



ASOCIACIÓN  
ESPAÑOLA  
DE ANÁLISIS  
DE VALOR



Actualizado en mayo 2019

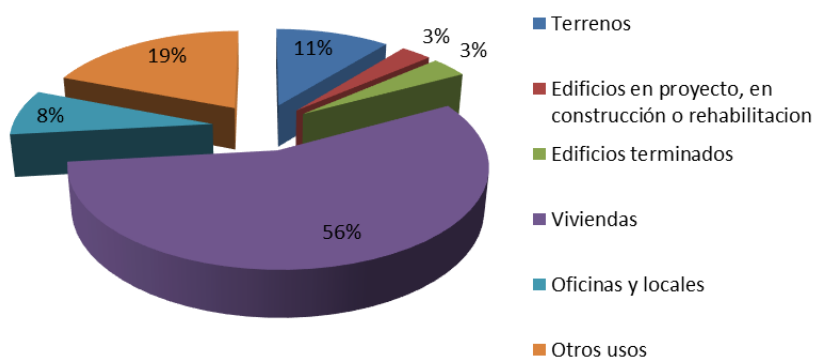


28 asociados en toda España  
9/10 grupos de valoración más importantes de España  
285 millones € de facturación en 2018 (SdT)  
46 millones € de beneficio (antes de impuestos) en 2018  
7.000 profesionales de la valoración  
Cerca de 3 millones de valoraciones de inmuebles  
1.161.934 tasaciones completas  
90% de la actividad del sector

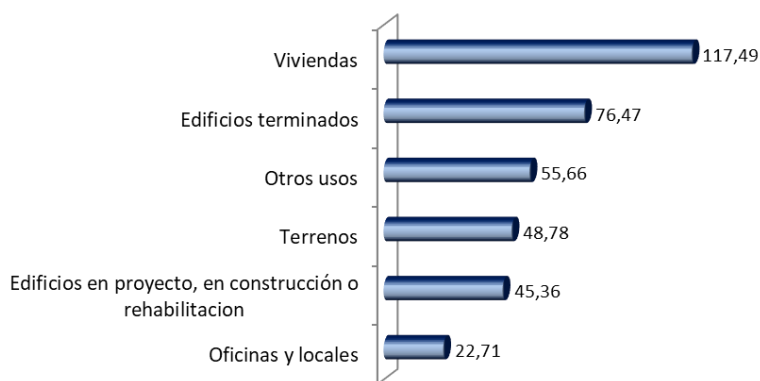
## Tasaciones completas de 2018<sup>1</sup>



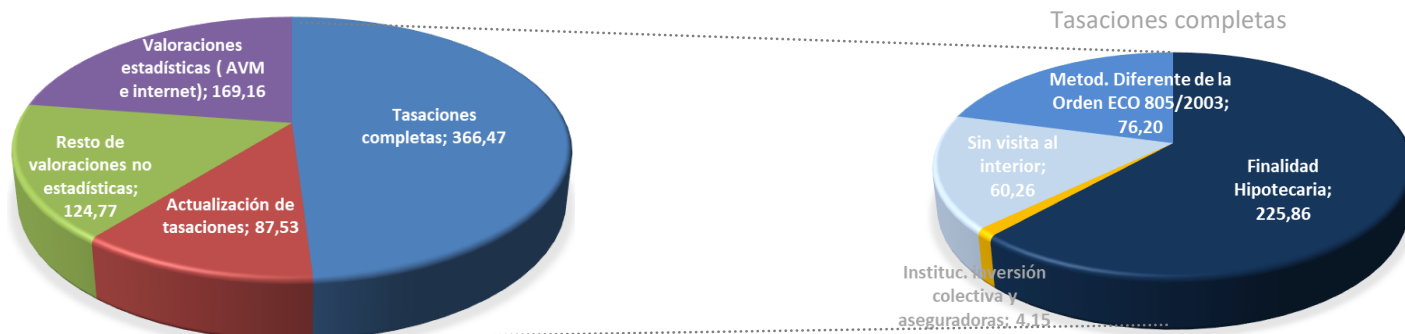
### Usos



### Valor de los inmuebles tasados (miles de millones €)



### Finalidades (miles de millones €)



<sup>1</sup>Datos de 24 sociedades de tasación

## Quiénes somos

### Presentación

La AEV (Asociación Española de Análisis de Valor) es una **entidad sin ánimo de lucro** inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones con el número 601621 y **fundada a finales de 2012**.

En la actualidad, integra a 24 sociedades de tasación que efectúan el 90% de las valoraciones realizadas en España, todas ellas con una **vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor**. También es miembro de [The International Valuation Standards Council](#) (IVSC), [The European Group of Valuers' Associations](#) (TEGoVA) y la [Asociación Hipotecaria Española](#) (AHE).

La AEV está abierta a cualquier operador interesado en el terreno de la valoración que comparta sus objetivos estatutarios:

- Favorecer el desarrollo de la actividad del sector de la valoración, la tasación y el análisis del valor.
- Promover buenas prácticas profesionales encaminadas a garantizar la independencia, autorregulación, transparencia y rigor técnico de sus asociados.
- Representar a sus socios, defender sus intereses y promover su reputación.

La AEV pretende ofrecer a la sociedad y al mercado la información que sea precisa para **dar a conocer y hacer transparentes las prácticas profesionales de sus asociados**.

### Objetivos

El objetivo de todo valorador es **reflejar, con la mayor certeza y rigor posibles, la valoración que el mercado atribuye a los bienes en un momento determinado del tiempo**. Para ello se armará de la información disponible sobre los precios o los rendimientos de bienes comparables y les dará el tratamiento adecuado para inferir el valor que tenga el bien cuya valoración se ha encargado.

La Asociación es consciente de que la crisis inmobiliaria cuyas consecuencias aún perduran en España ha cuestionado el papel del mercado hipotecario y de muchos de los elementos que lo componen, entre ellos, también la calidad del trabajo de las sociedades de tasación. En ese ambiente de opinión y pese a que es bien conocido que la actividad de tasación se ejerce, en su mayor parte, en un sector regulado (tanto en su vertiente empresarial, con sociedades supervisadas por el Banco de España, como en su actividad de valoración, con un reglamento que determina numerosos parámetros técnicos de obligado cumplimiento), la intención de la Asociación es poner todos los medios de que dispone para dotar de credibilidad al sector de la valoración.

Así, pretendemos que nuestros asociados utilicen reglas de conducta y estándares irreprochables, no sólo por su general aceptación en el ámbito nacional e internacional, sino por lo riguroso de los procedimientos técnicos aplicados en la valoración y por la independencia y ética profesional con que los controlan y aplican. Y pretendemos hacerlo sin afectar a la lógica competencia que existirá entre las empresas de valoración.

También forma parte de nuestro compromiso el ofrecer a la sociedad y al mercado la información pública que sea precisa para hacer transparentes esas prácticas y darlas a conocer a los colectivos empresariales y profesionales que las desarrollan. A estos compromisos añadimos el de participar en toda reflexión que contribuya a mejorar los procesos de valoración. En definitiva, pretendemos que **la valoración rigurosa, la independencia de criterio y la práctica profesional ética y transparente** se constituyan en las guías del sector de la tasación.

**Asociados**

**Junta Directiva AEV**

Empresa de Tasación	Cargo	Nombre	Cargo en la asociación
Uve Valoraciones	Presidente	German Pérez Barrio	Presidente
Gloval Valuation	Presidente	Antolín Arquillo Aguilera	Vicepresidente
Sociedad de Tasación	Consejero Delegado	Juan Fernández-Aceytuno	Vocal
Cohispania	Presidente	Eduardo Serra Gesta	Vocal
Krata	Consejero Delegado	Iñigo Amiano Bergara	Vocal
Euroval	Director General	Eduardo Sanchis Carbonell	Vocal
Tinsa	Director Ent.Financieras	Enrique Gutiérrez Junquera	Vocal
		Paloma Arnaiz Pérez-Villamil*	Secretaría

\*Arquitecto superior por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM) y Máster en Valoraciones Inmobiliarias, Tasaciones y Peritaje Judicial por la Universidad Europea de Madrid.

Paloma Arnaiz cuenta con experiencia previa como analista en la AEV y como técnico-tasador de todo tipo de inmuebles. Gracias a su profundo conocimiento del sector, tanto desde el punto de vista institucional como técnico, así como a su completa formación y su interés por los aspectos empresariales y financieros de la arquitectura, como la consultoría y la valoración, representa el cargo de la Secretaría General de la AEV desde febrero de 2018.

# La Valoración

## Definición

La legislación española, al establecer las normas que deben seguir las sociedades de tasación, define: *El valor de mercado de un bien como el precio más probable al que podría venderse, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente (sin vinculación con el vendedor) en una determinada fecha, bajo la hipótesis de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que ninguno de las dos partes tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la propia compraventa, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de una manera ordenada y que se dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.*

Se trata de una definición acorde con las normas de valoración internacionalmente aceptadas y que, como se puede observar, está sujeta a diversas hipótesis. Ello obedece a que el **valor de los bienes puede variar dependiendo de qué sea lo que se pretende estimar**: no será lo mismo el valor de un bien que está en liquidación de aquél otro que se puede comercializar sin prisa o del que pretende conocer una empresa cuya intención es saber lo que costaría reponer un edificio por otro similar.

Del mismo modo, la opinión que da un valorador sobre el valor de un bien dependerá, además de cuál sea el valor que se pretende estimar, de otros factores presentes en el encargo que le haga el cliente: así, por ejemplo, no será lo mismo una opinión que certifica un valor de tasación individualizado para un inmueble del que se disponen de todos los datos físicos y jurídicos, que una estimación estadística hecha, simplemente, para responder a un encargo que sólo facilita unos datos limitados proporcionados por el cliente. En el segundo caso, la estimación estará, además, sujeta a un montón de hipótesis sobre datos no proporcionados por el cliente (por ej. estado de conservación o de ocupación).

## ¿Para qué sirve?

Los valoradores tratan de estimar el valor de los bienes para esas diferentes finalidades según las normas aplicables y las peticiones de los clientes que, además, según los casos, pueden estar interesados en recibir otras opiniones sobre las cualidades del bien, como por ejemplo, su idoneidad para servir de garantía hipotecaria en préstamos a largo plazo. El valorador adaptará su metodología a la petición del cliente y deberá explicarle con la mayor transparencia la naturaleza del valor que está estimando con su tasación y los límites de la misma.

En España el motivo más importante para el que se suele pedir una valoración a las sociedades de tasación coincide con la **petición de un préstamo hipotecario** dirigida a adquirir una vivienda y es que, **para conseguir una garantía adecuada del préstamo, las entidades bancarias están obligadas**, a disponer de **una tasación**.

Las valoraciones que las sociedades de tasación realizan de cara a la concesión de préstamos hipotecarios deben respetar **muchas normas**, la mayor parte de las cuales se encuentran en una Orden Ministerial de 2003 y están supervisadas por el Banco de España, que es también, como se ha dicho, quién controla e inspecciona a las sociedades.

Entre esas normas destaca una que obliga a eliminar cualquier clase de elementos especulativos en la estimación del valor de tasación. Esa exigencia, y la que obliga a tratar cualquier opción valorativa bajo el principio de prudencia, tienen por objeto identificar, como valor de tasación del bien, no el valor de mercado en cada momento, sino su valor hipotecario, que por su carácter sostenible en el tiempo, es el más adecuado para dar soporte a una garantía duradera. Así, una tasación que tenga como finalidad el mercado hipotecario no tiene por qué servir de orientación sobre su precio en el mercado.

Además, los informes de tasación **tienen una validez de pocos meses**, lo que indica que si la tasación se hubiera hecho pasados esos meses es muy probable que el valor estimado para el bien no hubiera sido el mismo porque la realidad del mercado y las expectativas de quienes contribuyen a la formación de precios, podrían haber cambiado. Lo anterior no puede tratarse de extraño si se piensa que los valores de aquellos bienes con cotización diaria en mercados profundos, como las acciones negociadas en las bolsas, cambian de valor todos los días.

## ¿Cómo se realiza la valoración de bienes?

En España, las sociedades de tasación, al valorar los bienes que se tasan, siempre que sigan las normas previstas para el mercado hipotecario, que es el caso más habitual, deben conocer con detalle las características físicas del bien, su entorno físico, su uso actual y los alternativos viables, así como las condiciones del mercado normales y locales, todo

ello con el fin, entre otros, de que la valoración considere la posibilidad futura de comerciar con el bien y, tenga en cuenta sus aspectos duraderos a largo plazo.

Para ello, la sociedad de tasación que reciba el encargo de valorar el inmueble, encargará a su vez a un profesional titulado (arquitecto, superior o técnico, ingeniero...) que, con su visión de experto, haga una inspección física de la vivienda o del inmueble de que se trate, la mida y examine sus características y las de la zona en la que se localiza con detalle. Además, la Sociedad comprobará que el bien figura en el Registro de la Propiedad y sus datos registrales. Después, en base a esos datos y con la experiencia que sobre cada mercado tendrá ese experto local y la propia sociedad de tasación, ambos prepararán el informe final, que contendrá su estimación del valor del inmueble para la finalidad perseguida, la fecha en que caduca esa opinión y, con todo detalle, un montón de datos y justificaciones que expliquen el trabajo realizado y den soporte técnico a la estimación emitida.

No obstante, y como ya se ha comentado antes, hay otro tipo de valoraciones que se hacen con procedimientos más sencillos: desde el despacho del valorador por ejemplo, o a través de métodos estadísticos de valoración masiva. Los primeros pueden ser de utilidad en revisiones de valoraciones previas, y los segundos suelen aplicarse a conocer el valor conjunto de grandes carteras de inmuebles homogéneos y de amplia negociación en los mercados (viviendas, plazas de garaje). En esos casos, los informes dejan claro las limitaciones de cada tipo de trabajo.

### Qué hemos hecho hasta ahora y cuáles son nuestros proyectos como asociación

Como ya se ha dicho la AEV nació con el firme **compromiso de preparar diversos estándares profesionales para sus asociados que acogiesen las prácticas internacionales generalmente aceptadas y de mayor calidad. Ello conformaría una autorregulación del sector Español de la valoración que completase la regulación vigente y coadyuvase a la labor de las autoridades de supervisión y al buen funcionamiento del mercado financiero y de las entidades que operan en él.**

Para su elaboración, la AEV ha creado diversas comisiones de trabajo y, hasta la fecha ha elaborado, comunicado a las autoridades responsables, y publicado en su página [web](#):

Su **Código Ético Profesional**, en el que, asumiendo los principios establecidos en nuestra legislación y en los códigos análogos de las organizaciones internacionales de mayor prestigio, se contiene las reglas de conducta esenciales de la profesión y el tratamiento de los conflictos de interés que puedan surgir en el ejercicio de la actividad. Ese Código ha servido además de base para los Reglamentos Internos de Conducta de los que los socios se han comprometido a disponer y aplicar.

**Estándares** que en muchos casos dan continuidad a los debates iniciados entre los socios y el Banco de España sobre las áreas en las que más necesario era un comportamiento profesional (riguroso y de calidad) y homogéneo por parte de los valoradores. Se trata de temas tales como: la valoración de suelos urbanizables; la captura y calificación de comparables; la importancia de la incertidumbre en la valoración; los medios humanos y técnicos necesarios o apropiados para valorar; o los requisitos mínimos que deben cumplir los métodos estadísticos de valoración masiva.

Por otro lado, la AEV ha firmado un convenio con el Ministerio de Fomento, a través del cual sus socios entregan al citado organismo, desde 2013, de manera gratuita y directa, una amplísima información sobre las tasaciones de vivienda realizadas trimestralmente por dichas sociedades (25 campos con información). Con esa información el Ministerio prepara las estadísticas españolas sobre valores medios de tasación.

Debe notarse que estos trabajos, y todos los de la AEV, se llevan a cabo a partir de la participación directa de los socios, con total transparencia para ellos y, asegurando su transparencia hacia el mercado. A este último fin nuestra página web, con pestañas dedicadas, entre otras cosas, a mantener actualizada la normativa aplicable, o a poner a disposición de todo interesado las estadísticas y publicaciones de mayor interés para la actividad de valoración.

En definitiva, y además de tratar de representar y defender los intereses del sector, la AEV tiene en su ADN una clara vocación de servicio a la sociedad y al mercado inmobiliario y financiero, señas de identidad que ha dado a conocer a todos los interesados y que guía y guiará su presencia pública.