



# Valoración de Hoteles Inmobiliario y Gestión

# Valoración de Hoteles Inmobiliario y Gestión

Desde ST Sociedad de Tasación, como especialistas en el mercado inmobiliario, aportamos nuestra experiencia y nuestro conocimiento de los aspectos fundamentales para determinar el valor del negocio hotelero: legislación urbanística, legislación sectorial, afecciones por Ley de Costas y su influencia en duración y prórroga de las concesiones y determinación del canon.

Nuestro trabajo comienza por entender cuál es la necesidad del cliente de la que surge la solicitud de valoración. Solo en ese momento es posible seleccionar la metodología más adecuada garantizando el cumplimiento de los requisitos normativos y los estándares demandados en el mercado.

## El inversor inmobiliario y el gestor hotelero

En el sector hotelero nos encontramos dos agentes económicos claramente diferenciados. El inversor inmobiliario, propietario del activo y el gestor hotelero.

Tradicionalmente el propietario gestionaba el hotel. Esta situación requería la inmovilización de grandes recursos económicos en la inversión inmobiliaria, por lo que el empresario hotelero se convertía en un importante inversor en el sector inmobiliario limitando su crecimiento.

Actualmente se utilizan diversas modalidades de relación entre los inversores inmobiliarios y los gestores que dan una mayor flexibilidad al mercado. Entre estas modalidades se encuentran el alquiler, el contrato de gestión, o la franquicia.

Tanto el inversor inmobiliario como el gestor hotelero precisan de la realización de valoraciones para cubrir diferentes finalidades. En la tabla que aparece en la siguiente página se muestra para qué necesidades concretas puede precisar una valoración cada uno de los agentes:

## Normativas y estándares requeridos

ST Sociedad de Tasación aplica metodologías de valoración para las distintas finalidades que cumplen con las normativas vigentes y estándares requeridos en cada caso:

- ECO 805/2003 de Banco de España
- Plan General Contable
- NIC / NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)
- Normas IVS (International Valuation Standards) y EVS (European Valuation Standards)
- IFRS (International Financial Reporting Standards).
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).



## Tabla de necesidades y finalidad del informe de valoración

		INVERSOR	GESTOR
AUDITORÍA	Actualización del valor de mercado de carteras inmobiliarias	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Test de deterioro del valor de los activos ("Impairment test")	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Inversiones Inmobiliarias	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
FISCAL	Valoraciones de Operaciones Vinculadas	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Base de cálculo para impuestos (transmisiones, IBI's, plusvalías, ...)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Revisiones catastrales	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Valoraciones de garantías para aplazamientos ante la Administración	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
PATRIMONIAL	Divisiones y segregaciones	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Fusiones	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Adquisiciones	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Socimis	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Compraventa de activos	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
LEGAL	Procesos de Expropiación	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Conflictos	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Arbitrajes	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Procesos concursales	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
FINAN.	Financiación Hipotecaria	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Financiación Alternativa	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

### Valoración del activo vs Valoración del negocio

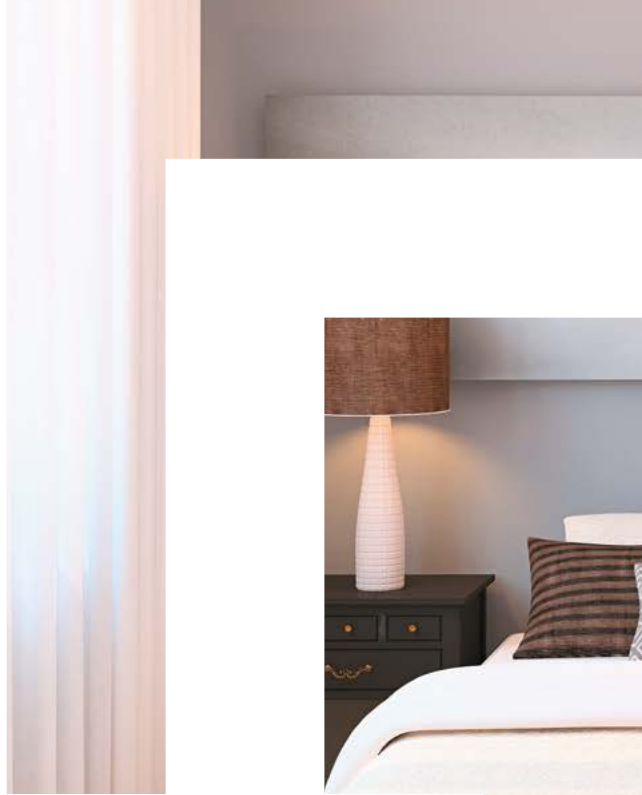
En el caso del inversor, independientemente de la finalidad, lo más habitual es la realización de las valoraciones del activo inmobiliario. En este tipo de valoraciones se toma en consideración exclusivamente el valor del inmueble, excluidos mobiliario y equipamiento hotelero y, como contrapartida, el valor calculado por actualización resulta beneficiado por el efecto de las amortizaciones procedentes de la inversión inmobiliaria.

Mientras, que en el caso del gestor hotelero, lo más habitual es la realización de valoraciones del negocio hotelero. En este tipo de valoraciones se toman en consideración exclusivamente los flujos económicos operativos de la actividad hotelera. Esto implica el cómputo de los costes por la utilización del inmueble soporte del negocio hotelero, y la imposibilidad de deducir las amortizaciones por la inversión inmobiliaria, dado que pertenece a terceros. Esta valoración tiene en consideración los beneficios intrínsecos de la gestión del negocio hotelero por su posible pertenencia a un operador de reconocido prestigio.

### Impairment Test (Test de Deterioro)

Uno de los objetivos de las Normas Internacionales de Contabilidad es asegurarse de que la valoración contable de los activos de una sociedad no está por encima de su valor recuperable, ya sea a través de su utilización, o de su venta. Si esta regla no se cumpliera, la sociedad debe reconocer una pérdida por el deterioro del valor del activo.

La realización de un "Test de deterioro de activos" por expertos externos e independientes es la herramienta más adecuada para cumplir con los requerimientos de valoración de las NIC, tanto en un escenario de reconocimiento de pérdida, como para revertir dicha pérdida en un escenario de recuperación de su valor.



© Sociedad de Tasación S.A.

El presente documento es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A, la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores en forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal, comercial o de inversión. Consecuentemente Sociedad de Tasación, S.A., no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial, del mismo, para uso no comercial, citando como fuente Sociedad de Tasación SA.

Sociedad de Tasación, S.A. Sociedad inscrita con el nº1 (Código 4301) en el Registro de Entidades de Tasación del Banco de España.

Tel: 902 886 050 · [info@st-tasacion.es](mailto:info@st-tasacion.es) · [www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es)