

ESTÁNDARES PROFESIONALES DE LOS MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR (AEV) DIRIGIDOS A LA APLICACIÓN RIGUROSA Y PRUDENTE DE LOS MÉTODOS ESTADÍSTICOS DE VALORACIÓN MASIVA DE INMUEBLES (AVM)

Las tasaciones dirigidas a la valoración inicial de los inmuebles que garantizan préstamos hipotecarios se encuentran reguladas en España desde hace muchos años; prácticamente desde que, a principios de los años 80 del siglo pasado, se reguló el mercado hipotecario español. Actualmente, las valoraciones con esa finalidad se tratan con extremo detalle en la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, y son seguidas en su práctica habitual por todas las sociedades de tasación homologadas por el Banco de España. Algo muy parecido ocurre con otras valoraciones reguladas, como las dirigidas a los activos de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria, los fondos de pensiones o las compañías aseguradoras.

Por el contrario, las valoraciones masivas de carteras, por ejemplo de los activos inmobiliarios adjudicados en pago de deudas, no cuentan en nuestro país con unas normas equivalentes que, por ejemplo, establezcan criterios y parámetros técnicos de general aceptación que aseguren o promuevan el necesario rigor en su aplicación, o la transparencia de su metodología.

Sin embargo, este tipo de valoraciones son ahora, desde la entrada en vigor de la Circular del Banco de España 3/2008, una exigencia cotidiana para las entidades de crédito y las sociedades de tasación. Y es que las primeras están obligadas a revisar y actualizar las valoraciones de la cartera de colaterales hipotecarios al menos cada uno o tres años, según se trate de inmuebles comerciales o residenciales. Y esa valoración, que deben realizar las sociedades de tasación homologadas, puede llevarse a cabo, cuando no se trate de inmuebles singulares, a través de procedimientos estadísticos.

Además, las medidas de reestructuración del sistema bancario español adoptadas en los dos últimos años han requerido igualmente, tanto para la cartera de colaterales de muchas entidades, como para la de sus inmuebles adjudicados, de ese tipo de valoraciones masivas, en cuya realización, en la que también han actuado las sociedades de tasación, se han seguido procedimientos estadísticos.

Por todo ello, la AEV ha considerado necesario abordar una reflexión inicial sobre los requisitos mínimos que debería cumplir un profesional de la valoración para utilizar estos métodos estadísticos de valoración masiva, pensando especialmente en los destinados a actualizar el valor de las carteras de colaterales inmobiliarios o inmuebles de las entidades de crédito, o de inmuebles que procedan de esas carteras.

Además de para la valoración masiva que se ha comentado, los métodos estadísticos que se utilizan habitualmente por las sociedades de tasación para actualizar el valor de los inmuebles pueden ser útiles en otro tipo de trabajos de consultoría para diversos tipos de clientes. Así, por ejemplo, pueden utilizarse para el contraste de hipótesis diversas o para estimar el potencial comportamiento de mercados. Estos estándares no enfrentan ese tipo de usos, aunque algunos de sus criterios pueden *mutatis mutandis* ser útiles también en esos casos, o para completar una valoración masiva de aquella parte de una cartera global que no cuenta con los datos apropiados para ser tratada estadísticamente.

Sea cuál sea el conjunto de inmuebles a los que vayan a aplicar, el objetivo de la valoración será, en cada caso, el que el cliente indique a la sociedades de tasación, y los efectos potenciales de los informes serán los que se deriven de la finalidad para la que se soliciten.

Estos estándares no abarcan todavía los métodos de valoración muestral, es decir, los que pretenden extrapolar el valor de determinadas poblaciones de activos mediante la tasación individualizada de algunos de sus componentes seleccionados aleatoriamente tras la segmentación apropiada por tipologías, localizaciones, o la variable que sea.

Los presentes estándares, como un primer paso en este ámbito, han sido elaborados por la Comisión de Estadísticas y Valoraciones Masivas, consultados con 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 19 de julio de 2013.

Este conjunto de estándares se dirigen a las sociedades de tasación (en adelante SdT). Las que estén asociadas a la AEV dispondrán para asumirlos de un plazo que terminará el 31 de enero de 2014. 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 de estos estándares.

ESTÁNDARES:

1. Antes de aceptar un encargo de valoración masiva, por procedimientos estadísticos, de una cartera de inmuebles, sean estos colaterales de préstamos o no, la SdT deberá contar con una metodología, regular y apropiadamente contrastada mediante transacciones reales y actuales a precios de mercado, o tasaciones recientes realizadas por la propia sociedad, de activos comparables en términos de ubicación, dimensión, construcción o cualquier otra circunstancia relevante a efectos de la comparación, que permita estimar con rigor los precios actuales de los inmuebles a valorar en sus respectivos mercados locales.

Dicha metodología o metodologías, los instrumentos para su calibración y contraste, y las pruebas realizadas a este fin en el último año, deberán constar, por escrito, en un documento interno de la sociedad, que estará a disposición del supervisor.

Todo informe de valoración masiva se acompañará de un anexo metodológico en el que se describirán, con el suficiente detalle, los elementos esenciales de los procesos estadísticos aplicados y el grado de confianza estadística consistente con los procedimientos aplicados y con los datos recibidos del cliente respecto a los inmuebles a valorar.

El informe presentará también, de manera destacada, la finalidad para la que se ha realizado la valoración, el método estadístico utilizado (indicando en particular si se trata de un “método de aplicación de índices de precios” o un “método de aplicación de comparables”), y el alcance de la información recibida del cliente sobre los inmuebles a valorar, así como cualquier limitación o cautela aplicable a los valores que establezcan los resultados del modelo. También indicará de manera destacada si ha contado con los valores de tasación previos de los inmuebles y, en ese caso, si esa tasación previa la realizó la propia SdT encargada del informe u otra SdT.

COMENTARIO: Toda valoración por métodos estadísticos es, por definición, muchos menos precisa que la que pueda realizarse mediante tasaciones individualizadas. En aquellas, los clientes, que suelen demandarlas para actualizar los valores previos de sus carteras, no suelen exigir, y por tanto, no suelen verificarse, los datos físicos de los inmuebles ni otros aspectos que pueden influir en su valor, como es estado de conservación o las cargas jurídicas que los puedan gravar. Por ello, la exactitud en la estimación de los valores se basará en la capacidad, consistencia y rigor del modelo que se aplica y en la integridad y fiabilidad de los datos que proporciona el cliente.

La capacidad de estimación del modelo exige a su vez, para certificar su consistencia y rigor, una buena alimentación con datos fiables y actuales y una buena técnica estadística que permita tratar de manera análoga a los comparables y separar a los diferentes. Además, los cambios en los mercados y la evolución técnica de los inmuebles hace imprescindible el calibrado regular del modelo en su contraste con la realidad.

Finalmente, la dependencia de los resultados respecto del modelo aplicado y de los datos recibidos de los clientes convierten en imprescindible desvelar, mediante una adecuada explicación, la metodología, los datos de partida y del grado de confianza de la estimación.

2. Las sociedades limitarán la aplicación de métodos estadísticos de valoración masiva a la obtención del valor de mercado de aquellos tipos de inmuebles cuya normalización

física y su amplio y profundo mercado, permitan obtener un grado de confianza suficiente en la utilización de estos métodos.

No podrán aplicarse estos métodos para estimar el valor de mercado de las viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial que conlleve un valor máximo legal, o a las arrendadas con contratos de duración superior al año.

Tampoco los aplicarán cuando los mercados locales respectivos carezcan de suficiente amplitud y ello no pueda corregirse por referencia a mercados locales de comportamiento análogo y entorno comparable.

Por consiguiente y cuando fuera necesario, con carácter previo a la aplicación del modelo, las SdT identificarán aquellos inmuebles con caracteres tipológicos o de uso singulares, o no susceptibles de producción repetida, así como aquellos otros que, por cualquier otra circunstancia, requieran un análisis particularizado, en especial porque no haya suficiente información de mercado que permita obtener conclusiones estadísticas extrapolables, o porque las fluctuaciones en su valor no se rijan por las tendencias generales del mercado inmobiliario y deban excluirse, por tanto, de la aplicación del modelo.

COMENTARIO: Los modelos estadísticos de valoración masiva, por su propia naturaleza, sólo pueden utilizarse en el ámbito de conjuntos de inmuebles que, por sus características tipológicas y de mercado, sean susceptibles de tratamiento estadístico, es decir, conformen poblaciones homogéneas de suficiente amplitud para permitir extraer comportamientos normalizados y generalizables. Las viviendas y las plazas de garaje son los candidatos naturales para su uso. No obstante, eso no excluye que puedan existir otras tipologías, en particular locales comerciales polivalentes, naves industriales, oficinas, que puedan contar, en determinados mercados, con características suficientemente homogéneas para permitir su tratamiento estadístico.

Por otra parte, el valor de mercado de las viviendas de protección oficial o las arrendadas de manera duradera (u otras con elementos jurídicos singulares) estará indudablemente influido por su precio máximo o por las características del contrato de alquiler. Por ello, su valor de mercado no podrá estimarse sin tener en cuenta esos elementos, los cuáles, al menos en España, no permiten un tratamiento estadístico consistente.

Cuando la cartera a valorar incluya inmuebles con estas características, el modelo estadístico no los deberá tratar y, si los datos recibidos del cliente no permiten identificar ese tipo de inmuebles, el informe deberá especificar que no se ha dispuesto de esa información y que, por tanto, los resultados pueden ser distintos si en alguno de los inmuebles valorados concurren esas características.

3. Las sociedades valoradoras limitarán la utilización de métodos estadísticos de valoración masiva basados, exclusiva o preferentemente, en la evolución de índices históricos de precios (en lo sucesivo “métodos de aplicación de índices de precios”), a aquellos supuestos en los que SdT disponga de bases de datos capaces de identificar, para los mercados locales correspondientes y los períodos temporales de que se trate, la evolución de los precios de mercado de los inmuebles a cuya tipología se vaya a aplicar el método, así como de información suficiente sobre el valor de tasación previo del inmueble a valorar, su tipología, fecha de la tasación y localización.

La aplicación de este método sólo podrá llevarse a cabo cuando las tasaciones originales se hayan realizado por la propia SdT, o por otra sociedad o servicio de tasación, con los criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003 o en la anteriormente aplicable en el ámbito del mercado hipotecario, y siempre que la tasación inicial no se haya basado en precios máximos de venta (aplicables a las viviendas sujetas a regímenes de protección oficial) o en la actualización de las rentas de contratos de alquiler de duración superior a 1 año, o en cualquier otra circunstancia que haya impedido el uso del método de comparación en la determinación de su valoración inicial o impida, por otras razones, la aplicación consistente de índices de precios.

COMENTARIO: Para actualizar el valor de una cartera de inmuebles que dispone de valores previos es posible utilizar índices de evolución de precios que sean consistentes territorial y tipológicamente con cada uno de los inmuebles que componen la cartera. En ese caso, la calidad del trabajo depende, tanto como de la integridad y consistencia del modelo aplicado, de la integridad y consistencia de los datos de partida, especialmente de las de la valoración inicial, así como de la correlación entre el valor de partida y el que se pretende obtener mediante la aplicación del método.

El rigor en la concurrencia de los dos últimos factores citados hace necesario que los valores iniciales hayan sido obtenidos con una metodología consistente a la que es exigible a las SdT para obtener ahora valores de mercado, y como valores de mercado por comparación (no mediante la aplicación de un valor máximo legal o mediante el método de actualización de rentas u otros también previstos en la Orden ECO 805/2003.

Por otra parte, esa consistencia de metodologías y la armonización técnica que conlleva la aplicación de la citada Orden hace irrelevante el que los valores previos procedan o no de la propia SdT encargada de aplicar el método estadístico, pues todas las SdT estaban y están obligadas a cumplir las mismas reglas en la tasación.

No obstante, si la valoración previa no procede de la misma SdT, la información a desvelar sobre los datos recibidos del cliente de la población de inmuebles cuyo valor se debe actualizar

se convierte en crítica (aunque también es imprescindible en otros métodos estadísticos) , y por eso esta cuestión se menciona específicamente en el último párrafo del Estándar 1.

4. Las SdT limitarán la utilización de métodos estadísticos de valoración basados en la aplicación de bases de datos de comparables (en lo sucesivo “métodos de aplicación de comparables), a aquellos supuestos en los que SdT disponga de bases de datos capaces de identificar, para los mercados locales correspondientes y los períodos temporales de que se trate, los precios corrientes de los inmuebles a cuya tipología se vaya a aplicar el método y de información suficiente sobre la tipología y localización de los inmuebles a valorar.

COMENTARIO: Estos métodos no usan, ni tienen por qué tener en cuenta, los valores previos de los inmuebles ni, por tanto, tienen por qué disponer de datos sobre la evolución a medio y largo plazo de los precios de los inmuebles. Su rigor depende pues, casi en exclusiva, de la calidad y amplitud de la información recibida del cliente sobre los inmuebles, de la fiabilidad de la base de datos de comparables y de la capacidad de segmentación y estimación del modelo aplicado.

5. Las sociedades se abstendrán de aceptar encargos de tasaciones utilizando los referidos métodos estadísticos en aquellos supuestos en que no dispongan de la información mínima suficiente sobre los inmuebles a valorar, que permita aplicar de manera consistente el método estadístico de que se trate. No obstante, cuando esa insuficiencia afecte sólo a algunos inmuebles de la población a valorar, la sociedad se limitará a excluir dichos inmuebles de la nueva valoración.

Cuando la información presente deficiencias que puedan afectar al resultado de la valoración, a juicio de la SdT, y dichas deficiencias no hayan podido ser corregidas, se incluirán en los informes las oportunas limitaciones y cautelas. Dichas limitaciones o cautelas se referirán, cuando así sea apropiado por su carácter parcial o individual, a la tipología, mercado local, o período temporal, en el que se hayan apreciado, o a los elementos de la cartera concretamente afectados.

En estos casos, la SdT dará cuenta, en el Informe a que se refiere el último párrafo del punto 1 anterior, de las mejoras que serían necesarias en la información facilitada por el cliente para dotar de una óptima consistencia a los resultados de la valoración masiva.

COMENTARIO: Es frecuente, ya sea por la antigüedad de los datos, ya por los cambios en los procedimientos para el tratamiento de la información en la empresa, que los clientes no conserven en formatos homogéneos muchos datos que podrían ser relevantes para la aplicación óptima de un método estadístico. Sin embargo, ello no debería constituir, al menos

en la mayor parte de los casos, un impedimento insalvable para actualizar su valor mediante la metodología que aquí se comenta, siempre que se disponga de los mínimos elementos necesarios para obtener resultados que aporten la confianza que el cliente o, en su caso, la normativa aplicable, consideren apropiada.

No obstante, cuando el impedimento sea grave, la valoración deberá utilizar procedimientos no estadísticos y, en todo caso, los informes deberán desvelar las limitaciones y cautelas en el tratamiento de sus resultados a que obligan las insuficiencias o los errores de los datos recibidos.

La indicación de las mejoras convenientes para obtener mejores resultados favorecerá el rigor de valoraciones masivas posteriores y es un indicador de la calidad del trabajo realizado por la SdT al evaluar los datos recibidos.

6. Con la finalidad de asegurar la consistencia y calidad de los resultados que ofrezca la aplicación del correspondiente método estadístico, los mismos deberán contrastarse con suficientes datos (de transacciones, tasaciones coetáneas al momento en que aquellos se obtengan, u otros datos de fiabilidad acreditada disponibles para la SdT) de comparables que cuenten con probada fiabilidad. De ese contraste se dará cuenta en el Anexo metodológico al que se refiere el último párrafo del punto número 1.

COMENTARIO: Ya se ha indicado en el punto 1 anterior que la calibración regular del modelo estadístico es imprescindible para su aplicación. Sin embargo, el contraste de sus resultados arroja una prueba de calidad adicional que aporta un valor añadido muy significativo a toda estimación, valor que un cliente efectivamente interesado en una valoración lo más exacta posible de sus activos o garantías estará muy interesado en obtener.

7. En aplicación de lo establecido en el punto 4 anterior, Las ST tomarán en consideración las mejores prácticas estadísticas, no aplicarán sus metodologías a poblaciones con las que resulten inconsistentes y, cuando se trate de valoraciones dirigidas a los activos de entidades reguladas, respetarán las normas aplicables al caso y tendrán especialmente en cuenta las directrices generales que las autoridades supervisoras de aquellas entidades les hayan podido hacer respecto al uso o encargo de métodos de valoración estadística masiva.

COMENTARIO: Ya se ha indicado que estos métodos adquieren importancia al hilo de las exigencias establecidas regulatoriamente para las entidades de crédito. Con este estándar se quiere llamar la atención de las SdT sobre el hecho de que, además de aplicar las mejores técnicas estadísticas, deberán tener en cuenta los requerimientos legales que puedan provenir de la normativa aplicable a su tarea, cuando exista.

8. Desarrollar las siguientes tareas con carácter previo a la aplicación de los procedimientos estadísticos:

a) Análisis previo y, en su caso, segmentación de la cartera a valorar, estableciendo las distintas categorías de inmuebles a valorar, en función, al menos de su tipología y localización geográfica. De aplicarse índices históricos de precios, la segmentación incluirá también, necesariamente, la fecha de la última tasación disponible.

2. Adaptar la metodología de que disponga la SdT a las características específicas de la cartera a valorar y, en particular, considerar y tratar adecuadamente, las demandas particulares que pueda requerir el cliente, en especial, cuando la petición pretenda extremar la confianza de las valoraciones que se lleven a cabo en carteras especialmente sensibles, ya sea por su riesgo, morosidad o grado de deterioro.

COMENTARIO: Lo comentado en el punto a) es un corolario del uso de las mejores prácticas estadísticas, mientras que lo comentado en el punto b) es una consecuencia de la correspondencia que debe haber entre las demandas del cliente y su satisfacción por la SdT. Si, como es previsible, una entidad bancaria tiene un interés especial en afinar la actualización del valor de las garantías de préstamos que posiblemente tengan que ejecutar, la SdT debe responder a esa demanda extremando los requisitos para la aplicación del modelo. La misma respuesta merecerá una demanda, por ejemplo, de una empresa inmobiliaria que quiera emprender acciones para mejorar la calidad física de su activos antes de ponerlo en el mercado, o con otros posibles encargos.

Madrid, 19 julio de 2013