



Publicidade

[\(http://benourense.depourense.es/trenbalnearios/\)](http://benourense.depourense.es/trenbalnearios/)

eco

REVISTA DO EIXO ATLÁNTICO

LUNS, 2 DE ABRIL DE 2018

◀ **ATRÁS** (INDEX.PHP) · ACTUALIDADE (MAIS-NOTICIAS.PHP) · A
GUÍA DE ECO (GUIA.PHP) · SUBSCRICIÓN (SUSCRIPCION.PHP) ·
CONTACTO (CONTACTO.PHP)

“Desde 2005 o número de sociedades taxadoras reduciuse case á metade”

✍ ESTHER GARRIDO · 🕒 PUBLICADO O 21 DE MARZO DE 2018 · 💬 (0)

Paloma Arnáiz estreouse como secretaria xeral da Asociación Española de Análises de Valor a mediados de febreiro, aínda que xa viña traballando nela como analista dende 2016. A Xunta Directiva confiou nela para ser a voz das sociedades que fan o 90 % das taxacións inmobiliarias

de España. Case seguro que a que lle taxou a súa vivenda –se a ten en propiedade– está entre elas. Criticadas polo seu papel nos anos da burbulla, Arnáiz asegura que en realidade o seu traballo está moi fiscalizado. Falamos con ela para saber como traballan.



O mellor taxador de vivenda é sempre un arquitecto?

En España o é por mandato legal e ten a súa lóxica. Aínda que titulados doutras especialidades serían quen de facelo non é tan sinxelo para alguén sen coñecementos técnicos en edificación identificar sinais de ruína física, describir os materiais, avaliar a funcionalidade da distribución ou medir a superficie. Un arquitecto ou arquitecto técnico posúe a habilitación legal para construír edificios e por iso é quen mellor coñece a súa natureza.

Esta asociación integra a 23 sociedades de taxación que fan o 90 % das valoracións de España. Non parece un sector moi atomizado en comparación con outros. É difícil abrir unha sociedade taxadora?

É un reto. Para poder operar no mercado regulado é necesario atravesar un proceso de homologación a través do Banco de España, hai que ser sociedade anónima, contar cun capital social mínimo de 300.000 euros e, polo menos, 10 profesionais. Tamén ter asegurada a responsabilidade civil

fronte a terceiros por un mínimo de 600.000 €, contar no consello de administración con membros de probada honorabilidade comercial e profesional e dispoñer dos medios técnicos e persoais. Pero ademais, a concentración do sector financeiro –o principal cliente das sociedades de taxación– tivo como consecuencia a do noso sector. Desde 2005 reducíronse o número de sociedades taxadoras case á metade.

Houbo anos atrás malas prácticas no sector?

Este foi dende a súa orixe un sector homologado e supervisado polo Banco de España, así que non creo que poida falarse de “malas prácticas” nun sentido xeral. Isto non quere dicir que os asociados non estean continuamente traballando en moitas áreas de mellora, tanto no ámbito da ética como no puramente técnico. Por iso continuamos publicando estándares de autorregulamento.

Entón, que normas rexen o día a día dun taxador asociado?

Por citar as máis importantes calquera sociedade de taxación debe someterse ás circulares do Banco de España que é a entidade supervisora; ao Real Decreto 775/1997 sobre Réxime Xurídico de Homologación dos Servizos e Sociedades de Taxación, e á Orde ECO 805/2003 sobre normas de valoración de bens inmobles. Tamén ao código ético da AEV, aos seus estándares e aos regulamentos internos das empresas asociadas.

Desde 2013 enviades a Fomento información sobre as taxacións de vivenda trimestralmente. Que evolución estades a ver en relación ao prezo?

Pois 2017 marcou un antes e un despois, todos os asociados coinciden en que a media nacional de prezos continuará subindo de forma suave, aínda que hai dispersión de ritmos en función das localidades. Nas grandes cidades os prezos poderían crecer de maneira notable pero nun gran número de concellos a tendencia é aínda de descenso ou, no mellor dos casos, de estancamento.

Hai zonas onde é máis sinxelo facer unha proxección do que pode valer un ben nuns anos?

Pois segue sendo imposible adiviñar o futuro, e moito máis o dos prezos inmobiliarios. A súa evolución está ligada a unha inxente cantidade de factores. É certo que en zonas onde historicamente a evolución foi regular e cíclica poderíamos esperar que se repetise, pero o último ciclo inmobiliario español foi anormalmente longo e pronunciado así que as estatísticas dispoñibles non se consideran reproducibles no futuro. Calquera proxección debe limitarse a unha avaliación do risco de que os prezos suban ou baixen nos tres ou catro anos seguintes, nunca tratar de ir máis aló.

E cales son os elementos, digamos, especulativos na taxación destes valores?

Os escenarios e ofertas que revelen comportamentos orientados a obter beneficios a curto prazo. Así o define a Orde ECO 805/2003. Poden provir de expectativas de cambios de uso ou edificabilidade dos terreos, ou ben da chegada de novas infraestruturas que impliquen unha posible revalorización do inmovible pero cuxa presenza futura non estea asegurada.

E como os evitades?

Facendo unha análise das ofertas de prezos e desbotando os datos que reflectan este tipo de intencións. Proxéctanse escenarios que teñan en conta exclusivamente fitos dos que se teña constancia plena, como as aprobacións en firme de plans urbanísticos e a implantación efectiva de novas infraestruturas.

Tras estudar arquitectura fixeches un Máster en valoracións inmobiliarias. Tiñas clara a vocación ao terminar a carreira ou sinxelamente pensaches que terías máis opcións laborais?

Pois o meu interese polos aspectos empresariais da arquitectura comezou durante a etapa universitaria. De feito entre as optativas que cursei atopábase precisamente Valoración Inmobiliaria e Organización Empresarial da Arquitectura. Tiven claro que quería orientarme cara este ámbito e pronto entrei en contacto con profesionais da taxación que me axudaron.

Por certo, contabas coa túa elección?

Contaba coa vantaxe de coñecer a fondo a AEV e de estar traballando cos asociados nas comisións de traballo, pero non podía ter plena seguridade de ser elixida. Os criterios para unha decisión deste calado concernen moitos ámbitos e os outros candidatos eran bos competidores!

(Extracto da entrevista publicada no número 322 - marzo 2018)



(<http://www.facebook.com/sharer.php?>

[u=http%3A%2F%2Fecodixital.com%2Fpost.php%3Fartigo%3D140&t=%E2%80%9CDesde+2005+o+n%3BAmero+de+sociedades+taxadoras+reduciuse+case+%C3%A1+metade%E2%80%9D](http%3A%2F%2Fecodixital.com%2Fpost.php%3Fartigo%3D140&t=%E2%80%9CDesde+2005+o+n%3BAmero+de+sociedades+taxadoras+reduciuse+case+%C3%A1+metade%E2%80%9D)



(<http://twitter.com/home?>

status=Lendo+%E2%80%9CDesde+2005+o+n%3BAmero+de+sociedades+taxadoras+reduciuse+case+%C3%A1+metade%E2%80%9D+en+ECO+Revista+do+Eixo+Atl%C3%A1ntico%3B+http%3A%2F%2Fecodixital.com%2Fpost.php%3Fartigo%3D140)



(<https://plus.google.com/share?url=http%3A%2F%2Fecodixital.com%2Fpost.php%3Fartigo%3D140>)

COMENTAR NOTICIA

Alias

Comentario

ENVIAR > ()

 COMENTARIOS (0)

**REVISTA ECO - BENITO BLANCO RAJOY, 7 1º A CORUÑA TFL. 981 14 50 24 - FAX
981 20 62 54**