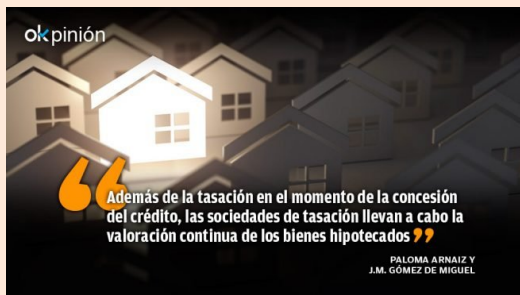


VIVIENDA

Sociedades de tasación, claves para la estabilidad financiera

✓ Desde hace ya unos meses, desayunamos cada día con noticias y especulaciones sobre nuevas o posibles fusiones bancarias, en un proceso de paulatina concentración por el cual las entidades resultantes van acumulando conjuntos de activos financieros cada vez mayores



Sociedad de tasación.

JOSÉ MANUEL GÓMEZ DE MIGUEL, ASESOR DEL CONSEJO DE COMUNICACIÓN DE LA AEV PALOMA ARNAIZ, SECRETARIA GENERAL DE LA AEV
06/03/2021 05:55



Desde hace ya unos meses desayunamos cada día con noticias y especulaciones sobre nuevas o posibles fusiones bancarias, en un proceso de paulatina concentración por el cual las entidades resultantes van acumulando conjuntos de activos financieros cada vez mayores. En este contexto, las medidas sistémicas de refuerzo de la estabilidad financiera son clave, toda vez que la quiebra de tan grandes entidades tendría efectos devastadores para el conjunto de la economía y la sociedad españolas.

En este sentido, es generalmente poco conocido el papel que se reserva a las sociedades de tasación en la regulación de la solvencia de las entidades bancarias, y por ello resulta relevante poner de manifiesto que la estructura de funcionamiento del sector de la tasación en España, mejorada y reforzada durante los últimos 40 años, es una garantía de que este proceso se lleve a cabo de forma eficiente, objetiva y solvente.

Las sociedades de tasación son bien conocidas por su papel en la constitución de garantías hipotecarias. En efecto, son auxiliares financieros que, al establecer el valor de los bienes gravados por una hipoteca, y con él, el valor que será posible recuperar con la liquidación del bien en caso de impago, contribuyen a que tanto los bancos prestamistas como los consumidores o empresarios prestatarios tengan un mejor conocimiento de los riesgos que asumen. Esa misma valoración servirá igualmente para que los eventuales inversores (tanto ciudadanos corrientes como inversores profesionales) en títulos hipotecarios gocen de un mejor conocimiento del riesgo asumido.

Como se indicaba, mucho menos conocido es el rol asignado a las sociedades de tasación en la determinación de las provisiones contables de las que, en cierta medida, dependen los resultados de los bancos. Y es que, en ese marco, los cuáles garantizan la mayor parte (en torno al 54%) de las carteras de préstamos y créditos de nuestras entidades bancarias.

Para poder acogerse a unos menores requisitos de capital en la cobertura de sus préstamos hipotecarios, y cumplir con las exigencias del Banco de España para provisionar adecuadamente las carteras, los bancos están obligados a, para empezar, seguir de manera continuada la evolución de los mercados inmobiliarios con el fin de detectar indicios de caídas significativas en los valores de los bienes que garantizan esos préstamos; y, para continuar, a actualizar periódicamente el valor de esas garantías, sea con carácter anual (en los bienes comerciales), trianual (para las viviendas en general), o con mayor frecuencia en el caso de préstamos dudosos o activos ya adjudicados en pago de deudas.

Para poder acogerse a unos menores requisitos de capital en la cobertura de sus préstamos hipotecarios, y cumplir con el Banco de España para provisionar sus carteras, los bancos están obligados a actualizar periódicamente el valor de sus garantías

Las sociedades de tasación participan de ambas tareas. Son las sociedades de tasación las que, mediante nuevas valoraciones, deben aportar a los bancos una actualización individualizada del valor de esas garantías. Asimismo, para identificar potenciales caídas significativas del valor, los bancos, además de atender a la tendencia de los precios de mercado, deben considerar la opinión de valoradores, que es

especialmente relevante si se piensa en el carácter local y singular de la mayor parte de nuestros mercados inmobiliarios.

En definitiva, el papel de las sociedades de tasación en la determinación final de las provisiones contables y de los capitales mínimos exigibles es relevante y, con él, su contribución a la estabilidad financiera del sistema, pues aportan un conocimiento especializado esencial para los gestores bancarios y sus supervisores, que deben evaluar la suficiencia de los recursos disponibles para hacer frente a eventuales pérdidas en los activos bancarios. En particular, es bastante más importante cuando se

LO ÚLTIMO EN ECONOMÍA



Mango pierde 110 millones por el Covid-19 pese al incremento del 36% de las ventas online



Endesa compra a Arena Power once proyectos fotovoltaicos en Huelva por 350 millones



Duro Felguera aprueba las condiciones de su rescate por 120 millones



Las ejecuciones hipotecarias sobre viviendas habituales se disparan un 37% en 2020



Un ataque a una refinería de Arabia Saudí impulsa el precio del petróleo por encima de los 70 dólares

ÚLTIMAS NOTICIAS



Meghan Markle y el Príncipe Harry desvelan el sexo del bebé que esperan



La gran muralla de Japón para combatir los tsunamis



El alegato de Kichi en el 8M: «La responsabilidad durante la pandemia la han asumido ellas»



Luis Bárcenas: «Rato, Mayor Oreja, Arenas y Rajoy recibieron dinero negro desde 1997»

activos bancarios. Ese papel se hace aún más importante cuando se produce un debilitamiento del ciclo inmobiliario o cuando se incrementa la concentración bancaria en unas pocas entidades de gran tamaño y, con ella, el riesgo sistémico del conjunto de las instituciones financieras.



Tamara Gorro se pronuncia sobre sus supuestos problemas sexuales con Ezequiel Garay

El papel de las sociedades de tasación en la determinación final de las provisiones contables y de los capitales mínimos exigibles es relevante y, con él, su contribución a la estabilidad financiera del sistema

Es en ese entorno cuando se deben poder apreciar las fortalezas de nuestro sistema de valoración, guiado por tres claves: la profesionalidad, independencia y capacidad empresarial de las sociedades de tasación; el rigor de los procedimientos técnicos seguidos en las valoraciones; y la prudencia de las bases de valor aplicadas. No obstante, no

cabe ninguna complacencia con este sistema de valoración en cuyo refuerzo a través de diferentes vías (homologación internacional de las metodologías; transparencia de los sistemas de selección, contratación y control de los proveedores de valoraciones, etc.) se debe seguir trabajando.

TEMAS: [Vivienda](#)

**HAZTE SOCIO
DE OKCLUB**



COMENTAR



[↑ IR ARRIBA](#)

