



SERVICIOS DE VALORACIÓN DESPACHOS DE ABOGADOS

uve@v-valoraciones.es



Índice

- **Servicios de Valoración para Despachos de Abogados**
 - Áreas de Colaboración
- **¿Quiénes somos?**
 - Equipo Directivo
- **¿Por qué trabajar con UVE?**
- **La Excelencia en las Técnicas de Valoración**
 - Métodos de Valoración
 - El Observatorio Inmobiliario
 - El Control de Calidad
 - Un programa informático diseñado por UVE
 - Formación y Evaluación Continua de Tasadores



Servicios de Valoración para Despachos de Abogados

La **VALORACIÓN INMOBILIARIA** es un elemento fundamental para la toma de decisiones en los distintos ámbitos del **DERECHO**.



Derecho Civil

- Asesoramiento en operaciones de compraventa de y arrendamiento de inmuebles.
- División de Patrimonios (herencias, divorcios, etc.)

Derecho Mercantil

- Fusiones y adquisiciones de empresas.
- Valoraciones de empresas para compra-ventas, ampliaciones de capital, venta de acciones.
- Valoración de activos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.).

Derecho Inmobiliario y Urbanístico

- Adquisición y desinversión de carteras inmobiliarias.
- Gestión de patrimonios inmobiliarios.
- Cálculo de cesiones, coeficientes de ponderación.
- Valoraciones de convenios urbanísticos.
- Contratación de obras de urbanización y edificación.

Derecho Administrativo

- Valoraciones para expropiación forzosa.
- Equidistribución de beneficios y cargas en proyectos de reparcelación urbanística.
- Responsabilidad patrimonial de la Administración.
- Valoración de derechos reales.

Derecho Contencioso Tributario

- Valoraciones en casos de reclamaciones económico-administrativas contra actos de liquidación tributarios.
- Justificación de valores en Operaciones Vinculadas.

Derecho Procesal y Arbitraje

- Valoraciones en reestructuraciones de empresas.
- Valoraciones para venta de activos, planes de viabilidad.
- Informes periciales de ruina, de daños físicos, de patologías de inmuebles.

Derecho Concursal

- Valoraciones de activos inmobiliarios para las administraciones concursales.

Operaciones de Refinanciación

- Reestructuración de deudas
- Distribución de garantías

¿Quiénes somos?



UVE VALORACIONES, S.A. es una SOCIEDAD DE TASACIÓN homologada por el Banco de España, cuyo único objeto social es la tasación de toda clase de bienes inmuebles, para distintas **finalidades**:

- Asesoramiento en compraventas y arrendamientos, división de patrimonios, etc.
- Estados financieros de empresas.
- Expropiaciones, convenios urbanísticos, etc.
- Operaciones vinculadas
- Valoraciones judiciales

La finalidad de la valoración exige o recomienda la aplicación de una u otra **normativa de valoración**:

- ECO 805/2003
- IVS (estándares internacionales de valoración)
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo



Los **profesionales** que integramos UVE contamos con una larga y reconocida trayectoria en los distintos ámbitos que conforman el sector inmobiliario, lo que nos permite poder ofrecer a nuestros clientes un servicio de alta calidad.

Formamos un grupo de profesionales con gran **experiencia** en el sector de la valoración:

- Tasadores expertos en todo tipo de inmueble y finalidad de las valoraciones.
- Directivos de primer nivel en las principales sociedades de tasación.
- Participación en la redacción de distintas Normas de Valoración.
- Dirección y participación en masters, cursos y programas de valoración.

La combinación de experiencias y conocimientos nos asegura poder alcanzar la excelencia en los métodos de valoración.

Nuestra amplia **red de expertos colaboradores**, distribuidos por toda la geografía española, nos permite asegurar un profundo **conocimiento** de los distintos mercados locales y tipológicos.



Equipo Directivo

Germán Pérez Barrio

Presidente

Arquitecto

Consejero Delegado de SUASOR Servicios Inmobiliarios, S.L. 2.005-2.011

Consejero Delegado de Inmobiliaria Telefónica, S.L.U. 2.002-2.005

Director Gerente de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 1.985-2.002.

Director del Master de Gestión Inmobiliaria en la U.E.M. 2.007-2.011

Miembro de la junta directiva de TEGOVA, European Valuers Association 1.988-2.001

Participación en la redacción de las normas de valoración (1.985, 1.989, 1.994, 2.003)

Manuel López-Quiroga Rodríguez

Director General

Arquitecto

Subdirector General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.004-2.010

Director Territorial Sur de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 1.998-2.004

Subdirector Territorial Noreste de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 1.995-1.998

Carlos González-Besada Mateos

Director Técnico

Arquitecto

Subdirector General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.004-2.010

Director Territorial Noreste de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.000-2.004

Director Gerente de Avaltaxo, S.A. 1.999-2.000

María Dolores García Pérez

Directora de Control

Arquitecto Técnico, MRICS (Nº 1252182)

Directora Desarrollo Proyectos de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.011-2.012

Coordinadora de Proyectos de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.004-2.011

Tasadora de Control de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 1.997-2.004

Guillermo Esteban García

Director Catalunya

Arquitecto

Director Territorial Catalunya de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.004-2.010.

Delegado de Barcelona de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.001-2.004

Director Técnico de VTH, Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias. 1.996-2.001

Javier Risco Ceniceros

Director Canarias

Arquitecto Técnico

Ejercicio libre de la profesión, valoración de inmuebles. 2.005-2.011.

Director Territorial de Canarias de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2,003-2.004

Delegado en Tenerife de TINSA, Tasaciones Informatizadas, S.A. 1.998-2,003

¿Por qué trabajar con UVE?



Experiencia

Integramos experiencias clave en el sector inmobiliario:

- Más de 25 años en el sector de la valoración.
- Administración de patrimonios inmobiliarios en grandes empresas.
- Gestión de proyectos inmobiliarios.
- Riesgos e Inversiones en entidades financieras.

Independencia

- UVE tiene como accionistas a técnicos de distintos sectores y no mantiene relación accionarial alguna con ningún grupo financiero o inmobiliario.
- UVE ha desarrollado un reglamento interno de conducta para salvaguardar la independencia de la sociedad y de sus tasadores



El tasador en el centro de UVE

- En UVE creemos que sólo se pueden hacer buenas valoraciones con tasadores expertos, bien formados y con el adecuado apoyo de la sociedad de tasación.
- Selección de tasadores por su experiencia y calidad.
- Programa de formación constante y evaluación continua.

Excelencia en las técnicas de valoración

- Mejora de los métodos de valoración, desarrollando los aspectos menos definidos en las normas de valoración.
- Observatorio permanente de la coyuntura inmobiliaria que permite anticipar cambios en los mercados.
- Doble proceso de control de calidad de las valoraciones, informático y manual.
- Un programa informático diseñado por UVE.
- Programa de evaluación y formación continua de tasadores.



Confianza, rigor y profesionalidad

Estricto cumplimiento de las normas de valoración y regulación.

La Excelencia en las Técnicas de Valoración

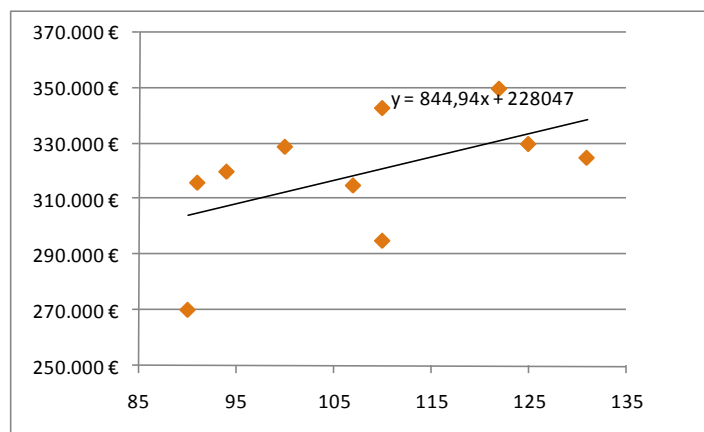
Mejora de los Métodos de Valoración

UVE se distingue por la **mejora** de los métodos de valoración, desarrollando los aspectos menos definidos en las normas de valoración.

- **Método del coste**
 - Estimación de costes de construcción asociada a las características del inmueble.
 - Detalle máximo en la elaboración de otros gastos necesarios.
- **Método de comparación**
 - Selección de comparables asociada a la localización sobre mapas de la zona.
 - Nuevos métodos de Homogeneización basados en regresión simple sobre características aisladas.

Superf.	precio de oferta
---------	------------------

110	295.000 €
131	325.000 €
110	343.000 €
94	320.000 €
100	329.000 €
122	350.000 €
125	330.000 €
107	315.000 €
91	316.000 €
90	270.000 €

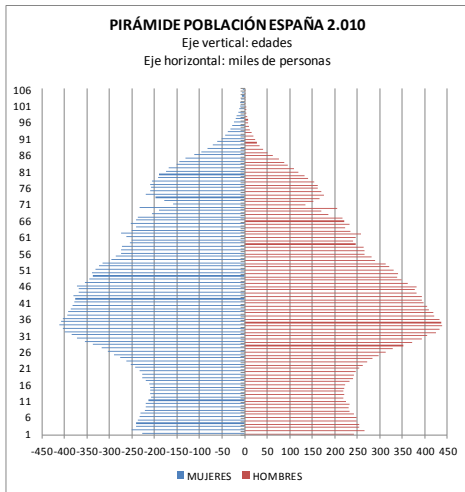


- **Métodos de actualización**
 - Nuevos métodos para fijar la tasa de actualización.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pago inicial	-26.230.000										
Crédito vigente	18.361.000	18.084.641	17.794.463	17.489.777	17.169.856	16.833.940	16.481.227	16.110.879	15.722.014	15.313.705	14.884.981
Alquileres		1.152.000	1.186.560	1.222.157	1.258.822	1.296.586	1.335.484	1.375.548	1.416.815	1.459.319	1.503.099
Intereses		-918.050	-904.232	-889.723	-874.489	-858.493	-841.697	-824.061	-805.544	-786.101	-765.685
Devolución principal		-276.359	-290.177	-304.686	-319.921	-335.917	-352.712	-370.348	-388.865	-408.309	-428.724
Cuota total		-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409
Gastos del Propietario		168.000	173.040	178.231	183.578	189.085	194.758	200.601	206.619	212.817	219.202
BAI		401.950	455.368	510.665	567.911	627.179	688.545	752.088	817.890	886.036	956.615
Impuestos 30%		-120.585	-136.610	-153.199	-170.373	-188.154	-206.563	-225.626	-245.367	-265.811	-286.985
Valor residual											
FC 1	-7.869.000	5.006	28.580	52.779	77.617	103.109	129.269	156.113	183.657	211.916	240.907
TIR 1	6,85%	después de impuestos									
FC antes de impuestos	-7.869.000	125.591	165.191	205.979	247.990	291.262	335.832	381.740	429.024	477.727	527.891
	9,19%	antes de impuestos									
FC2	-26.230.000	1.608.000	1.656.240	1.705.927	1.757.105	1.809.818	1.864.113	1.920.036	1.977.637	2.036.966	2.098.075
TIR 2	8,71%										
TIR 2 en moneda const	5,54%										

La Excelencia en las Técnicas de Valoración

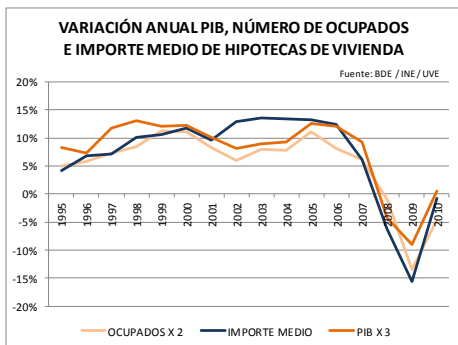
El Observatorio Inmobiliario de UVE



La observación del mercado inmobiliario y la relación entre los precios de los inmuebles y los factores que los determinan son esenciales para obtener buenas valoraciones y para dar instrucciones a los tasadores.

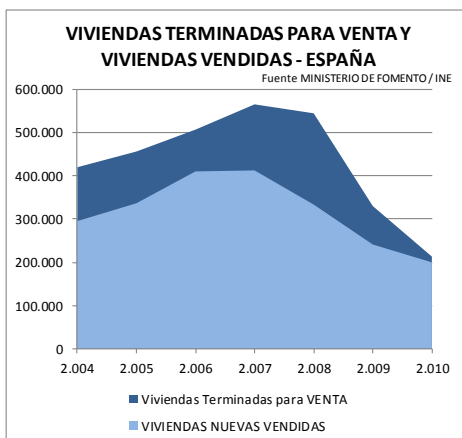
En UVE consideramos un factor de vital importancia el disponer de unas buenas **bases de datos** y una sólida **metodología para su análisis y explotación**.

La mejor forma de garantizar la calidad de los informes es tener un conocimiento profundo del mercado inmobiliario, de su evolución y de los factores que determinan el precio de los inmuebles, así como poder dotar al equipo técnico de las herramientas necesarias para poder realizar su trabajo con solvencia y poder apoyar sus conclusiones en datos contrastables que aseguren la fiabilidad de los valores emitidos.



UVE dispone de un observatorio inmobiliario que cumple los siguientes **objetivos**:

- La recopilación sistemática de toda la información estadística del sector inmobiliario y de otros sectores que tienen relación con este mercado.
 - Precios
 - Costes
 - Fuentes Externas
 - Ratios Sectoriales
- El estudio sistemático de las relaciones entre los factores económicos relevantes y los precios de los inmuebles para obtener indicadores adelantados que permiten predecir, al menos, el signo de las variaciones futuras de los precios.
- La elaboración de estudios de coyuntura periódicos que permiten profundizar en el conocimiento del mercado inmobiliario y evaluar con mayor precisión el comportamiento de la oferta y la demanda.
- La transmisión de este conocimiento a los profesionales que integran UVE, lo que se traduce en una mayor calidad y transparencia de los informes de valoración.



La Excelencia en las Técnicas de Valoración

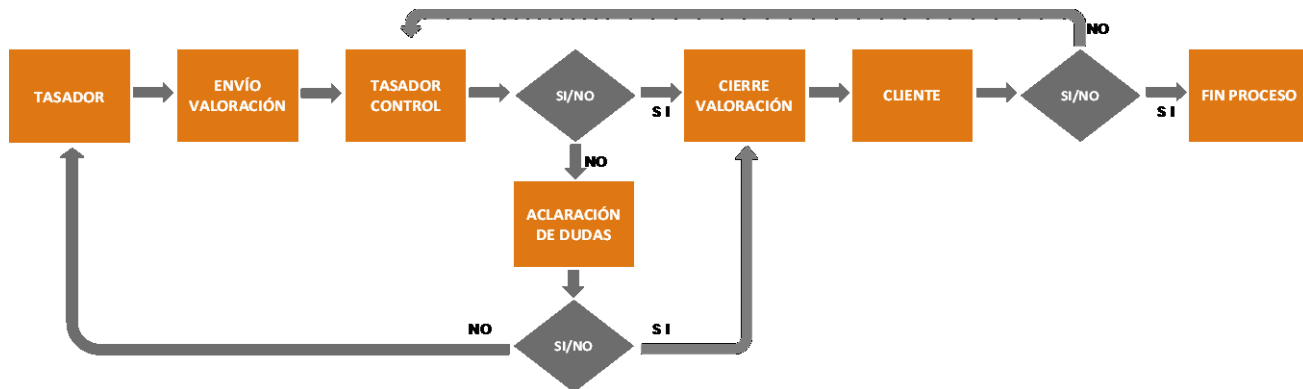
El Control de Calidad



Uno de los principales elementos diferenciadores de UVE VALORACIONES es el control de calidad de los informes emitidos.

Este control de calidad o supervisión de los informes se apoya en tres aspectos que son la base del diseño de la empresa:

- La **independencia** entre el equipo técnico y el área comercial, aspecto desarrollado en el manual de procedimientos de la sociedad en los siguientes apartados:
 - Relaciones con los clientes
 - Relaciones con los tasadores
 - Régimen de las obligaciones e incompatibilidades.
 - Reglamento interno de conducta
- La alta calidad del **equipo técnico**, basada en el proceso de incorporación, el control y seguimiento de la actividad de cada profesional, la relación diaria con el equipo técnico de control y un intenso plan de formación.
- La **doble supervisión individual** de cada informe de valoración:
 - Revisión de la tasación por parte de un profesional vinculado, experto en cada mercado y tipología.
 - Apoyo de un programa informático de desarrollo propio que asegura el riguroso cumplimiento de la normativa aplicable.



La Excelencia en las Técnicas de Valoración

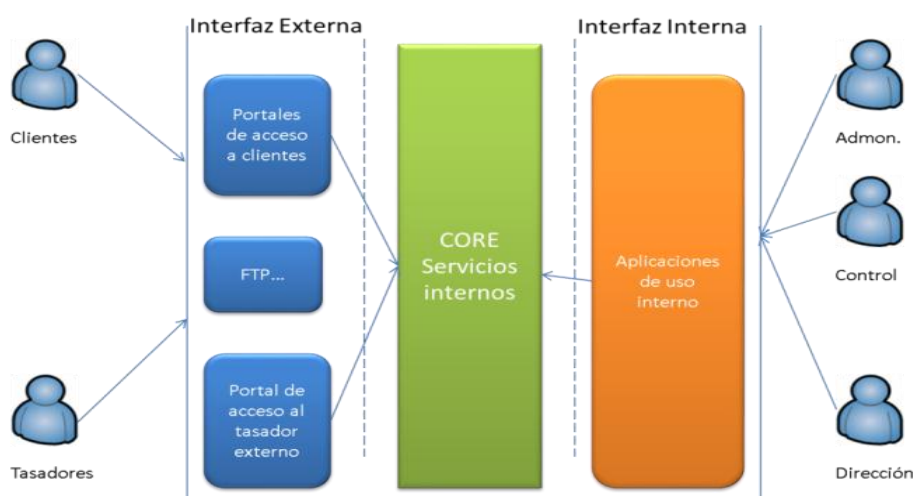
Un Programa Informático diseñado por UVE

UVE considera estratégico disponer de su **propio programa informático de valoraciones** que permite:

- Dotar a la aplicación de valoraciones de las herramientas necesarias para poner en marcha la mejora continua en las técnicas y métodos de valoración.
- Dotar a los técnicos de UVE de la información necesaria, disponible en internet y en nuestras bases de datos, que permiten un mejor análisis de la situación del mercado inmobiliario local y nacional, así como de cualquier aspecto que se considere importante para establecer el valor de los inmuebles.
- Disponer de las herramientas de apoyo necesarias para un mejor análisis de los datos obtenidos en nuestro trabajo diario, así como de aquellas fuentes externas que permiten una mejor comprensión del funcionamiento del mercado inmobiliario.
- Ofrecer a sus clientes la posibilidad de compartir la información de una forma sencilla y adaptable a sus propias herramientas.
- Ofrecer a sus clientes la posibilidad de realizar informes a su medida que les permiten:
 - Obtener de forma sencilla conclusiones sobre el inmueble valorado.
 - Adaptar los informes a sus criterios de riesgo, centrándonos en aquella información que el cliente considera más relevante.
 - Compartir toda aquella información recopilada en los informes que puede ser útil al cliente en sus propios análisis o estudios.
 - Compartir con nuestros clientes los datos del mercado y análisis realizados por el equipo de expertos de UVE.

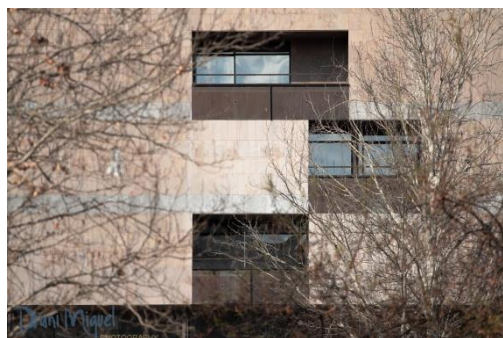
Las **herramientas informáticas** de UVE se dividen conceptualmente en dos grupos:

- Herramientas técnicas cuyo desarrollo se realiza por la empresa según las directrices del equipo técnico de UVE e introduce los nuevos sistemas de valoración dotándoles de las mejoras existentes en las nuevas tecnologías
- Herramientas de gestión, donde se adaptarán las herramientas más punteras del mercado a las necesidades de la empresa y de sus clientes (Herramientas centradas en la comunicación a través de internet)



La Excelencia en las Técnicas de Valoración

Formación y Evaluación continua de tasadores



Uno de los aspectos fundamentales para asegurar la calidad de los informes de UVE es la alta calidad de todo el equipo técnico de la empresa. La mejor herramienta para asegurar esta calidad pasa por un adecuado e intenso plan de formación y evaluación continua que permita trasladar los conocimientos y la política de UVE a su equipo técnico y gestione la actualización de dichos conocimientos a lo largo del tiempo.

Dada la vinculación de parte del equipo gestor y técnico de UVE a los Master y Cursos sobre valoración y gestión inmobiliaria de la Escuela Europea de Madrid, parte de la selección de nuevos tasadores y del plan de formación continua se realiza a través de esta institución.



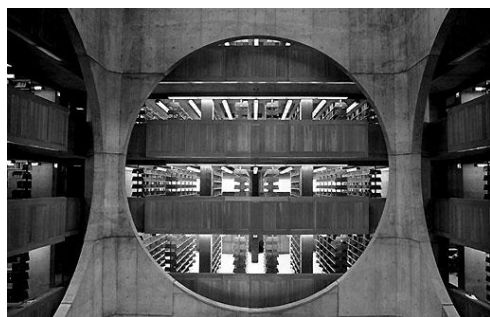
■ Tasadores Externos

- Incorporación de nuevos profesionales
- Análisis de inversiones y conceptos financieros.
- Urbanismo básico
- Diseño y control de promociones de viviendas
- Diseño y control de edificios de oficinas
- Diseño y control de edificios industriales
- Valoración de locales comerciales
- Métodos de actualización
- Seguimiento de una obra en marcha
- Análisis de promociones por métodos residuales
- Coyuntura Inmobiliaria
- Nociones financieras

■ Especialistas

Del conjunto de tasadores, UVE selecciona aquellos más preparados para concentrar en ellos las valoraciones más complejas.

- Inmuebles ligados a una actividad económica
- Terrenos
- Auditoría de Obras
- Valoraciones RICS



Los planes de formación se revisan anualmente en función de las necesidades detectadas en el equipo técnico.



uve
valoraciones

www.v-valoraciones.es