

Por qué España necesita expertos independientes para distribuir los fondos europeos de reconstrucción



Artículo escrito por Paloma Arnaiz, secretaria general de la [Asociación Española de Análisis de Valor \(AEV\)](#), e Iñigo Amiano, presidente de [Krata Sociedad de Tasación](#)

La estrategia europea para solventar la crisis económica provocada por la pandemia del [covid-19](#) consiste, 'grosso modo', en destinar un importante paquete de recursos económicos (donde, aproximadamente, el 50% de los fondos previstos consistirán en subvenciones a fondo perdido) a la transformación de algunas industrias y sectores económicos.

Se pretende con ello reforzar con recursos públicos aquellas actividades con mayor potencial de ser tractoras en las próximas décadas (en principio, asociadas a la transformación tecnológica, a la explotación de datos, a la inteligencia artificial, a la bioingeniería y la genética, así como al desarrollo de nuevas formas de producción de energía) y, simultáneamente, transformar y adecuar aquellas industrias ya existentes (y con futuro), de forma que contribuyan a mitigar el cambio climático, bien sea reduciendo emisiones, reduciendo el consumo energético, reduciendo al mínimo los residuos en la producción (por medio del reciclaje y la reutilización), bien compensando las emisiones de CO2 por medio de esquemas de reforestación o mediante la compra de derechos de emisión.

Todos los países de la Unión Europea, y España no es, ni mucho menos, la excepción, han diseñado su propia [estrategia para la distribución de estos fondos](#),

distinguiendo y priorizando entre sectores, programas, calendarios, etc. En todo caso, es indudable que, para que estos programas tengan verdadero éxito, **han de ser distribuidos a aquellos operadores dentro del sector que realmente los necesitan, que detallen suficientemente su aplicación, que se entreguen en plazo y forma** para que realmente sean útiles y que puedan posteriormente ser evaluados objetivamente para identificar la pertinencia y eficacia del apoyo concedido.

Uno de los sectores hacia el que se canalizará una parte importante de las ayudas es, en concreto, el de la **rehabilitación inmobiliaria** y, más ampliamente, el de la regeneración urbana de las calles y barrios, habida cuenta de que, entre otras cosas, nuestro envejecido parque inmobiliario es el responsable de la emisión de un elevado porcentaje de los gases de efecto invernadero y que, en términos generales, se encuentra muy envejecido y es energéticamente ineficiente. Este será, de hecho, el sector que **concentrará el segundo importe más elevado de todo el Plan de Recuperación.**

Ahora bien, es indudable que, para **garantizar una utilización económicamente racional y eficiente de los recursos** que a ello se destinen, será imprescindible, como previamente indicábamos, que los proyectos candidatos a ser subvencionados sean sometidos a una evaluación que cumpla con **dos requisitos básicos:** por un lado, ser **técnicamente exigente** en cuanto a los criterios constructivos y de mejora de la eficiencia energética con los que se deberá llevar a cabo la intervención y, por otro, ser **rigurosamente independiente**, por cuanto

ha de ser un tercero no implicado en la operación quien determine si es económicamente viable.

En este sentido, la herramienta que otorga **fiabilidad, objetividad y criterio técnico solvente a la canalización de estas ayudas** es que el procedimiento de evaluación y control de los fondos se sustente en los análisis y valoraciones realizadas por las sociedades de tasación homologadas que, con su experiencia de más de 40 años en la provisión de servicios como expertos independientes, son capaces de aunar, tanto los conocimientos técnicos que resultan específicamente necesarios para actuar dentro del ámbito inmobiliario, como los requisitos de independencia y solvencia (por su capacidad de prestar servicio en todo el territorio nacional), que son imprescindibles para garantizar una evaluación plenamente objetiva.

Un experto independiente, particularmente en lo que se refiere a la transformación del parque inmobiliario (aunque ni mucho menos limitado a este ámbito, pues los asociados de AEV tienen una profunda experiencia en la actuación como perito independiente en los ámbitos industriales, financieros y de propiedad intelectual), es un instrumento eficaz y económico para resolver las incertidumbres sobre la conveniencia o no de conceder una determinada ayuda, para **calcular el alcance técnico y económico de la inversión** que sería objeto de ayudas públicas y para realizar un seguimiento profesional del resultado de las actuaciones aprobadas.

De hecho, cuanto más exigentes son los requisitos técnicos para la otorgación de las ayudas, más imprescindible se vuelve la independencia, profesionalidad y

capacidad técnica del experto contratado. En este sentido, las sociedades de tasación que integran la AEV, así como el resto de sus asociados, cuyo común denominador es su condición de expertos en el análisis y valoración de inversiones en activos productivos, están en condiciones de aportar claridad y rigor en el proceso de concesión de ayudas, tanto dando apoyo a la Administración Pública que convoca la ayuda, evaluando los proyectos presentados o incluso anticipando escenarios "sensatos" a los que los proyectos deberían ajustarse, como integrándose en los proyectos de los solicitantes de ayudas a modo de garantía de viabilidad y cumplimiento para la Administración Pública que debe autorizarlos.

Para ello, bastaría con que los programas de concesión de ayudas establecieran el requisito de contar con **expertos independientes en alguna de las fases del programa**. Naturalmente, es necesario que quien ocupe este papel clave cuente con unos mínimos recursos, capacidades técnicas y tecnológicas, y unos estándares técnicos de primer nivel. Y aquí es donde las sociedades de tasación, justamente por ser sociedades reguladas y supervisadas por el banco de España, pueden y deben actuar de forma completamente independiente y objetiva, sumando a esta virtud su conocimiento concreto y específico de las particularidades relativas a la gestión, valoración e intervención en activos inmobiliarios.