

**ESTÁNDARES PROFESIONALES DE LOS MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR (AEV) SOBRE MEDIOS TÉCNICOS Y HUMANOS DE LOS QUE DEBEN DISPONER LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN PARA ABORDAR LAS ACTIVIDADES DE VALORACIÓN**

**El artículo 3.1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación (ST), establece, en sus apartados d) y e), como requisitos para obtener y conservar su homologación, que las SdT deberán:**

- “ d) Contar con un número mínimo de diez profesionales de los cuáles, al menos, tres han de ser profesionales vinculados.
- e) Disponer de una organización con medios técnicos y personales, y los mecanismos de control interno necesarios para asegurar tanto un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, como el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y de las obligaciones e incompatibilidades establecidas en este Real Decreto.”

**Por su parte La Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en su disposición adicional segunda, establece lo siguiente:**

“Disposición adicional segunda. Mecanismos de control interno.

Para el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 3.1.e) (Mecanismos de control interno) del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre Régimen Jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, dichas sociedades y servicios deberán disponer de unos procedimientos que permitan asegurar:

1. El adecuado conocimiento del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, para lo cual dispondrán, como mínimo, de:
  - a) Una base de datos de información de costes y precios (en venta y en alquiler) y de características de los inmuebles, suficiente en número, tipología y localización adecuadamente distribuida dentro del área geográfica en la que la entidad pretenda operar.
  - b) Datos actualizados de información estadística o de otra índole (subastas, precios de materiales, etc.) que sean utilizables para la tasación.
  - c) Procedimientos de actualización de los datos recogidos en las dos letras anteriores.

- d) Las fuentes concretas de los datos anteriores.
- e) La metodología utilizada en el tratamiento de los datos anteriores.
- f) Los canales de transmisión de dichos datos a sus profesionales y el sistema de utilización de los mismos en las tasaciones.

2. El cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, para lo cual deberá disponer de un manual de procedimiento, debidamente actualizado, en el que, al menos, se recojan:

- a) Los criterios concretos para la aplicación de dichas normas, detallando entre otros: los criterios de medición y atribuciones de uso de las superficies; los parámetros y sistemas utilizados en la homogeneización de comparables; la forma de validación de testigos; la interpretación de la documentación registral; los criterios para aplicar los condicionantes y advertencias en su caso; la forma de determinar la vida útil, y los tipos que la entidad utiliza para aplicar los métodos de actualización y residual; la forma de obtener el valor de los inmuebles neto de gastos e impuestos; la previsión de la tendencia futura del mercado; la justificación de las plusvalías y minusvalías a aplicar al valor de reversión del suelo y los criterios para identificar los elementos especulativos en las transacciones.
- b) El sistema de control de calidad de las tasaciones y el modo de intervención en el mismo de los profesionales vinculados, así como los criterios establecidos por la entidad para la intervención de profesionales especializados en la tasación de inmuebles dedicados a usos particulares.
- c) El sistema de formación y actualización de conocimientos de sus profesionales, especificando si los vinculados realizan o no valoraciones.

3. El cumplimiento uniforme del régimen de las obligaciones e incompatibilidades previsto en el Real Decreto 775/1997, a cuyos efectos la información mínima disponible comprenderá la relación de personas físicas y jurídicas, para las que la sociedad o servicio de tasación no pueda realizar valoraciones por no poder mantener razonablemente una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación, así como los criterios utilizados para la confección de dicha relación.

También comprenderá la información solicitada por la entidad a sus profesionales para velar por el cumplimiento de las incompatibilidades de éstos y la frecuencia con la que se recabe.”

Con la finalidad de cumplir con las exigencias legales antes mencionadas y, en especial, para concretarlas, la AEV se ha planteado, como un primer paso en esa dirección<sup>1</sup>, la elaboración de un conjunto de estándares sobre la disponibilidad y suficiencia de medios humanos y profesionales que deberían, al menos, asumir las sociedades de tasación (en adelante SdT), al llevar a cabo cualquier trabajo de valoración, se trate o no de tasaciones reguladas administrativamente.

Los presentes estándares, han sido elaborados por la Comisión de Gobernanza Interna, 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. También comunicarán cualquier cambio significativo en los citados procedimientos que pudiera incidir en el cumplimiento de estos estándares.

## ESTÁNDARES

1. 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, especialmente de aquellos que tengan como objetivo la captación de clientes.

*COMENTARIO: La actividad de una empresa de valoración incluye también tareas administrativas (internas y externas) y comerciales, que implican, naturalmente, relaciones con los clientes que encargan las valoraciones que constituyen la actividad esencial de las SdT. En la medida que las valoraciones deben realizarse con criterios estrictamente técnicos es importante que los departamentos técnicos de la sociedad, es decir, los que de una u otra*

---

<sup>1</sup> La AEV está trabajando también en otros estándares en el mismo ámbito de los que ahora se aprueban y que los completarán. Estos estándares se refieren a: a) disponer de un sistema sólido y fiable de captación y actualización de datos de mercado, que incluya un sistema de control de calidad de los datos captados; b) contar con un procedimiento de acumulación y tratamiento de los diferentes componentes, físicos y de mercado, de los datos captados, que permita su uso para la comparación; c) mantener un sistema de información que le permita estar al corriente de la situación económica y jurídica de los mercados locales y sectoriales en que opere, y prever su evolución a medio plazo; d) aplicar una metodología generalmente aceptada para cada trabajo o encargo (Orden ECO; RICS; AVM;...); y e) disponer de un reglamento interno de conducta con un contenido mínimo.

*forma contribuyen a crear aquellos criterios, no se vean afectados por las preocupaciones e incidencias que puedan afectar a otros aspectos de la actividad social.*

## **CAPTACIÓN DE DATOS E INFORMACIÓN DE MERCADO**

2. Las SdT deberán asignar a las tareas de captación de datos e información de mercado los medios personales y técnicos necesarios. Las personas dedicadas a esas tareas, entre las que podrán contarse los profesionales que elaboren informes de tasación para la SdT, no se conformarán con la captación pasiva de información pública, sino que deberán tomar las medidas previstas en los procedimientos correspondientes para evaluar la fiabilidad de los datos e identificar los inmuebles a los que se refieran.

*COMENTARIO: Los datos de mercado que integrarán las bases de datos de que disponen las SdT son esenciales para que éstas puedan desarrollar un trabajo de valoración riguroso. De ahí que la AEV esté trabajando en armonizar las condiciones mínimas que deben regir la incorporación de los datos a dichos ficheros. Entre tanto concluye esa tarea, debe quedar claro que no todo dato vale y que cada SdT debe disponer ya de procedimientos con las condiciones que consideran exigibles a ese mismo fin, atendiendo a la integridad y fiabilidad del propio dato.*

*Además, debe quedar claro que los profesionales independientes que suelen elaborar los informes de tasación son, por su relación con el mercado local correspondiente, candidatos ideales para esta labor de captación.*

## **VALORACION POR LOS PROFESIONALES**

3. Las SdT se preocuparán de tener la posibilidad de hacer encargos de tasación a un número suficiente de profesionales para atender, con la dedicación y el rigor apropiados, los trabajos previsibles, considerando el perfil territorial y sectorial que constituya la actividad habitual de la sociedad. En todo caso, cumplirán con profesionales activos los mínimos exigidos normativamente

En particular, las SdT se abstendrán de aceptar un encargo sino pueden disponer del profesional apropiado para realizarlo, es decir, de aquél facultativo que cuente con la especialización adecuada, tanto legal como en términos de capacitación específica, dada la localización y tipología del inmueble. El profesional deberá contar con un conocimiento apropiado del mercado local, o sectorial según el caso, correspondiente a la tipología considerada, y será capaz de evaluar las características físicas del tipo de inmueble de que se trate, de forma que pueda identificar todas las relevantes, apreciar su estado de conservación, su funcionalidad, obsolescencia, etc.

En casos de valoraciones complejas, que aconsejen o exijan la colaboración de profesionales con especialización diversa, al menos en la documentación interna del trabajo se dejará la oportuna constancia.

*COMENTARIO: La competencia o capacidad profesional de una SdT se supone por el hecho de estas homologada por el Banco de España y supervisada por él. Sin embargo, ello no significa que todas las SdT dispongan de los medios humanos adecuados para llevar a cabo todo tipo de valoraciones en cualquier lugar y sobre cualquier clase de inmuebles. Algunas de esas valoraciones (por ejemplo de hoteles o residencias de la tercera edad, fincas rústicas, etc) exigen un cierto grado de especialización profesional, y todas un buen conocimiento del mercado local correspondiente. No todas las SdT tienen por qué operar en todo el territorio y conocer todos los mercados locales o sectoriales. Antes al contrario, la especialización territorial ha sido una práctica muy seguida en el sector y aún lo es, así como la dedicación de ciertas sociedades a segmentos específicos del mercado inmobiliario.*

*Este estándar viene a reconocer esta realidad y a recordarla como regla básica de comportamiento profesional responsable, así como a indicar que, en ocasiones, las valoraciones pueden exigir la intervención de profesionales expertos en disciplinas muy diversas.*

*La posibilidad de verificar el cumplimiento de estas exigencias aconsejar que cada expediente de valoración incluya, internamente, información sobre los profesionales que han contribuido a su confección, cuyo expediente personal aportará la información apropiada sobre sus capacidades y experiencia.*

*Finalmente, interesa al sector asegurar el cumplimiento de la norma (RD 775/1997) que exige que cada SdT cuente con al menos 10 profesionales capaces de elaborar informes de tasación y conviene que ese cumplimiento sea efectivo y no nominal. Por ello se exige que esos diez profesionales sean profesionales activos, es decir, técnicos que además de contar con la titulación exigida, lleven a cabo regularmente (no ocasionalmente) tasaciones, valoraciones o pericias análogas, ya sea para la propia SdT que los incluye como propios ya para otras SdT o para otros clientes (empresas, organismo, particulares....).*

4. La SdT deberá tener en cuenta la especialización del profesional, entre otras circunstancias objetivas (área geográfica donde se localice el inmueble, carga de trabajo, eficiencia, cumplimiento de potenciales incompatibilidades, conflictos de interés, etc), a la hora de asignar un determinado encargo entre los profesionales disponibles. Para asegurar esa asignación objetiva, los elementos esenciales de la capacitación y experiencia de cada profesional, incluida la evaluación que de ella realice regularmente la SdT, deberán figurar, por escrito, en el registro correspondiente a disposición del supervisor y de la auditoría interna de la SdT.

Para obtener las oportunas evidencias sobre la capacitación y experiencia del profesional, la SdT obtendrá regularmente del profesional la información apropiada.

Para dicha asignación también deberá, mediante la rotación, la asignación aleatoria u otros procedimientos, y siempre que haya varios profesionales capacitados para un mismo trabajo, evitar que puedan generarse sesgos en las tasaciones en una misma localización o sector, o para un mismo cliente, y promover el contraste entre los servicios prestados por esos mismos profesionales. Sería deseable que, en el caso de los inmuebles más comunes (por ej. viviendas, garajes o locales comerciales polivalentes), y en la medida que sea posible atendiendo a la población de la localidad o comarca, las SdT dispusieran de al menos dos profesionales capaces de realizar las tasaciones de ese tipo de inmuebles.

De los criterios seguidos en la asignación se guardará debida constancia.

*COMENTARIO: Este estándar complementa al anterior por dos vías: al promover las prácticas apropiadas para que la elección del profesional de cada expediente de valoración tenga en cuenta las capacidades del profesional que debe llevarlo a cabo el informe exigible; y enfrentando un problema habitual en toda actividad profesional que implica la aplicación de criterios técnicos y que, en casos como el presente, donde la independencia de criterio es esencial, constituye un elemento crítico para favorecer el rigor de esos criterios: deben tomarse medidas para evitar sesgos en las valoraciones de los profesionales que hacen los informes y asegurar el contraste entre ellas. Ese problema debe resolverse, además, sin merma de la calidad de la tasación que siempre exige a un profesional capacitado y experto en ese ámbito. De ahí que se indique la necesidad de llevar a cabo esos contrastes y se pretenda evitar una vinculación permanente entre valoradores y cierto tipo de bienes valorados. De no poderse llevar a cabo los métodos propuestos en el estándar (rotaciones, etc), ya sea por lo pequeño del mercado local, ya por lo especializado del mismo, la sociedad deberá arbitrar otros procedimientos para conseguir los mismos objetivos.*

5. Sin perjuicio de la responsabilidad que legalmente debe asumir las SdT por su trabajo, los profesionales que presten sus servicios a la SdT serán plenamente responsables, ante la propia SdT y ante terceros, de los informes de tasación que suscriban.

Además, las SdT deberán asegurarse, antes de asumir esos informes, y a través de los mecanismos de control a que se refieren los puntos 9 y siguientes, que en su elaboración se han cumplido las normas que, en su caso, sean aplicables a la tasación, así como los procedimientos y estándares técnicos y de conducta exigibles a la SdT y a los propios profesionales valoradores, o los que aquella haya asumido como propios (por ejemplo al adherirse a los profesionales de una asociación profesional) por cualquier vía.

*COMENTARIO: Muchas de las tasaciones que realizan las SdT están sujetas a normas estrictas, en particular a la Orden ECO 805/2003. En ese ámbito, los informes deben estar suscritos*

*necesariamente por un profesional que prestará sus servicios facultativos a la SdT usualmente como profesional independiente y que, tal y como recuera el estándar, al emitir un informe profesional asume las responsabilidades propias de su profesión. Lo mismo ocurre en otros ámbitos donde el profesional suscribe, con la sociedad, las valoraciones. Esa responsabilidad directa, que es parte de la autonomía técnica de todo facultativo, es, además, esencial para crear el incentivo apropiado para una valoración rigurosa y sujeta a los apropiados principios éticos.*

*Por otra parte, la SdT es también responsable de su propia actuación y por tanto, al asumir uno de esos informes, se hace responsable de que el mismo cumple con la legislación aplicable y con los estándares que la propia SdT reconoce como propios.*

*La AEV dispondrá en breve de unos estándares éticos exigibles no sólo a las SdT asociadas, sino también a las relaciones de estas con los profesionales que les presenten sus servicios, siguiendo el modelo marcado por la normativa española, que regula incompatibilidades y otras reglas de conducta para ambos, y las mejores prácticas internacionales.*

6. Las SdT deberán poner a disposición de los profesionales que le presten habitualmente sus servicios, de manera continuada, información actualizada sobre los parámetros técnicos que la SdT armonice, así como de los demás elementos (regulación aplicable a las tasaciones, regulación legal que afecte a las tasaciones de determinados bienes, incompatibilidades) que sean necesarios para desempeñar con rigor y calidad su trabajo y cumplir de manera uniforme .

También deberá la SdT trasladarle la información de mercado que considere adecuada para que el profesional pueda estar al corriente de las tendencias generales del mercado que aprecia la propia SdT. La comunicación de esta información, o la más detallada que puede ofrecer la SdT para asegurar el cumplimiento de los estándares generales que deban respetar las tasaciones, no conlleva merma alguna de la autonomía profesional que es aconsejable en todo facultativo que se haga responsable de una valoración.

*COMENTARIO: Como se ha comentado antes, las SdT asumen la responsabilidad de las valoraciones que suscriben (sin perjuicio de la propia responsabilidad del facultativo que elabore el informe), de ahí que deban disponer de procedimientos técnicos y deontológicos comunes para toda su actividad. Con ello acredita el valor añadido de su participación. Ese valor se materializará en muchos casos en economías de escala informativas o de formación, en procedimientos técnicos armonizados por la sociedad, o en parámetros normalizados para la aplicación de metodologías.*

7. La formación del profesional, tanto general como la específica en materia de valoración, se recogerá en su expediente y contribuirá a identificar su capacitación profesional.

Además, las SdT también deberán contar con una política activa de formación y, consecuentemente, ofrecer de manera regular a dichos profesionales información apropiada respecto a la metodología y normas de valoración aplicables a la actividad para la que se cuente con sus servicios. En el caso de que esa información adopte la forma de seminarios o cursos específicos, la formación obtenida se incorporará igualmente a su expediente profesional.

*COMENTARIO: Ya se ha comentado antes que uno de los valores que puede aportar el modelo de tasación basado en sociedades que controlan y asumen la labor de profesionales independientes son las economías de escala en la formación y en la información. Eso es especialmente importante si, como ocurre en nuestro país, la normativa urbanística puede adoptar diversas modalidades, o si muchos tipos de valoraciones están reguladas administrativamente de manera estricta (como es el caso de las dirigidas a al mercado hipotecario u otras finalidades).*

8. Si bien la exclusividad en la prestación de servicios de valoración a una determinada SdT no queda excluida de las relaciones posibles entre la SdT y los profesionales que elaboren y suscriban las tasaciones, tampoco se considera recomendable; y es que la autonomía facultativa que es propia de los profesionales habilitados al respecto, y que es la base de su responsabilidad en dicha tarea, constituye un valor esencial en su actividad, valor que no se ve mermado por la obligada asunción de las reglas y criterios establecidos de manera uniforme por la SdT.

*COMENTARIO. Aunque ya se ha mencionado anteriormente la importancia en nuestro modelo del papel de los profesionales independientes es importante recordar que el papel normalizador de las SdT que asumen sus informes no daña la autonomía facultativa que es propia de la actuación de toda profesión titulada, ni constituye ningún modo de dependencia que pudiera confundir una relación de empresa a profesional con una relación laboral, que de existir dependerá de otros factores ajenos a la elaboración de informes.*

## **CONTROL DE LAS VALORACIONES**

9. Antes de asumir los informes o trabajos de valoración elaborados por los profesionales que le presten sus servicios, las SdT deberán controlarlos.

Ese control tendrá como finalidad garantizar de manera permanente la efectividad de los mecanismos que aseguren la aplicación uniforme de las normas de valoración, de los procedimientos, metodologías y estándares técnicos que rijan los contenidos y la calidad de las valoraciones, y de las reglas de conducta exigidas por la SdT. Alcanzará necesariamente al cumplimiento de las exigencias normativas tanto en el ámbito



metodológico como de transparencia de los informes, de los estándares internos, tanto técnicos como de mercado, aplicables al trabajo de que se trate, y de la técnica pericial –identificación física, evaluación del entorno físico y urbanística-, empleada por todo facultativo.

*COMENTARIO: Se trata aquí, simplemente, de recordar el alcance y objetivos de una obligación legal de las SdT establecida en las normas citadas en el preámbulo y de concretar mínimamente el alcance de esa obligación de control.*

10. A tal fin, las SdT deberán disponer de equipos de control formados por profesionales con capacitación apropiada y experiencia mínima de tres años en la actividad de tasación, y con los que mantengan una relación de servicios (sean laborales o no) estable, de forma que les permita estar al corriente y asumir como propios los criterios técnicos que deben seguir en su trabajo y que son los de la empresa.

El número de miembros de esos equipos será proporcionado al volumen de tasaciones de la SdT, su complejidad y alcance o naturaleza, el tipo de activo a valorar, al alcance del propio control (que no tiene porqué ser el mismo en el ámbito del mercado hipotecario y en el resto de trabajos) y a la capacidad de las herramientas de apoyo a su labor de que disponga el equipo.

Las incompatibilidades y reglas de conducta propias de los profesionales externos serán igualmente aplicables a los miembros de los equipos de control.

*COMENTARIO: La definición de profesional vinculado se encuentra en la normativa aplicable a las SdT. No obstante, es útil recordar que los estándares establecidos anteriormente en relación con los profesionales externos se deben aplicar también, en lo que resulte homogéneo, a los vinculados, en particular las reglas sobre suficiencia de medios y adecuación de capacidades. Estos medios y capacidades tendrán con seguridad diferente alcance según los instrumentos técnicos de control (procedimientos informáticos en especial) de que cada SdT dote a su sistema de control y de la naturaleza, más singular o, al contrario, más centrada en inmuebles homogéneos, de su actividad valorativa).*

11. En todo caso, también deberá haber procedimientos capaces de supervisar la labor de los miembros de los equipos de control, sin perjuicio de que, en casos especiales, se pueda recurrir al asesoramiento de expertos externos o a un tipo de control específico como un potencial Comité de Validaciones.

Comités u órganos colectivos de semejante naturaleza también pueden ser útiles para valorar casos de conflictos de interés (que el profesional considere superables y que el

cliente informado acepte) o controlar la calidad y rigor de trabajos de gran importancia o poco habituales.

Entre dichos procedimientos se contarán los que lleve a cabo la función de auditoría interna en el marco de su labor de verificar la eficiencia y cumplimiento de los procedimientos de la SdT.

*COMENTARIO: Las valoraciones especiales requerirán, como es lógico, controles particulares pero, en todo caso, si la labor de los profesionales externos es controlada por los equipos de vinculados de la sociedad, es obvio que esta porción de la actividad empresarial debe ser también sujeta a supervisión normalizada. Esa supervisión abarcará tanto los aspectos técnicos strictu sensu de la labor de control, como los comunes a cualquier departamento de la empresa, que estarán dirigidos usualmente a comprobar su buen funcionamiento general y su respeto a las reglas establecidas en la sociedad.*

*Además, en el estándar siguiente, se contempla el control particular que obviamente debe merecer el ejercicio, por un controlador, de actividades primarias de valoración que su equipo debe controlar.*

12. Entre los mecanismos de control técnico se incluirán los que, a través de la rotación o asignación aleatoria de los controladores, eviten, en la medida de lo posible, sesgos en el control por la continuidad de los mismos sujetos en los mismos roles, favoreciendo así la independencia de unos y otros. En todo caso, quedará constancia interna del miembro o miembros del equipo que intervengan en el control de cada expediente de tasación.

Si los miembros del equipo de control, u otros profesionales con los que la SdT mantenga una relación estable, realizan a su vez tasaciones para la SdT, esta deberá disponer de un control técnico específico para esas valoraciones, control al que la auditoría interna deberá prestar una atención especial y recurrente en sus tareas ordinarias.

*COMENTARIO: Vuelve aquí a plantearse la cuestión de evitar sesgos en la actividad profesional, en este caso de los equipos de control. La solución vuelven a ser procedimientos que vengán a paliar los posibles conflictos derivados de la continuidad en las relaciones profesionales, unidos a la necesidad de verificar, mediante la trazabilidad de los datos contenidos en los expedientes, la eficacia de esos procedimientos.*

Madrid, 19 de julio de 2013