

# Valoración de activos y empresas inmobiliarias

## Optimización de su valor

18 y 19 de noviembre de 2019

## Presentación

La **valoración de activos**, inmobiliarios o no, resulta **clave para determinar** el tamaño de la **inversión** a realizar, la **financiación** a emplear y la **rentabilidad** susceptible de obtener, en el menor plazo posible, para minimizar el riesgo.

El **mercado inmobiliario español** continúa estando, por quinto año consecutivo, **entre los tres más importantes de Europa**, por atractivo para los inversores, especialmente los internacionales, y desde 2014 las cifras de inversión se han mantenido en el entorno de los 11.000/12.000 millones de euros, sin incluir en esta cifra las operaciones corporativas, con las que se han alcanzado los 19.000 millones de euros en 2018, récord histórico, y se espera que sea similar, incluso mayor, en 2019, salvo que circunstancias excepcionales lo impidieran. **Los analistas y los grandes fondos internacionales consideran que el mercado de inversión inmobiliaria español aún cuenta con oportunidades y recorrido, permitiendo obtener elevadas rentabilidades** directas y expectativas de plusvalías a medio plazo.

Si algo caracteriza al actual **mercado inmobiliario español es su alta profesionalización y un mercado componente financiero**, frente al de épocas pasadas, previas a la última crisis, en las que mayoritariamente estaba compuesto por empresas tradicionales, con escasos recursos propios, excesivo apalancamiento y una inmensa deuda a la que no pudieron hacer frente. Los nuevos actores, llegados al sector a partir de 2014, cuentan con una gran fortaleza financiera, que les permite acceder a los mercados de capitales y a la financiación corporativa, y gozan de autonomía y gran rapidez para adoptar sus decisiones de inversión.

**Resulta fundamental centrar con precisión la cifra de inversión** para presentar sus *business plan* y cumplirlos sin desviaciones significativas, de forma que la **correcta valoración de los activos a adquirir es obligada**, ya se trate de empresas o de activos inmobiliarios. Y solo pueden **llevarla a cabo aplicando una metodología adecuada** y disponiendo de las **herramientas (tecnología)** necesarias y los profesionales más cualificados, que cuenten con una formación apropiada.

## Objetivos del curso

**Exponer** de forma eminentemente práctica el proceso a seguir para llevar a cabo la determinación del valor de un inmueble, o de un activo financiero cuyo colateral sea un bien inmueble, o de una sociedad cuyo activo esté formado mayoritariamente por inmuebles.

**Conocer** cuáles son los estándares de valoración internacionalmente aceptados, y la normativa española al respecto.

**Seleccionar** de entre varios, el criterio adecuado, en función del uso, destino y ubicación del inmueble de que se trate.

**Valorar** un inmueble en explotación.

**Discriminar** en qué medida la calidad del arrendatario o el contrato de arrendamiento formalizado, influirán sobre el valor del inmueble a adquirir.

**Cómo valorar el suelo** según su condición de rústico o urbano.

**Valorar una promoción** inmobiliaria a desarrollar, en desarrollo o paralizada, bien sea en calidad de promotor, promotor delegado o en asociación con terceros. Valorar una aportación de suelo.

**Valoración de una empresa inmobiliaria**, tanto si es para su compra o fusión, salida a bolsa, o valoración periódica, para el MAB o el MC, si es cotizada, o para preparar el cierre de las CCAA.

**Conocer las herramientas informáticas** utilizadas por los tasadores y las entidades de tasación, incluidas las de valoración automatizada o masiva (AVM), de reciente regulación por el Banco de España, cuyo desarrollo es creciente y muy pronto se convertirán en algo habitual.

**Aplicar la valoración de viviendas online**, que se caracterizan por su inmediatez, bajo coste y alta probabilidad.

**Aplicar las técnicas de valoración** de activos inmobiliarios más frecuentemente utilizadas entre las empresas del sector.

## Destinatarios

El curso está enfocado a directivos y profesionales de entidades inmobiliarias o no, *family offices*, inversores, tenedores o gestores de activos inmobiliarios, *asset y property managers*, consultores y asesores de inversiones, auditores internos y externos, arquitectos y aparejadores, responsables jurídicos, financieros y contables, preferiblemente con experiencia, pero también es idóneo para postgraduados sin experiencia que deseen conocer las normas y criterios de valoración internacionalmente aceptados y su aplicación práctica.

## Metodología

El objetivo principal consistirá en exponer, de forma sintética y eminentemente práctica, los principales métodos utilizados para la valoración de inmuebles, derechos inmobiliarios, suelos y promociones inmobiliarias a desarrollar o en desarrollo, carteras de deuda con colateral inmobiliario y empresas inmobiliarias, en funcionamiento o con fines de fusión, disolución, liquidación o salida a cotización.

En España, tras la entrada de fondos e inversores institucionales y el rápido desarrollo de las SOCIMI, con la modificación normativa que tuvo lugar en 2013, se han impuesto los estándares internacionales, como EPRA y NAREIT, y las valoraciones homologadas bajo criterios RICS, IVSC, AEVIU - TEGoVA, manteniéndose con carácter obligatorio las tasaciones bajo la Orden ECO 805/2003, para determinadas finalidades financieras (créditos y préstamos hipotecarios), aplicables a las entidades financieras y aseguradoras.

Asimismo, recientemente, el Banco de España ha publicado una Guía supervisora para la utilización de modelos automatizados de valoración (AVM) por las Sociedades de Tasación.

Las SOCIMI y las sociedades inmobiliarias cotizadas están obligadas a valorar sus activos de forma periódica, y el regulador/supervisor (MAB, CNMV) impone que lo hagan conforme determinados criterios, al igual que el mercado, para poder efectuar las pertinentes comparaciones inter empresas del sector.

Asimismo, cada vez está más extendida la modalidad de llevar a cabo valoraciones *on line* y valoraciones masivas de inmuebles, que si bien no facilitan valores exactos, si lo hacen de forma bastante aproximada, y tienen la ventaja de la rapidez y el coste reducido.

Las sesiones se llevarán a cabo con la participación de los mejores expertos en la materia, como EUROVAL y COLLIERS Int. Spain, que prestan sus servicios a las empresas más relevantes y participan en las operaciones más importantes del sector. Las exposiciones se llevarán a cabo con casos prácticos extraídos de la realidad, manteniendo la necesaria confidencialidad de las operaciones que se trate.

## Programa

- Breve introducción a los fundamentos financieros de la valoración de un activo: capitalización y actualización, concepto y descuento de flujos, obtención del VAN - Valor Actual Neto, TIR - Tasa Interna de Rentabilidad. Definición y significado de: ROE, ROI, ROA, ... GAV, NAV, NNAV, NNNAV ... LTV, DTE, ... FFO, Rentabilidad, Yield, NIY, ...
- Aspectos esenciales de la valoración de activos inmobiliarios: los índices EPRA y NAREIT. Los estándares RICS, IVSC y AEVIU - TEGoVA. La normativa española: Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Principios de valoración
- Métodos de valoración Orden ECO 805/2003: del coste (valor de reemplazamiento, bruto y neto), de comparación (de mercado), de actualización de rentas, residual (estático y dinámico). Finalidad, forma de cálculo y criterios de selección. Documentación necesaria. El informe de valoración. Diferencias entre tasación y valoración
- Métodos generales de valoración de empresas: empresas en funcionamiento (valor contable ajustado, por múltiplos, goodwill o fondo de comercio, descuento de flujos) y en liquidación
- Métodos específicos para empresas inmobiliarias: EPRA NAV, doble NAV y triple NAV
- Ley de créditos inmobiliarios: principales novedades introducidas
- Herramientas informáticas para valoraciones y tasaciones inmobiliarias *on line*. Valoración masiva de inmuebles. Análisis de valores catastrales a efectos fiscales. Expropiaciones. Casos prácticos reales, con la colaboración de EUROVAL
- Valoración de empresas inmobiliarias. Valoración de carteras de deuda con colateral inmobiliario. Valoración de activos singulares. Valoraciones para fusiones de empresas inmobiliarias. Casos prácticos reales, con la colaboración de COLLIERS Int. Spain

## Ponentes

### Julián Salcedo Gómez

*Doctor Economista, Urbanista, Socio Director de CEFYRE, S.L. (Consultoría, Estrategia, Formación y Real Estate) y Coordinador del FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS*

### Paloma Murcia

### Juan Pablo Niños

*EUROVAL*

### Mikel Echavarren

*CEO de COLLIERS International Spain*



# Información e inscripciones

## Calendario y horario

18 y 19 de noviembre de 2019  
De 17 a 21 h.  
8 horas lectivas

## Matrícula\*

Precio general: 275 euros  
Economistas colegiados: 200 euros

\*Las matrículas que se abonen con 10 días de antelación al comienzo del curso tendrán un 10% de descuento.  
La Escuela de Economía se reserva el derecho de anular el curso si no se llega a un número mínimo de alumnos.  
Toda inscripción no anulada 24 horas antes del comienzo del curso no tendrá derecho a devolución.

## Modalidad de inscripción

Este curso se ofrece como presencial y en directo online a través del campus virtual.

## Formas de pago

- Transferencia bancaria:  
Colegio de Economistas de Madrid  
ES22 2038 0603 21 6005369140
- Tarjeta de crédito

## Lugar de celebración e inscripción

Escuela de Economía  
c/ Flora, 1  
28013 Madrid  
Telf.: 91 559 46 02  
escuela@cemad.es



[www.cemad.es](http://www.cemad.es)

