

16.10.2014

**ESTÁNDARES PROFESIONALES DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR (AEV)
PARA LA NORMALIZACIÓN DE COMPARABLES**

La fiabilidad y rigor de los datos de mercado que sirven de base para aplicar el método de comparación son decisivos para la que las tasaciones que lo utilicen sean precisas y fiables, lo que obviamente redundará en la homogeneidad de sus resultados, favorecerá la credibilidad de las tasaciones y de los profesionales que las llevan a cabo, y aportará seguridad al mercado inmobiliario y a los principales usuarios de las valoraciones realizadas por las Sociedades de Tasación (en adelante SdT).

En el caso de España, donde los precios aplicados en las transacciones reales no siempre están disponibles o son muy difíciles de obtener, y donde el ajuste de los precios de oferta también tiene límites, la generación de buenas prácticas profesionales en la captación y tratamiento de los datos de mercado que pueden constituirse en comparables¹, la jerarquización de su fiabilidad y la transparencia de estos extremos, constituyen un elemento decisivo para la credibilidad de las propias valoraciones. Además, el seguimiento de esas mismas prácticas servirá para proporcionar a los agentes del mercado información útil sobre la capacidad del valorador para llevar a cabo, por ejemplo, valoraciones estadísticas masivas, en las que disponer de una base de datos amplia y rigurosa es condición imprescindible.

Como se acaba de comentar, un inmueble comparable es aquél que, por su grado de homogeneidad tipológica, de uso y de situación, permite dar base a una valoración en la que se aplica el principio de sustitución, que indica que un comprador (o un potencial inquilino) no pagará más por un bien de lo que pagaría por un sustituto del mismo que le produzca una satisfacción similar. Sólo los comparables sirven de soporte al método de comparación, sea para estimar el precio o la renta de mercado de un inmueble a valorar.

Por todo ello la AEV ha decidido desarrollar una propuesta para armonizar y mejorar las prácticas profesionales dirigidas a captar, y acumular en bases de datos, la información de mercado que los valoradores y, en particular, las Sociedades de Tasación, utilizan para seleccionar los comparables posteriormente disponibles para el método de comparación, así como las características mínimas que esos datos deben cumplir para poder ser efectivamente usados como comparables en una valoración.

Pues bien, las buenas prácticas que luego se desarrollan parten de ese principio y, al operar en muchos casos con ofertas debidamente ajustadas, también replican el mecanismo propio de ese comprador informado, que se orientará en su juicio tratando de descubrir los precios

¹ Según establece el artículo 4 de la Orden ECO 805/2003, acogiendo una definición de general aceptación, los comparables son “Inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación u otra característica física relevante a dicho fin”.

alcanzados recientemente por bienes similares al que constituye su interés y, para ello analizará las ofertas disponibles en ese momento de esos productos similares.

De todo ello resulta que los estándares que siguen tratan, en primer lugar de identificar las fuentes de datos disponibles, para después armonizar los datos esenciales a cada uso y establecer requisitos mínimos (de integridad y detalle del propio dato, de su fiabilidad y del control de su propio carácter comparable) para incorporarlos a una base de datos de comparables.

En la medida que se pretende dotar de plena transparencia a esa calificación, ésta, además de conseguir que sea muy precisa y rigurosa, debe ser homogénea sea quién sea quien la aplique. Por ello los requisitos mínimos y el procedimiento de calificación que se proponen son objetivos y muy granulares, contemplando como básico un tratamiento automatizado de los datos que sea integrable en los mecanismos informáticos más avanzados. Ello ha conducido a que este estándar incluya cinco fichas, una por cada tipo de uso (viviendas, garajes, locales comerciales, oficinas, naves industriales), que contienen los datos característicos de un dato de mercado para, en base a ellos, aplicar la métrica que permita calificar la calidad del dato.

Esas fichas no indican que sus datos sean los únicos relevantes para aplicar el método de comparación ni que su construcción deba hacerse en un único proceso o de una manera determinada. Al contrario, las SdT mantendrán su libertad para obtener los datos de la ficha en la forma que consideren más oportuna y, desde luego, para basar el método de comparación en las variables que consideren relevantes en cada caso según su propia experiencia, de acuerdo con los procedimientos que tengan establecidos.

Los factores de calificación objetivos que se definen en los presentes estándares dan lugar a una métrica homogénea que, por el momento, produce un grado definido de calidad mínima del dato que, a su vez, constituye un umbral que determina los datos que no se podrán utilizar para aplicar el método de comparación.

La continuidad natural de este estándar será otro que establezca criterios sobre el propio uso de los comparables, en el que se acogerán también las recomendaciones internacionales más recientes.

Los presentes estándares han sido elaborados por la Comisión Técnica de la AEV, han estado sometidos a consulta pública durante 3 meses, con especial atención al informe de todos los asociados, el Banco de España y la Asociación Hipotecaria Española y, tras el oportuno debate interno, la Junta Directiva los ha elevado a la Asamblea General de la AEV, que los ha aprobado, con fecha 16 de octubre de 2014.

Las SdT que estén asociadas a la AEV dispondrán para asumir los presentes estándares del plazo de un año desde su publicación, y deberán comunicar a la AEV los hitos de su implantación para los diferentes usos. No obstante, durante los primeros seis meses tras su publicación los socios podrán probar las fichas de cada uso, tanto respecto a los datos que integran como a su calificación, y proponer sugerencias a la Comisión Técnica.

Una vez ajustados sus procedimientos, si es que fuera necesario tal ajuste, lo comunicarán a la Secretaría de la Asociación, así como cualquier cambio significativo en los citados procedimientos que pudiera incidir en el cumplimiento.

ESTÁNDARES

ALCANCE

Los estándares se dirigen fundamentalmente a las sociedades de tasación (en adelante SdT) que apliquen el método de comparación y sea cual sea la finalidad de la valoración en la que lo lleven a cabo.

No obstante, estos criterios se dirigen también a cualquier empresa que preste profesionalmente servicios de valoración de este tipo de activos si bien de manera proporcionada a su tamaño, complejidad y continuidad de su actividad profesional en este ámbito².

CRITERIOS

Los estándares que los valoradores y en especial las SdT deben asumir en la captura, control y calificación de los testigos que pretendan utilizar como comparables son los siguientes:

Un comparable podrá ser utilizado en una tasación siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Haya sido obtenido de una fuente de información válida.***
- b) El valorador, y en especial la SdT (sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación o por otros medios) haya verificado la información y, caso de proceder de una oferta, haya ajustado su precio.***
- c) La ‘antigüedad’ de los datos sea inferior a 3 meses (o 6 meses en el caso de municipios con población inferior a 10.000 habitantes o de datos sobre inmuebles no residenciales).***
- d) Haya sido sometido a un proceso de control por parte del valorador y, en especial, por parte de la SdT.***
- e) Cuente con un mínimo de datos (los básicos y obligatorios de las tablas adjuntas) debidamente contrastados, que aseguren una calificación mínima (ver apartado 7) siguiente).***

² Desde esta perspectiva, los términos “valorador” o “valoradores” que se emplean con frecuencia durante el texto no deben ser entendidos como una referencia que incluya a profesionales individuales que lleven a cabo este tipo de valoraciones de manera ocasional, ni desde luego a los profesionales que presten sus servicios de valoración a las SdT.

El informe de tasación deberá reflejar la naturaleza de las fuentes de información utilizadas y el proceso de verificación y control seguido.

1) Captación de comparables³ y fuentes válidas de información.

Una fuente de información será **válida** siempre que sea independiente y primaria.

Se considerará que una fuente es **independiente**, cuando no tenga ningún tipo de interés económico sobre el inmueble objeto del informe de tasación distinto del que, según su relación con el bien, le corresponda. Así, los propietarios tendrán un legítimo interés en su conservación y explotación y, cuando decidan ofrecerlo en venta o alquiler, en obtener el importe más alto de esa operación; del mismo modo, un intermediario tendrá el interés propio de esa profesión, variable según a quién represente (comprador o vendedor).

Se considerarán fuentes **Primarias** aquellas que actúen como actores del proceso de compraventa o alquiler y por tanto tengan acceso directo a la información física y jurídica relevante sobre el activo y las condiciones de la transacción real o potencial.

Entre otras pueden considerarse fuentes Primarias, respecto a los datos a los que hayan tenido acceso directo o producido, o en los que hayan intervenido o hayan producido, las siguientes:

- Promotores
- Propietarios particulares
- Agencias de Propiedad Inmobiliaria (APIs)
- Notarías y Registros de la Propiedad
- Juzgados (resoluciones públicas).
- Boletines Oficiales (anuncios de adjudicaciones)
- Catastro
- Entidades Financieras (respecto de activos propios)
- Las propias tasaciones, especialmente respecto de los datos físicos del activo ⁴

³ Debe recordarse aquí que el punto primero de los Estándares aprobados por la AEV el 19 de julio de 2013 sobre “Medios Técnicos y humanos de los que deben disponer las SdT para abordar las actividades de valoración, indican expresamente que “El departamento encargado de la realización de valoraciones, incluidos los responsables de la captación de datos e información de mercado y los que se ocupan del control de las tasaciones, actuarán con total independencia de los restantes con que cuente la SdT....”

⁴ Los valores estimados por las tasaciones solamente pueden usarse para construir bases de datos pero no como comparables.

Por el contrario, serán consideradas fuentes **Secundarias** de información aquellas que no tengan acceso directo a la información sobre el activo o las condiciones de la transacción. Entre otras, pueden considerarse fuentes secundarias de información las siguientes:

- Portales de Internet
- Prensa
- Radio
- TV
- Carteles Publicitarios
- Folletos Informativos
- Porteros

2) Verificación de Comparables

Los valoradores, y en especial las SdT, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios, deberán establecer contacto directo con la fuente de información Primaria a fin de recabar y verificar con el mayor rigor posible la **veracidad y congruencia** de todos los datos necesarios para la elaboración de todo informe de tasación.

Junto con el comparable quedará constancia escrita de los datos de identificación de la fuente primaria empleada en cada caso

Además de sobre su identificación inequívoca, y entre otros, será necesario realizar un contraste sobre las siguientes características del activo:

- Naturaleza de su superficie (útil / construida / construida con zonas comunes / terrazas...)
- Características del edificio (ascensores, calefacción, etc.) y localización en el mismo (interior vs exterior, soleamiento, ...) y calidad de sus materiales
- Antigüedad y Estado real de conservación del inmueble (fecha y alcance de la última reforma...)
- Precio de Partida (con o sin anejos / renta bruta o neta...)

Las fuentes Secundarias de información podrán ser únicamente utilizadas como medio de acceso a la fuente Primaria y por tanto será necesario un proceso de verificación posterior con la fuente Primaria. En caso de no poder realizarse el contraste con la fuente Primaria, o ser este sólo parcial, quedará constancia de tal circunstancia, así como de la fuente concreta de la que proceda el dato.

3) Ajuste de Precios de Oferta

La ausencia de información pública sobre transacciones determina que en la mayoría de las ocasiones la información disponible en el mercado se refiera a precios de oferta.

Este hecho exige que la información de mercado así obtenida deba ser corregida para asimilarla a los precios reales de transacción.

Para ello, siempre que no exista información precisa sobre precios de transacción, los valoradores, y en especial las SdT, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios, deberán, si se trata de un oferente con capacidad para ello y fuera posible, mantener un **proceso de negociación** con la fuente primaria que permita estimar el precio real al que estaría dispuesta a realizar la transacción.

En función de este proceso de negociación (y de las características reales del activo y del mercado en que se encuentra), la SdT, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios que aseguren la intervención de un perito experto, deberá ajustar el precio de oferta inicial para estimar, con la mayor fiabilidad posible, cuál sería el precio de mercado (transacción real) atribuible al activo.

Los valoradores, y en especial, las SdT, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios, dejarán constancia del precio público o inicial de oferta junto al precio finalmente tomado como valor comparable.

Las características heterogéneas del mercado inmobiliario hacen que la experiencia y el conocimiento del mercado local del valorador, y especial de la SdT y de sus tasadores, sean parte esencial del proceso de valoración. El trato con los actores del mercado, el conocimiento de los porcentajes de descuentos habituales en cada subsector y los tiempo de comercialización resultan esenciales para calibrar la diferencia entre los precios de oferta y los de transacción.

Tanto en esta tarea de ajuste, como en las anteriores de captación y verificación de comparables, y sin perjuicio de respetar la autonomía y criterios propios del profesional que elabore el informe de tasación en el que se utilicen los comparables, la SdT deberá emitir instrucciones para asegurar la homogeneidad y calidad de los procedimientos empleados en dichas tareas y la correcta aplicación de la metodología seguida por la sociedad.

4) Control de calidad de los datos

Antes de su integración efectiva en las bases de datos de comparables, los valoradores, y en especial las SdT dispondrán de procedimientos normalizados de verificación de los datos captados a fin de asegurar que cumplen con los requisitos mínimos establecidos en estos estándares y demás aplicados por la propia sociedad.

Además de los controles empresariales necesarios para asegurar que los comparables reflejan efectivamente la realidad y cumplen con los requisitos mencionados en los puntos 1), 2) y 3) precedentes, dichos procedimientos comprenderán, al menos, los siguientes pasos:

4.1 Los valoradores, y en especial las SdT, desarrollarán, a partir de un número suficiente (estadísticamente relevante) de comparables homogéneos e íntegros, procedente de sus propias bases de datos, criterios de selección y validación de los nuevos comparables atendiendo a su precio y tipología. Esos criterios deberán ser revisados y aprobados anualmente.

En particular, se realizarán controles específicos sobre las siguientes características del testigo:

- a) Tipología: que alcanzará a la tipología, superficie y programa del comparable a fin de comprobar que sus características son congruentes con el producto o productos típicos de la zona en que se encuentra.
- b) Valor: que alcanzará al precio global y unitario asignado al comparable a fin de comprobar que su precio es congruente con el producto o los productos característicos del área en que se encuentra.

Para ello, los valoradores, y en especial las SdT, deberán disponer de un sistema que permita definir y actualice Áreas Homogéneas de Valor u otros métodos de discriminación de comparables que aseguren la comparación entre inmuebles que sean alternativas reales de compra para un potencial interesado en la del inmueble a valorar.

La pertenencia a una determinada zona geográfica y la cercanía son, sin duda, elementos muy relevantes en la identificación del grado de congruencia valorativa de un comparable. Sin embargo, ello no implica ni que las Áreas Homogéneas de Valor sean necesariamente espacios continuos, ni que sean idénticas para las diferentes tipologías de inmuebles. Además, en casos donde en un mismo ámbito territorial conviven tipologías muy diferentes o productos inmobiliarios muy heterogéneos por diferentes razones, puede ser conveniente el uso de otros métodos de discriminación del valor.

La metodología empleada para determinar las Áreas Homogéneas de Valor, sus valores medios y rangos mínimos y máximos, así como la de los otros métodos de discriminación de comparables, sus principales parámetros y los supuestos en los que se aplican, constarán por escrito en un documento que se revisará anualmente.

4.2 Los comparables que resulten incongruentes con las tipologías o valores resultantes de los controles específicos citados en el punto anterior no podrán integrarse en las bases de datos utilizadas para la aplicación del método de comparación a menos que:

- se haya verificado específicamente la realidad de los datos propios del testigo y las razones de la citada incongruencia, y
- de esa verificación resulte que el dato es cierto y puede contribuir adecuadamente a tipificar nuevos productos en la zona de que se trate o nuevos precios característicos.

Además, la incongruencia podrá no ser tenida en cuenta cuando se disponga de información interna suficiente para completar y/o contrastar la información esencial del comparable, bien por haber valorado el mismo inmueble o por disponer de otras fuentes de información que lo permitan.

En ambos casos, la incorporación del comparable a la base de datos deberá justificarse en documento interno a disposición del supervisor y de la auditoría interna.

Los procedimientos de control precedentes serán auditados regularmente por la auditoría interna de la sociedad.

5) Trazabilidad

Los valoradores, y en especial las SdT, mantendrán en todo momento registro del tratamiento a que hayan sometido a la información facilitada por las fuentes de sus datos de mercado, de forma que permita comprobar su origen y las correcciones internas realizadas a la misma.

6) Contenido fáctico de un comparable

Las tablas incluidas en la **primera pestaña de cada una de las Fichas Excel de inmuebles comparables tipo (vivienda, local comercial, oficina, nave industrial y aparcamiento) que se anexan a este documento** recogen, para cada uno de esos posibles tipos de comparables, **los campos de información mínimos necesarios** (los que se reflejan como básicos y obligatorios simultáneamente) que deben recopilar los valoradores, y en especial las SdT, para utilizarlos

en el método de comparación, así como los demás que, al menos, se consideran útiles a ese fin.

Los datos que carezcan de cualquiera de los campos mínimos necesarios no podrán utilizarse al aplicar el método de comparación, pero si podrán servir como referencia, en lo que sea procedente, para otros estudios o tareas ajenas a la valoración.

7) Calificación de los datos obtenidos

La calificación se llevará a cabo en función de la integridad de esos datos, de su forma de captación y del grado de comprobación realizado por quién haya captado el dato, aplicando las tablas incluidas en la **segunda pestaña de cada una de las Fichas Excel de inmuebles comparables tipo (vivienda, local comercial, oficina, nave industrial y aparcamiento) que se anexan a este documento.** En dicha pestaña, se incluye el método que los valoradores, y en especial las SdT deberán respetar para calificar de forma homogénea y objetiva la calidad y fiabilidad de cada dato a efectos de su potencial uso en el método de comparación.

El resultado del proceso de calificación determinará si el comparable de que se trata reúne o no las condiciones mínimas de calidad (integridad y fiabilidad) necesarias **de cara a su uso en el método de comparación.** Así, los comparables a los que se asigne un NIVEL DE CALIDAD BAJO (identificado con la letra E señalada en las fichas correspondientes), no podrán utilizarse al aplicar el método de comparación, pero si podrán servir como referencia, en lo que sea procedente, para otros estudios o tareas ajenas a la valoración. Tal nivel se define del siguiente modo:

NIVEL DE CALIDAD DE LA INFORMACIÓN BAJO

Dato con información básica, obtenido por el tasador de distintas fuentes de información, sin comprobación ni negociación de simulación de compra. Información no contrastada documentalmente y/o sin visita interior al inmueble.

En los informes de tasación se dejará constancia, junto con su localización y demás características relevantes, de que todos y cada uno de los comparables empleados en la tasación de un determinado inmueble tienen un nivel de calidad suficiente.

Sin perjuicio de lo anterior, los procedimientos de calificación contenidos en las fichas podrán ser utilizados por las SdT para calificar, atendiendo a su integridad y fiabilidad, los comparables admisibles en diferentes grados de calidad. En ese caso, solicitarán a la AEV los niveles armonizados que sugiera aplicar en ese caso, bajo la perspectiva de que la aplicación de los factores de calificación a los comparables incluidos en la base de datos de cualquier SdT que

opere regularmente en el mercado español no debería dar lugar a un resultado que mostrase una calificación global de excelente, pero tampoco debería suponer, dadas las prácticas comunes a las SdT, el menosprecio de su calidad para los fines perseguidos.

En realidad, la dificultad de alcanzar, en muchos de los comparables que no provienen de valoraciones en las que se disponga de información completa e individualizada del inmueble, parte de la información incluida como conveniente, o las dificultades para asegurar la absoluta fiabilidad de las informaciones obtenidas en el mercado, justifican que una calificación media sea la más esperada para las bases de datos.