



ATASA y El Libro Verde del Mercado de Crédito Hipotecario

ATASA es la **Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España**, fundada en 1985, miembro fundador de TEGoVA (*The European Group of Valuers Associations*) y miembro electo de la Junta Directiva del IVSC (International Valuation Standards Committee). Sus asociados son **sociedades de tasación**, cuyo régimen de constitución, homologación, actividad y supervisión queda regulado por **normativa estatal** (principalmente, Ley del Mercado Hipotecario (1981) y reglamentos de desarrollo y, sobre todo, Real Decreto 775/1997 y Orden ECO/805/2003).

En **España**, las **valoraciones** de bienes inmuebles y de determinados derechos, siempre y cuando se realicen para la concesión de préstamos hipotecarios que se pretendan titular, para el cálculo de las coberturas obligatorias de la entidades aseguradoras, así como para la determinación del valor liquidativo de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria y de los fondos de pensiones, están, desde hace casi 25 años, **completamente reguladas por la normativa citada**.

Sociedades de tasación:

Las sociedades de tasación son los únicos sujetos habilitados para la realización de dichas valoraciones. El **Banco de España**, la **Comisión Nacional del Mercado de Valores** y la **Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones**, según la finalidad de cada valoración, son los entes encargados de vigilar la actuación de las sociedades de tasación.

Si bien la inmensa mayoría de su actividad la dedican en la práctica a la valoración de bienes inmuebles, las sociedades de tasación tienen capacidad para valorar **todo tipo de activos**, lo cual constituye precisamente su único objeto social, que jurídicamente no puede ser otro distinto. Así, las sociedades de tasación también pueden valorar bienes muebles, intangibles e incluso empresas en su conjunto.

Es indudable **el valor añadido que las sociedades de tasación proporcionan al sector**, en contraposición al sistema tradicional, en otros países, de tasadores independientes. **La estructura del sector** a través de sociedades **ha contribuido** en gran medida al **fuerte desarrollo** experimentado por el **Mercado Hipotecario en España**.

Es de recordar que parte de la fortaleza del sistema español nace del hecho de efectuarse una valoración para la posible **titulización** del crédito más que para su concesión.



Métodos de valoración:

Las **metodologías** de valoración utilizadas, también reguladas detalladamente en España, se resumen en los tres enfoques básicos de la valoración: el **coste**, la **actualización de la renta** generada por el bien y la **comparación** con los precios del mercado, en **coincidencia** tanto con la **normativa europea del sector (EVS**, elaboradas y publicadas por **TEGoVA**) como con la **normativa internacional (IVS**, elaboradas y publicadas por el Comité de las Normas Internacionales de Valoración, **IVSC**). La normativa española permite utilizar las normas generalmente aceptadas por la profesión cuando no son aplicables las metodologías específicas indicadas. El desarrollo y la depuración de estas metodologías durante muchos años han llevado a un alto grado de perfeccionamiento en las directrices de cálculo de los valores, que dependen de la finalidad y del bien objeto de la tasación.

Procedimientos:

En forma igualmente detallada la normativa española regula los procedimientos a desarrollar en la práctica de la valoración y que resumimos a continuación:

Las sociedades de tasación proceden en primer lugar a la **identificación** unívoca e inequívoca del bien que se valora, a través de la investigación de la situación registral del mismo, cuestión fundamental para la protección de los inversores y otros agentes de los mercados financieros, especialmente por lo que se refiere a los bienes inmuebles.

Igualmente, las sociedades de tasación realizan la **medición y levantamiento de croquis** de los inmuebles que valoran, que han de ser **visitados** por un **arquitecto o ingeniero** experto en el tipo de bien concreto y permanentemente actualizado en sus conocimientos técnicos a través de un sistema de **formación continuada**.

Además, los informes de tasación han de incluir prolijos **estudios**, con información histórica, **del mercado** inmobiliario en el que se encuentre el bien, detalles minuciosos sobre el cálculo de los costes de construcción y de las tasas de actualización y los flujos de caja que puedan generar los inmuebles e incluso estudios de los sectores económicos a lo que se dediquen los bienes sometidos a explotación. Todo ello debe basarse en amplias y rigurosas **bases de datos**, de las que también deberán extraerse **predicciones** del comportamiento futuro de los mercados inmobiliarios, de cara principalmente a la limitación de los riesgos asumidos por las entidades financieras.

Estos completos informes son elaborados en unos **plazos realmente cortos** y a un **precio muy competitivo**, y ello gracias al modelo de pericia societaria, que evita altos costes y largos tiempos de transacción, al **unificar en unos pocos agentes** la labor de varios **miles de profesionales**, además de conllevar un doble sistema de supervisión de las tasaciones, mayores volúmenes de las bases de datos, posibilidades de inversión en equipamientos y programas informáticos muy superiores a las de los modelos de pericia individual y, sobre todo, aseguramiento del aumento y la transmisión del *know how* del negocio.

**ATASA****Control y actividad:**

Esto, unido a la estricta regulación y la férrea supervisión de los órganos correspondientes, ha permitido que, en el ejercicio 2004, las sociedades de tasación españolas realizaran en conjunto **más de 1,6 millones de informes individualizados de valoración**, para más de 2 millones de viviendas, por un importe valorado de unos **550.000 millones de euros** y generando unos ingresos de casi **500 millones de euros**. Los más de 15 millones de tasaciones realizadas desde la entrada en vigor del sistema societario, hace casi 25 años, avalan sobradamente la capacidad de las sociedades de tasación para valorar los activos empresariales de cara al cumplimiento de las **Normas Internacionales de Información Financiera** (NIIF o IFRS) adoptadas en la Unión Europea y los riesgos inmobiliarios en el ámbito del nuevo acuerdo de capital de Basilea (**Basilea II**).

Los citados niveles de actividad, sin parangón en el entorno cercano, han llevado a que en muchos países se desarrolle un gran interés por el **modelo español de sociedades de tasación**, que **ya ha empezado a exportarse** a otras economías.

Dadas las **similitudes que, tanto en el ámbito comunitario como mundial, existen en cuanto a las metodologías de valoración**, debe destacarse que las **diferencias entre Estados** surgen principalmente en cuanto a la **articulación y puesta en práctica** de los sistemas de valoración. Aquí es donde, de nuevo, ha de hacerse hincapié en la conveniencia y el valor añadido que el **modelo de sociedades de valoración** puede aportar a todas las Economías desarrolladas o en fase de incorporación a la Economía de mercado, frente al tradicional sistema de evaluadores independientes.

Mediante la presente comunicación, **ATASA solicita a la Comisión Europea** que tenga a bien **tomar en consideración las opiniones que se contienen en el texto anexo**, reflejándolas de la manera que considere oportuna en la elaboración del Libro Blanco del Mercado Hipotecario.

Agradeciendo de antemano sus atenciones, reciban cordiales saludos.

D. Luis Leirado Campo,
Presidente de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)

**ATASA**

Comentarios al Libro Verde de la Comisión Europea en temas relacionados con la Valoración para Crédito Hipotecario

Cuestión número 37

La Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España considera primordial la importancia que se atribuye a la valoración para las operaciones de crédito y su contribución a la confianza para los agentes económicos que intervienen en las operaciones de crédito, tal y como se expresa en el número 37.

En relación con la cuestión planteada, sobre “¿Cuáles serían las ventajas de una única norma a nivel comunitario, tanto para el proceso de valoración como para los evaluadores?”, es indudable que las valoraciones deben obtenerse mediante un **“proceso de valoración”** lo más uniforme posible, sin distinción de países. En este sentido, en cuanto a los métodos de valoración, las normativas existentes (**Normativa Española, EVS, IVS**) utilizan o proponen criterios muy semejantes, por lo que no sería necesaria modificación, si bien sus diferencias están en la mayor o menor profundización de cada una en los métodos concretos y sus requisitos. Estimamos que **la Normativa Española es más completa, enfocada desde un principio a la emisión de títulos y estructurada con controles centralizados, sin sesgos individualizados, mediante bases de datos estructuras y costes competitivos.**

Relacionado con lo anterior, quizás debería insistirse en que la confianza en las **“cualificaciones del evaluador”** debería matizarse con más detalle. Opinamos que debe exigirse una titulación universitaria (en función de la materia a valorar) y especialización en materia de valoración y en la localidad concreta, además de la adhesión a un Código Ético de conducta. Creemos que los más de veinte años de funcionamiento de este esquema en España han demostrado unos resultados muy satisfactorios.

Cuestión número 38

El contenido del número 38, relacionado con la **comparabilidad de las valoraciones** según los distintos sistemas nacionales, tiene una indudable importancia y debe intentarse la mayor uniformidad posible y conseguir que las nuevas normas nacionales que pudieran producirse sigan estándares homogéneos.

En contestación a la pregunta “¿Cuáles serían las ventajas de una acción de la Comisión en el sentido de asegurar el mutuo reconocimiento de las normas de valoración nacionales?”, consideramos que en este momento no es necesaria la intervención de la Comisión.

De mayor envergadura nos parece la cuestión relativa al **valor de mercado vs valor hipotecario**. Las técnicas internacionales de valoración nos conducen a valores de mercado supuestas unas circunstancias normales que permiten obtener valores comparables, respetando siempre el principio de prudencia. No obstante lo anterior, las distintas finalidades que puede tener una valoración deben llevar a la aplicación de criterios distintos y específicos de la finalidad concreta; en el caso de la finalidad hipotecaria, estos criterios vendrán dados por la



sostenibilidad del valor en el tiempo y la eliminación de los elementos especulativos; en cualquier caso, estimamos la coexistencia de ambos valores debidamente relacionados entre sí.

Por último queremos dejar constancia de la traducción excesivamente literal y que no se adapta a la terminología usual del sector y que consideramos no se corresponde con la equivalencia exacta en otros idiomas. Nos referimos a:

Otros idiomas:	Debe traducirse por:
Property Valuation Évaluation du bien	Evaluación o valoración de la Propiedad Inmobiliaria
Prudential rules Les règles prudentielles	Las reglas prudentes o de prudencia
The valuation process and the resulting figure La procédure d'évaluation et leur résultat	El proceso de valoración y su resultado
Be enhanced Être renforcé	Reforzarse
The valuer L'évaluateur	El evaluador (o valorador, palabra no contenida en el Diccionario de la Real Academia Española, pero de amplio uso internacional)
Does not inhibit N'engrave pas	No entorpezca
On the lending or the funding side Du cote de prêteurs ou des financeurs	De los prestamistas o los financieros
Of competing Concurrentes	Concurrentes

La **evaluación de la propiedad** inmobiliaria resulta fundamental para la operación de crédito hipotecario y la forma en que se utiliza puede afectar directamente a la naturaleza, a la financiación y a las **reglas de prudencia** aplicables al crédito. Los prestamistas, los consumidores y los inversores deben tener plena confianza en las cualificaciones del **evaluador**, en el proceso de **evaluación y su resultado**.

Las formas habituales de **valoración** varían entre Estados miembros. Existen en la actualidad varios regímenes internacionales. La Comisión considera que podría **reforzarse** la comparabilidad entre **valoraciones de manera** que esa variedad, que puede estar relacionada con las necesidades **propias** en los mercados **de viviendas** nacionales, no **entorpezca** la actividad transfronteriza **de prestamistas o de los financieros**. Obviamente, esto podría lograrse instituyendo una norma única, pero la coexistencia de normas **concurrentes**, pero mutuamente reconocidas, podría cumplir el mismo objetivo.