de **Arquitasa**, se mostró optimista sobre la evolución del sector de la tasación y de la economía española a corto y medio plazo.

Entre las cuestiones planteadas en el debate, Camino pidió a **Ángeles Aguilar**, directora general del **Grupo ATValor**, su opinión sobre cómo podría afectar a las sociedades de tasación la creciente concentración de entidades financieras que se está produciendo en el mercado. Aguilar se mostró optimista y afirmó que, en el sector in-

mobiliario, “España continúa siendo un país muy atractivo”, por lo que “las valoraciones y las sociedades de tasación seguirán existiendo, aunque otra cosa será cómo hagamos esas tasaciones”.

La experta puntualizó que “la compra de una vivienda es una decisión crítica para cualquier persona, que probablemente se va a endeudar con un crédito hipotecario para muchos años, por lo que será necesario que un profesional especializado revise el inmueble y estime su valor, un servicio que además damos por un coste muy pequeño”. Y añadió que si, además, el comprador es alguien que viene a vivir a España el servicio del tasador es fundamental para valorar la vivienda que quiere adquirir. Por su parte, **Juan Carlos Sánchez**, director general de **Borsan**, expuso su opinión sobre los últimos desarrollos tecnológicos que están impulsando y mejorando la labor de los tasadores. “Como proveedores de muchas sociedades de tasación, nosotros estamos continuamente evolucionando”.

*“La recuperación económica dependerá de dos factores: de cómo evolucione la vacunación y de las medidas implementadas por el Gobierno” comentó José María Basáñez*

nando y acercándonos al futuro, intentando convertirlo en presente, y teniendo en cuenta todos los cambios que se están dando en áreas como la ciberseguridad, donde invertimos mucho, así como en la mejora de la productividad y la calidad de las transacciones". Además, destacó el papel de la tecnología en "ámbitos como el urbanismo", en el que su empresa está trabajando para "poner a disposición de tasadoras y entidades financieras cualquier información en un clic, desde una referencia catastral para descargar automáticamente hasta toda la documentación del historial urbanístico de un municipio para integrarlo automáticamente dentro de la tasación". En toda esta tarea, juegan un papel decisivo el uso del big data y desarrollos como las alertas tempranas sobre inmuebles, "que avisan cuando se produce un cambio urbanístico que pueda afectar al valor de la tasación de una cartera".

Así mismo, puso en valor la normativa sobre impacto medioambiental que entrará en vigor próximamente en España y que llevará a las entidades financieras a pedir a las sociedades de tasación "nuevos datos sobre certificación energética, riesgos climáticos relacionados con la posibilidad de inundaciones, subida del nivel del mar, etc". Otro de los puntos tratados en el coloquio fue la evolución de las hipotecas y créditos verdes, que inicialmente se introdujeron en Europa para financiar inmuebles con etiquetas energéticas A y B, y que han desembocado posteriormente en distintos productos. **José Manuel Fernández**, subdirector general de UCI, explicó las características de la Hipoteca Verde comercializada por su entidad, que se dirige a mejorar en un 30% o más la eficiencia energética de una vivienda.

Además, esta compañía ha desarrollado un producto que prevé no solo financiar la compra de la vivienda sino también su reforma, ya que entiende que "la mayoría de los españoles que compran una vivienda de segunda mano quieren reformarla para habitar en ella". Uno de los profesionales del público preguntó a Ángeles Aguilar, de ATValor, qué aportan las sociedades de tasación a los tasadores. A lo que ésta respondió que, entre otros elementos, "les proporcionamos logística, formar parte de una empresa donde el conocimiento técnico está perfectamente organizado, mejoras, control de calidad y soporte, así como ayuda en ámbitos como reclamaciones judiciales,

seguros etc.". Además, añadió que "tenemos que darles el valor necesario para que quieran trabajar con nosotros".

Por otra parte, **Laura Ordóñez**, directora de valoraciones de **Finsolutia**, se centró en cómo la pandemia ha afectado a la valoración de activos. A su juicio, el principal problema ha sido "la falta de movilidad que han sufrido los técnicos durante muchos meses, lo que ha producido un incremento de tasaciones desde la oficina, intentando intuir el valor de los activos", lo que ha provocado que "se echara mucho de menos" el trabajo de estos profesionales a pie de obra.

### Futuro positivo.

La recuperación económica también fue objeto del coloquio. **Susana Suárez Alvariño**, directora gerente de **Atasa**, constató la importante actividad desarrollada por el sector de la tasación desde el comienzo de 2021, debido fundamentalmente a la inercia con la que terminó 2020 y las buenas expectativas de crecimiento económico para el conjunto de este año, tanto en España como en otras economías de nuestro entorno. Después de los vaivenes de 2020, Suárez auguró "una evolución más tranquila para los próximos meses" y advirtió que "la pandemia ha provocado también un cambio de actividad de las sociedades de tasación hacia otras finalidades distintas a las habituales, qué pasa por el reparto de herencias, operaciones de reestructuración, situaciones concursales, etc". Además, **Carlos Irisarri**, jefe del área de valoraciones de **Segipsa**, dejó la puerta abierta a la investigación de nuevos ámbitos para la tasación. Por ejemplo, "qué criterios deberíamos emplear para valorar algunas cuestiones de gran importancia en la calidad de vida de los ciudadanos, de los inmuebles y de las ciudades". Además, "en las tasaciones de las viviendas se deberían incorporar, por ejemplo, el valor de las reformas, tanto en eficiencia, ahorro de costes de energía, valor, etc".

Finalmente, **José Manuel Gómez Ortí**, director del área de operaciones de activo de **G.C. Cajamar**, se dirigió a los representantes del sector de la tasación afirmando que "las entidades financieras vamos a necesitar que nos acompañéis en los procesos de evaluación de proyectos de financiación sostenibles, pero también en la valoración de carteras ya concedidas".



**Paloma Arnáiz, secretaria General de AEV.**

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

**Juan Carlos Sánchez, director general de Informática Borsan.**

**Laura Ordóñez, directora de valoraciones de FINSOLUTIA.**