



**krata** 

Sociedad de Tasación

PRESENTACIÓN  
DE KRATA, S.A.

[www.krata.com](http://www.krata.com)

KRATA, S.A. es una sociedad de tasación de contrastada experiencia profesional con más de 30 años andadura en España y Portugal, sirviendo a entidades financieras, administraciones públicas, y tejido empresarial en general. Su ámbito de competencia comprende la tasación según normativa ECO, así como la valoración de inmuebles, bienes muebles, maquinaria, activos inmateriales y derechos de acuerdo a los estándares internacionales IVS, EVS y RICS.

### **Algunos hitos importantes en su historia:**

- Krata fue fundada en 1985 por un grupo de profesionales de diversas disciplinas y dilatada experiencia, en el afán de profesionalizar la práctica de la valoración.
- En 1998, y mediante un proceso de fusión, absorbe a la sociedad vasca de tasación Assets Valuation Advisers, de reconocida presencia en el País Vasco.
- En 2006 inicia un proyecto conjuntamente con la Universidad Carlos III de Madrid para el desarrollo de un sistema de valoración automatizada pionero en España que permitiese dar cumplimiento a los requerimientos de Basilea II.
- En 2007 se integra en la Junta Directiva de la Asociación Profesional ATASA.
- En 2008 La introducción de un sistema de valoración online contrastado por las principales EE.FF. en web.
- En 2009 Desarrolla un sistema y metodología propia para la resolución de AVMs.
- En 2010 se crea el grupo especializado de valoradores MRICS (cualificación Británica de excelencia en la valoración) para proyectos singulares.
- En 2011-2012 Se implementa y se desarrolla el sistema de seguimiento de zonas y de carteras.
- En 2013 finaliza la reestructuración organizativa en España:
  - >> Se integra la última de las delegaciones en las que Krata participaba con menos del 100% del capital, hasta completar la estructura actual de 6 Direcciones Territoriales con personal enteramente de Krata.
  - >> Se acomete la renovación tecnológica de la firma, tanto en el sistema de gestión de tasaciones, como en la arquitectura de sistemas en base a VPN.
- Este mismo año 2013, y en representación de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), canaliza los intereses del sector en la asociación europea TEGOVA.
- En 2014 adquiere la sociedad de tasación especializada en activos industriales, intangibles y explotaciones mineras VALTECSA.
- Krata colabora estrechamente con la sociedad de valoración y consultoría especializada VALTECSA, lo que ha dado lugar una eficaz combinación de recursos organizativos y técnicos, para actuar también en el mercado de las valoraciones con finalidades contable/fiscalas, procesos de M&A y gestión de activos industriales. VALTECSA cuenta con instalaciones en España y Portugal, pero actúa desde el hace años en el ámbito internacional, principalmente Latinoamérica, Europa y África.
- Krata, observando los requerimientos normativos que el regulador impone a las entidades financieras a las que sirve en materia de valoración de garantías no sujetas a procesos de concesión de riesgo o de admisión a la cartera de activos del banco, atendiendo a la especial naturaleza de estos encargos ha creado en 2015 una estructura de gestión y resolución técnica de tasaciones "masivas" AUTONOMA e INDEPENDIENTE de la estructura "general" para la tramitación de tasaciones.

**El compromiso de Krata por la innovación y el desarrollo de NUEVAS SOLUCIONES Y MERCADOS, se evidencia en la apuesta consistente en:**

- Desarrollo interno de tecnologías y Know-how de valoración y análisis de riesgo asociado a la tenencia, financiación o venta de activos.
- Canalización de todos los conocimientos y avances técnicos por medio de una estructura única en el sector: Dirección General de Regulación.
- Lanzamiento y testeo continuado de nuevos servicios y mejoras, ofrecidos frecuentemente en asociación con otros agentes.
- Política de adquisiciones selectiva, en base a complementariedades observadas y potencial de obtención de sinergias.

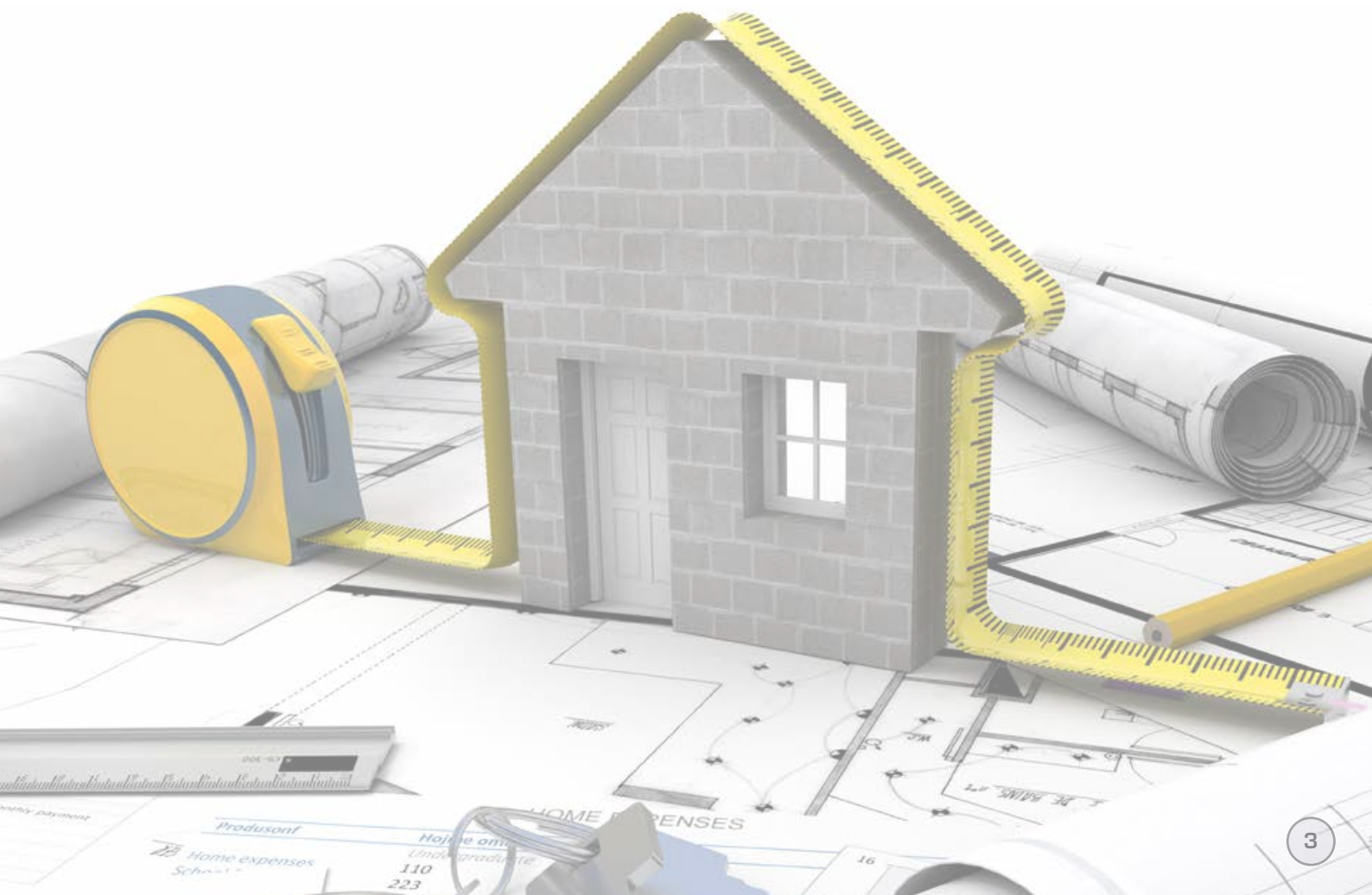
**Algunos datos recientes de actividad:**

TASACIONES  
REALIZADAS  
EN 2016

**47.643**

AVM  
REALIZADAS  
EN 2016

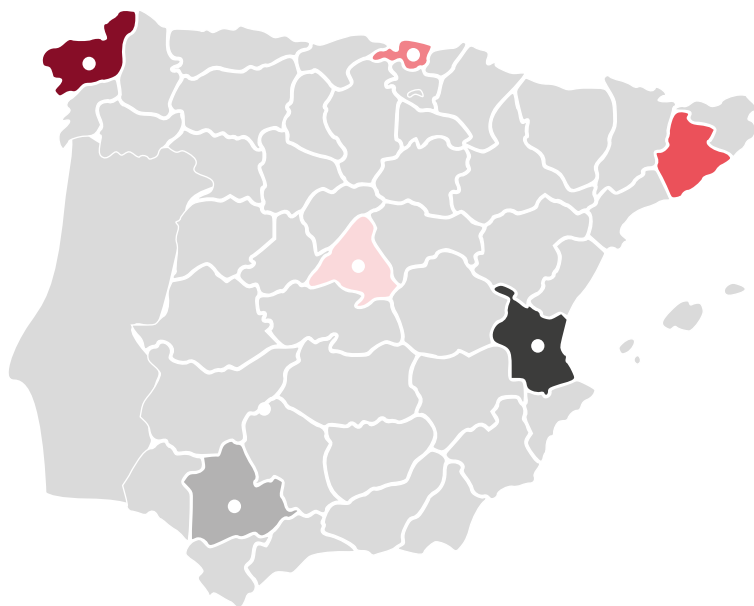
**294.282**



# ESTRUCTURA OPERATIVA

## Organización territorial

La empresa cuenta actualmente con una amplia red de delegaciones que cubre todo el territorio nacional.



- DIRECCIÓN TERRITORIAL NOROESTE: **A Coruña**, Pontevedra, Valladolid, Palencia, León, Salamanca, Segovia, Lugo, Orense, Soria, Burgos, Zamora, Ávila.
- DIRECCIÓN TERRITORIAL CENTRO: **Madrid**, Toledo, Albacete, Guadalajara, Cuenca.
- DIRECCIÓN TERRITORIAL NORTE: **Vizcaya**, Guipúzcoa, La Rioja, Asturias, Las Palmas, Álava, Cantabria, Navarra, Tenerife.
- DIRECCIÓN TERRITORIAL SUR: **Sevilla**, Cádiz, Granada, Córdoba, Badajoz, Málaga, Almería, Jaén, Huelva, Cáceres.
- DIRECCIÓN TERRITORIAL ESTE: **Valencia**, Alicante, Murcia, Castellón, Baleares.
- DIRECCIÓN TERRITORIAL NORESTE: **Barcelona**, Tarragona, Girona, Lleida, Zaragoza, Huesca, Teruel.

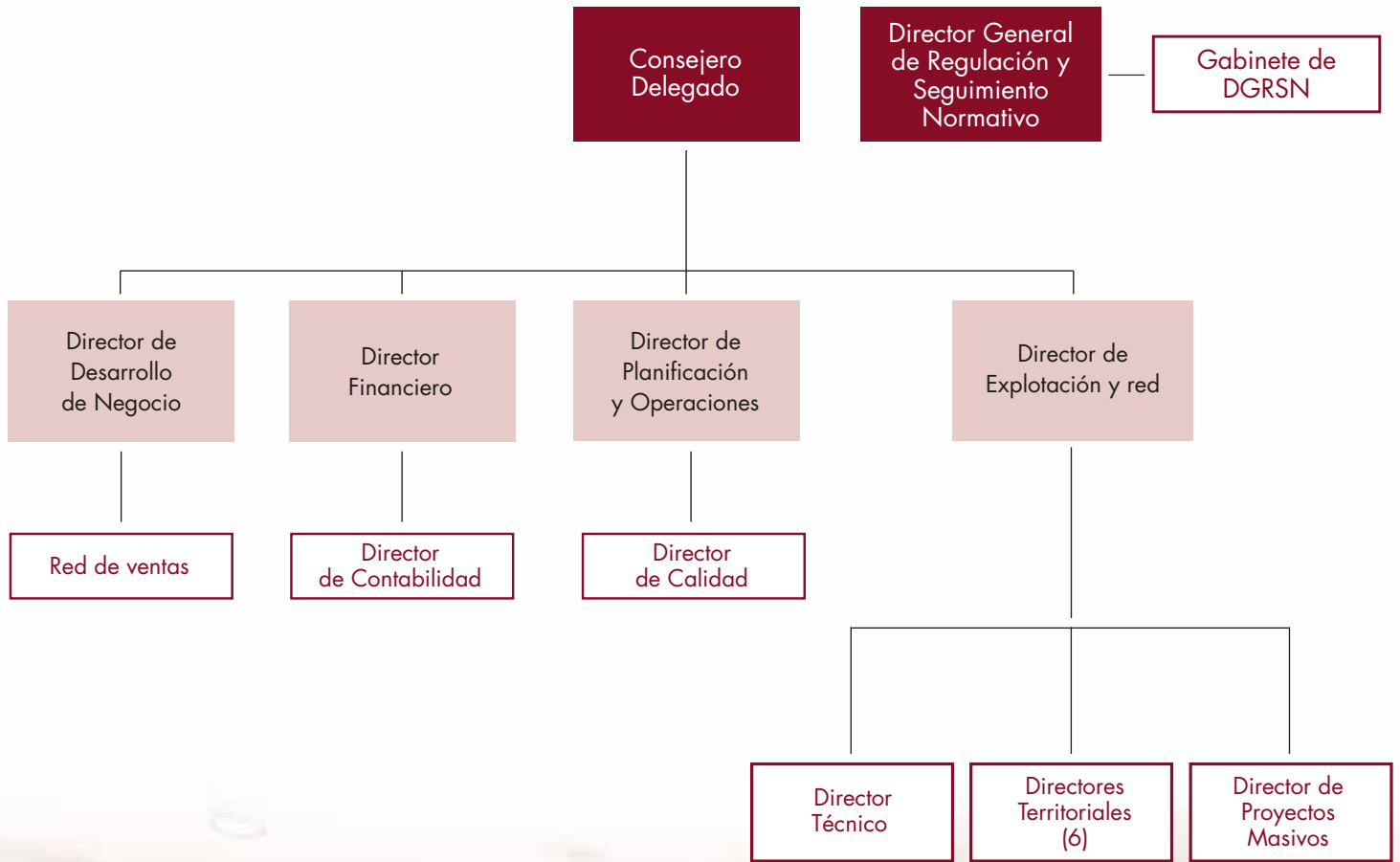
## Detalle de medios técnicos y humanos

Se relacionan a continuación las principales magnitudes en relación al contingente humano de que dispone Krata.

Dirección Territorial	Cobertura	Director	Datos de contacto	Técnicos adscritos a la DT
DT Norte	País Vasco Asturias Cantabria Canarias La Rioja Navarra	Alazne Elorriaga	bilbao@krata.com Oficina en Bilbao	36
DT Centro	Madrid Castilla la Mancha	Esperanza Font	info@krata.com Oficina en Madrid	42
DT Noreste	Cataluña Aragón	Javier Lucena	barcelona@krata.com Oficina en Barcelona	38
DT Este	Comunidad Valenciana Murcia Baleares	Ramón Puig	valencia@krata.com Oficina en Valencia	54
DT Noroeste	Galicia Castilla y León	María Delgado	noroeste@krata.com Oficina en La Coruña	35
DT Sur	Andalucía Extremadura Ceuta y Melilla	Pastora Blasco	sevilla@krata.com Oficina en Sevilla	60



# ORGANIGRAMA CORPORATIVO



## POSICIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD EN EL MERCADO

### Cartera de clientes

- Krata cuenta con una sólida y diversificada cartera de clientes.
- La compañía colabora con las principales entidades financieras en España, y con todas ellas existen contratos que regulan la relación.
- A la mayor parte de los clientes les suministra dos o más servicios de la cartera.
- Por política, ningún cliente individual supera el 20% de facturación total.
  - >> Los 2 principales clientes, BBVA y Banco Santander conjuntamente representan alrededor del 35% de la facturación total
  - >> Las Administraciones Públicas representan alrededor del 12% de la facturación anual.
  - >> Portugal representa menos de un 10% de la facturación total.
  - >> Los clientes “no recurrentes” representan algo más de un 5% de la facturación total anual.

SOCIEDADES DE TASACIÓN SOCIOS AEV	Facturación (millones €) 2016		Variación 2015 a 2016 (%)
TINSA	66,5	27,5%	1,8
SOCIEDAD DE TASACIÓN	34,3	14,2%	5,1
IBERTASA	19,6	8,1%	18,0
VALTECNIC	17,5	7,2%	4,3
GESVALT	16,1	6,7%	15,0
JLL VALORACIONES	13,6	5,6%	10,3
KRATA	11,1	4,6%	20,4
EUROVALORACIONES	9,1	3,8%	35,6
CBRE VALUATION ADVISORY	8,8	3,6%	13,5
VALORACIONES DEL MEDITERRÁNEO	8,4	3,5%	0,3
VALORACIONES Y TASACIONES HIP.	5,6	2,3%	2,3
UVE	5,4	2,2%	33,7
ARCO	5,0	2,1%	15,4
COL·LECTIU ARQUITECTES TAXADORS	4,1	1,7%	14,6
INSTITUTO DE VALORACIONES	3,0	1,3%	54,6
HISPANIA DE TASACIONES	2,8	1,2%	0,5
RENTA	2,8	1,2%	-8,8
TASVALOR	2,3	0,9%	14,9
AGUIRRE NEWMAN	2,2	0,9%	25,8
AESVAL	1,8	0,8%	120,8
ZEHAZKI	0,7	0,3%	22,8
ARQUITASA	0,7	0,3%	7,6
GENERAL DE VALORACIONES	0,5	0,2%	-18,3
<b>TOTAL AEV</b>	<b>241,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>9,3</b>

Facturación 2016 socios AEV (Abril 2016)

### Ranking

Según el ranking 2016 elaborado anualmente por AEV, basado exclusivamente en facturación derivada de la realización de tasaciones, Krata ocupa el 7º puesto.

## POSICIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD EN EL MERCADO

### ENTIDADES FINANCIERAS

**BBVA**

 **Santander**

**Popular**

Con paso firme

**Sabadell**

 **CAJA LABORAL**

 **LABORAL**  
kutxa

**Sareb**

 **GRUPO COOPERATIVO CAJAMAR**



 **BANCO COOPERATIVO ESPAÑOL**

**bankinter.**

 **"la Caixa"**

### FONDOS DE INVERSIÓN Y SOCIMI'S

 **RMG**

 **MERLIN**  
PROPERTIES

 **SAVIA** Asset Management

 **VESTA**  
RESILIENCIA. EMBITIABILIDAD. INNOVACIÓN

### EMPRESAS SECTOR PÚBLICO

 **SEPI**

**renfe**

 **adif**

 **SEGIPSA**

 **ogasa**

### OTRAS EMPRESAS

 **IBERDROLA**

**endesa**

**CLH**

**Dia** 

 **EROSKI**

 **ARCO**  
Banco de España

 **Domosq Bodegas**  
Personal Financ

**ABENGOA**

### SERVICERS

 **ANIDA**

 **ALTAMIRA**

 **aliseda**  
Gestión Inmobiliaria

 **Servihabitat**

**BuildingCenter**

**Solvía** 

**Aktua**

 **Neinor**  
HOMES

## CARTERA DE PRODUCTOS

### Descripción general

Se ofrece un conjunto de habilidades y perspectivas que permiten atender cualquier proyecto de valoración de acuerdo a las necesidades y "terms of engagement" acordados con el cliente.

El equipo de Krata aborda cada proyecto mediante recursos propios, técnicos vinculados y mediante asociaciones con claustro universitario de ámbito nacional o internacional.

Para la realización de las valoraciones se utilizan indistintamente los recursos de Krata, Valtecsa o ambas, en función del alcance y profundidad de cada proyecto o mandato.

KRATA, S.A. es una reputada sociedad de tasación de contrastada experiencia profesional con más de 30 años de experiencia profesional en España y Portugal, sirviendo a entidades financieras, administraciones públicas, empresas cotizadas y tejido empresarial en general. Su ámbito de competencia comprende la tasación según normativa ECO, así como la valoración de inmuebles, bienes muebles, maquinaria, activos inmateriales y derechos de acuerdo a los estándares internacionales IVS, EVS y RICS.

VALTEC, S.A. es una sociedad con más de 30 años dedicada a la valoración activos industriales, empresas en funcionamiento y liquidación, bienes intangibles y fondos de comercio, y dentro del ámbito inmobiliario, especializada en el asesoramiento y valoración de fincas rústicas de producción intensiva y explotaciones mineras (ámbito este donde es una referencia en el sector).

Lo especializado de su mercado le ha permitido desarrollar un know how que se que no se limita a la aplicación de la normativa ECO dependiendo de la finalidad y circunstancias del bien a valorar, lo que la convierte en un agente singular en el sector, atendiendo un nicho rentable y en crecimiento.

Así, conjugando las experiencias de KRATA en valoración de bienes de la naturaleza inmobiliaria (terrenos, naves, edificios, derechos, proyectos...) y maquinaria industrial de toda naturaleza, (incluidas líneas de fabricación completas y procesos industriales singulares, etc) , con la aportada por VALTECSA (Empresas, explotaciones mineras, desinversiones de activos públicos y valoración de intangibles. Así mismo de su trayectoria destaca su perfil internacional, acreditando su participación en multitud de proyectos transnacionales, para empresas españolas y multinacionales con operaciones realizadas "in situ" en más de 15 países por todo el mundo, ofrecemos al mercado el mix más amplio y especializado de servicios de tasación y valoración que existen en España.

**La compañía actualmente ofrece una completa gama de servicios de valoración y análisis de riesgo inmobiliario:**

#### SERVICIOS DE VALORACIÓN DE ACTIVOS

Tasaciones y valoraciones de inmuebles  
(ECO, RICS, EVS, IVS)

Valoraciones catastrales, expropiatorias y  
periciales con defensa en juzgado

Valoraciones de maquinaria, instalaciones,  
mobiliario y equipos

Valoración de empresas, marcas e intangibles

Consultoría de valoración

#### SERVICIOS DE ANÁLISIS DE VALOR DE BASE MATEMÁTICO-ESTADÍSTICA

Revisión de carteras inmobiliarias

Informes de valoración on line de viviendas

Servicios avanzados de seguimiento de mercados  
inmobiliarios

Seguimiento de mercados de alquiler



## 1. Tasaciones y valoraciones de inmuebles (ECO, RICS, EVS, IVS)

Cubrimos todas las posibilidades en la valoración de inmuebles

1. Tasaciones con finalidad hipotecaria de acuerdo a la Orden Ministerial ECO 805/2003
2. Valoraciones de asesoramiento de valor de mercado o fair value
3. Valoraciones internacionales - de acuerdo al libro rojo de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), IVS (International Valuation Standards) o EVS (European Valuation Standards)

## 2. Valoraciones con finalidad expropiatoria, lucro cesante, periciales, etc.

En los últimos años acreditamos una experiencia notable en la realización de informes de esta naturaleza. Krata cuenta en la actualidad con un equipo de técnicos específicamente dedicado a estos fines para atender encargos en cualquier lugar de España, con el apoyo de la red de técnicos locales en todas las provincias

### **Krata emprende cada proyecto de esta naturaleza**

- Estudio de las normativas aplicables (Ley del suelo, Texto refundido, Reglamento de valoraciones, etc...)
- Memoria de bases técnicas para la realización
- Informes individuales de valoración de suelos, vuelos, traslados y lucro cesante.
- Análisis de otras valoraciones de parte y colaboración con el equipo jurídico para elaborar las preguntas.
- Asistencia a juicio por parte del profesional confirmando y defendiendo el informe, caso de ser necesario

## 3. Valoración de maquinaria, instalaciones, mobiliario y equipos

- Todos los bienes valorados comprenden la evaluación de la depreciación física y funcional de cada elemento, además de la estimación del valor de mercado acudiendo a foros de transacción de maquinaria y equipos de segunda mano.
- Inventariado de maquinaria y mobiliario. Todos los bienes valorados pueden también ser objeto de codificación, etiquetado y programas de control patrimonial.
- Valoración de todo tipo de equipos de transporte, embarcaciones de recreo y barcos. Todo tipo de vehículos a motor son valorados por Valtecsa regularmente.

## 4. Servicios de consultoría de valoración

**En este capítulo se recogen otras aplicaciones centradas en el valor de mercado reseñadas anteriormente, y que por su particularidad se configuran a la medida de las necesidades y circunstancias de cada cliente como pueden ser:**

- Optimización fiscal asociada a la tenencia de inmuebles. Consiste en realizar un estudio inmueble a inmueble para identificar posibles discrepancias entre el valor razonable del bien y la base imponible sobre la que se aplican los impuestos directamente relacionados con la tenencia de los mismos. Incluye, así mismo, la revisión de la correcta aplicación de la normativa catastral y la evaluación de la factibilidad y relevancia de una eventual reclamación del I.B.I., así como la propia realización y seguimiento de las reclamaciones ante los órganos correspondientes.
- Valoración para fines fiscales donde la determinación del Valor Razonable según terminología de las N.I.C./NIIF (Normas Internacionales de Contabilidad) es de necesaria aplicación.
- Adecuación de planes de amortización, donde igualmente debe utilizarse el Valor Razonable para la asignación de valor de los diferentes conceptos aplicación de los activos tanto tangibles como intangibles para que dé lugar a una eficaz amortización con aplicación de impairment o deterioro del valor de los activo sobrevalorados en su balance.
- Valoración para seguros, detallando los valores separados por áreas de riesgo, tanto en bienes inmuebles como en mobiliario y equipos (continente y contenido).
- Valoración para PPA (Purchase Price Allocation) o Asignación del Precio Pagado, término y metodología de reciente y frecuente uso que supone la asignación de un nuevo valor contable a los elementos adquiridos en función del precio pagado por los diferentes conceptos, tanto tangibles como intangibles, que den lugar a una amortización contable eficaz.

En la metodología para la realización de estos servicios los aspectos tecnológicos y de mercado deberán complementarse, por lo que se aplicarán distintos criterios de valoración e identificación de riesgos complementarios. Para ello la metodología de valoración se basará en los Principios de Mercado, con el Método Comparativo de Mercado, Principio de Reposición, aplicando el Método del Coste de Reposición, y Principio de Rentabilidad que da lugar a diferentes Métodos basados en la capitalización de ingresos, flujos de caja, u otras que se deberán examinar para determinar el resultado final.

Los honorarios por esta clase de servicios de consultoría se estudian según el alcance que se acuerde con el cliente, de acuerdo a un presupuesto cerrado y ligando parte de los honorarios a la CONSECUCION DE EXITOS derivados de la labor técnica en el cliente (en materia de impuesto de sociedades o IBI, por ejemplo), previo estudio de la factibilidad de tal suceso.

## 5. Valoración de Empresas, Marcas y Activos Intangibles en general: fondos de comercio, proyectos de I+D, patentes, etc.

Krata y Valtecsa cuentan con una extensa experiencia y competencia probadas para resolver profesionalmente la valoración de empresas, bien en funcionamiento, bien en liquidación.

Además, cuentan con probada experiencia en la valoración de activos inmateriales, como MARCAS, FONDOS DE COMERCIO, o PROYECTOS DE I+D.

Los métodos clásicos de valoración de marca se basan fundamentalmente en la asignación de un valor de marca como componente de los intangibles que, a su vez, se valoran como diferencia entre el valor de mercado y el valor patrimonial o contable, para posteriormente separar (dentro del grupo de intangibles), el valor del capital humano, las patentes y la organización, del valor de la marca como último estadio que recoge la diferencia entre una empresa con marca de otra con las mismas características ya expuestas pero de marca blanca.

No obstante, en la valoración de marcas frecuentemente nos encontramos con casos atípicos con respecto al “manual clásico”, como consecuencia de circunstancias tales como que la empresa a la que se encuentre en liquidación (y, por consiguiente sin generación de ventas ni ganancias), o que la naturaleza de sociedad sea singular debido a la participación de capital público y con continuas pérdidas a lo largo de los años... Por todo ello no se aplican los métodos convencionales de Valoración de Marcas (Brand Value), y es necesario adoptar técnicas heterodoxas.

En los casos singulares, cabe emplear métodos de valoración comparativos y econométricos partiendo de la información existente procedente de la empresa y el sector, y a partir de los resultados obtenidos incorporar las correspondientes correcciones.

## 6. Servicios avanzados de base matemático estadística

A partir de la base tecnológica que aporta la SOLUTION TASAVALUA (desarrollada internamente en colaboración con profesorado universitario de la Universidad Carlos III), la compañía está continuamente diseñando y testando la idoneidad de nuevos productos. Sometiéndolos a la evaluación de los clientes, se logra evolucionar y afinar los resultados de forma continua.

El sistema y modelo desarrollado por Krata cumple en SU INTEGRIDAD con los parámetros contemplados en el borrador de nueva circular del Banco de España, así como todas las anteriores circulares y recomendaciones publicadas.

### En concreto:

- El de Krata es un modelo METODOLÓGICAMENTE SOLIDO, de acuerdo a lo requerido por Banco de España
- El de Krata es un modelo que cuenta con una BASE DE DATOS de inmuebles con la calidad y profundidad requerida por el Banco de España, y para todo el TERRITORIO NACIONAL

El sistema está desarrollado para la valoración de inmuebles residenciales de acuerdo metodología de RECALCULO de valores.

En todo caso cuando se encuentre en una cartera dada tipologías de inmueble DISTINTAS de “viviendas”, y siempre que el % que estas tipologías representen una peso menor del total de registros de la cartera, para la valoración se emplearían así mismo metodologías complementarias de valoración por índices.

### Los servicios en cartera actualmente son los siguientes:

- Valoración masiva de carteras inmobiliarias (AVM) de acuerdo a metodologías de recalcule estadístico y actualización
- Valoración de viviendas una a una mediante sistema de valoración online ([www.tasavalua.com](http://www.tasavalua.com))
- Estimación on line de rentas potenciales de mercado para inmuebles residenciales
- Tracking/seguimiento automatizado de valores en una cartera inmobiliaria a lo largo del tiempo
- Servicio de seguimiento de variaciones significativas de mercado en microsegmentos de población (secciones censales)

Por medio de estos modelos automáticos matemático estadísticos, se han supervisado en los últimos 3 años carteras masivas:

AÑO	Nº DE INMUEBLES VALORADOS
2012	197.395
2013	134.060
2014	125.931
2015	179.850
2016	294.282

**krata** 