

EL SISTEMA DE TASACIÓN HIPOTECARIA
EN ESPAÑA. UNA COMPARACIÓN
INTERNACIONAL

2020

BANCO DE **ESPAÑA**
Eurosistema

Documentos Ocasionales
N.º 2010

Miguel Ángel López y M.^a de los Llanos Matea

**EL SISTEMA DE TASACIÓN HIPOTECARIA EN ESPAÑA. UNA COMPARACIÓN
INTERNACIONAL**

EL SISTEMA DE TASACIÓN HIPOTECARIA EN ESPAÑA. UNA COMPARACIÓN INTERNACIONAL

Miguel Ángel López y M.^a de los Llanos Matea

BANCO DE ESPAÑA

La serie de Documentos Ocasionales tiene como objetivo la difusión de trabajos realizados en el Banco de España, en el ámbito de sus competencias, que se consideran de interés general.

Las opiniones y análisis que aparecen en la serie de Documentos Ocasionales son responsabilidad de los autores y, por tanto, no necesariamente coinciden con los del Banco de España o los del Eurosistema.

El Banco de España difunde sus informes más importantes y la mayoría de sus publicaciones a través de la red Internet en la dirección <http://www.bde.es>.

Se permite la reproducción para fines docentes o sin ánimo de lucro, siempre que se cite la fuente.

© BANCO DE ESPAÑA, Madrid, 2020

ISSN: 1696-2230 (edición electrónica)

Resumen

La valoración de los bienes raíces con fines de garantía hipotecaria es un elemento clave para la estabilidad financiera, como se puso de manifiesto a raíz de la crisis de 2008. En este contexto, el presente documento se centra en la descripción del sistema de tasación español de bienes inmuebles para garantía hipotecaria y en su comparación con los sistemas empleados en otros países de nuestro entorno económico. Cabe señalar que la variedad de modelos de valoración es amplia y depende, entre otros aspectos, de la importancia relativa del sector inmobiliario en cada país. Así, en unos países hay mecanismos de autorregulación del sector, ya que la profesión no está regulada y no existen prescripciones de uso de una metodología concreta, ni estandarización de los modelos de informe, ni certificación de los tasadores. Por el contrario, en otros países (entre los que se encuentra España) se han establecido normas que recogen los aspectos metodológicos, de modelo de informe y de homologación de sociedades de tasación, y existe una autoridad nacional supervisora.

Palabras clave: tasación hipotecaria, sociedades de tasación, estándares de valoración, informe de valoración, mecanismos de supervisión, microdatos.

Códigos JEL: E51, G21, G28, L85.

Abstract

The 2008 crisis evidenced that real-estate appraisal for mortgage lending is key to financial stability. This paper focuses on describing the Spanish mortgage-lending appraisal system and comparing it with those used in other advanced economies. A wide range of appraisal models is used. The model used depends, *inter alia*, on the relative importance of the real-estate sector in each country. For instance, there are countries in which the appraisal profession is unregulated and there are no rules on the use of a specific methodology, the model reports are not standardised, the appraisers are not certified and the sector is self-regulated. Others, by contrast, Spain included, have drawn up standards establishing the valuation methodology, the model appraisal report, and the requirements for incorporation and certification of appraisal companies. These countries also have a national supervisory authority.

Keywords: mortgage-lending appraisal, appraisal companies, valuation standards, appraisal report, supervisory mechanisms, microdata.

JEL classification: E51, G21, G28, L85.

Índice

Resumen 5

Abstract 6

1 Introducción 8

2 Sistemas de valoración inmobiliaria 11

3 El sistema español de tasación 12

4 Comparación internacional de la metodología y estándares de valoración
inmobiliaria 16

5 Requisitos técnicos para la certificación de los tasadores en el contexto
internacional 20

6 Informe de valoración: formato y contenido en los distintos países 23

7 Mecanismos de supervisión y de control de la actividad de tasación en los distintos
sistemas de tasación 25

Bibliografía 27

1 Introducción

El sector inmobiliario y el financiero han estado siempre estrechamente relacionados, debido a que el primero, para su desarrollo, requiere elevadas cantidades de fondos y un período de ejecución prolongado. En este contexto, la valoración de los bienes raíces es un factor fundamental para la estabilidad financiera, ya que la calidad de las tasaciones afecta directamente al riesgo bancario. Además, los ciclos de auge y de caída en los mercados inmobiliarios han sido factores importantes en las crisis financieras sistémicas y, por lo tanto, deben estar en primera línea de la política macroprudencial [Hartmann (2015)].

En vista de la relevancia de la actividad de tasación, el presente documento describe el sistema de tasación aplicado en España y lo compara con los procedimientos aplicados en otros países de nuestro entorno. Cabe tener en cuenta que las tasaciones se pueden solicitar para múltiples finalidades, como la valoración de los inmuebles de las empresas, la venta de una vivienda, la contratación de una póliza de seguro o el reparto de una herencia. Pero, sin duda, la principal motivación es la petición de un préstamo hipotecario¹. Para facilitar la exposición, el presente trabajo se centra en la tasación de bienes inmuebles residenciales con fines hipotecarios.

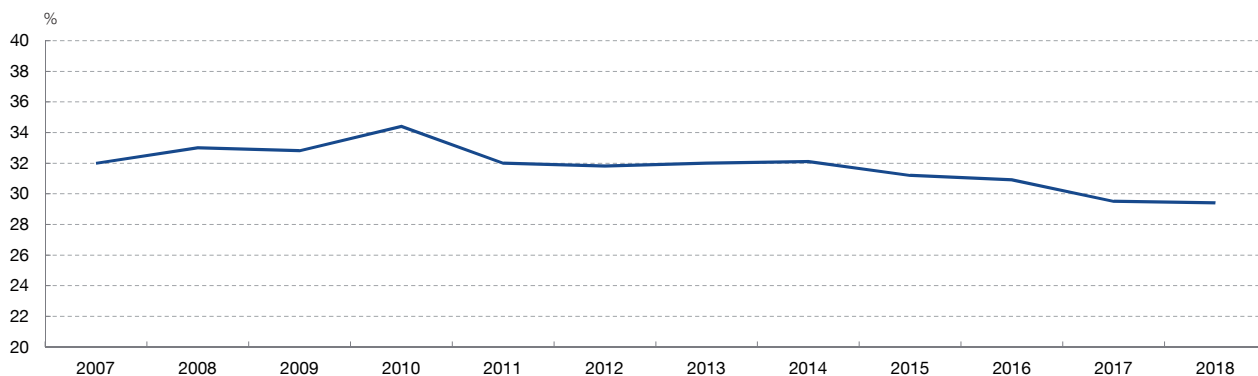
La actividad de tasación es clave no solo para el sistema financiero, sino también para el conjunto de la sociedad, como demuestra el hecho de que casi el 30 % de la población española tenía pagos pendientes en 2018 por la adquisición de su vivienda habitual (véase gráfico 1). De hecho, el crédito con garantía inmobiliaria de los hogares españoles llegó a ser de 671.926 millones de euros a finales de 2010 y representaba el 89 % de la totalidad de la deuda de los hogares en 2014. El número de tasaciones muestra una evolución paralela a la actividad hipotecaria. En 2018 se emitieron 1.331.066 informes de tasaciones, por un importe valorado en 417.715 millones de euros (véase gráfico 2). Adicionalmente, en 2018 se realizaron 1.601.438 valoraciones sin visitas, mediante modelos automatizados u otras metodologías, por valor de 288.130 millones de euros. La cifra de crédito hipotecario a los hogares ha ido disminuyendo desde 2010, hasta situarse en 520.111 millones de euros en el tercer trimestre de 2019. Como consecuencia de esta disminución, el peso de dicho crédito en la deuda total de los hogares se ha reducido en 10 puntos porcentuales, hasta el 80 % (véase gráfico 3). La mayoría de estos préstamos hipotecarios se dedica a la compra de vivienda, y solo un porcentaje muy pequeño se utiliza para otras finalidades (el 7 % en el segundo trimestre de 2019). En 2018, el crédito hipotecario de los hogares españoles para la adquisición de vivienda representaba el 41 % del PIB, muy por encima de Italia (22 %), en niveles muy parecidos a los de Francia y Alemania (43 % en ambos casos), pero por debajo de Suecia (88 %), Dinamarca (85 %) y Países Bajos (92 %) (véase gráfico 4). En términos de actividad, el sector de sociedades de tasación en España facturó 328 millones de euros en 2018 y dio empleo a 10.000 personas, entre las que destaca la figura del profesional independiente, con más de 8.000 autónomos.

¹ Durante el último *boom* inmobiliario, esta fue la finalidad de más del 90 % de las tasaciones completas realizadas por las sociedades de tasación, que llegó a alcanzar el 95 % en 2006. En la actualidad, este porcentaje se ha reducido hasta el 55 % en 2019.

Gráfico 1

POBLACIÓN EN ESPAÑA CON DEUDA POR ADQUISICIÓN DE SU VIVIENDA HABITUAL (%)

Casi el 30 % de la población española tenía en 2018 pagos pendientes por adquisición de su vivienda habitual.



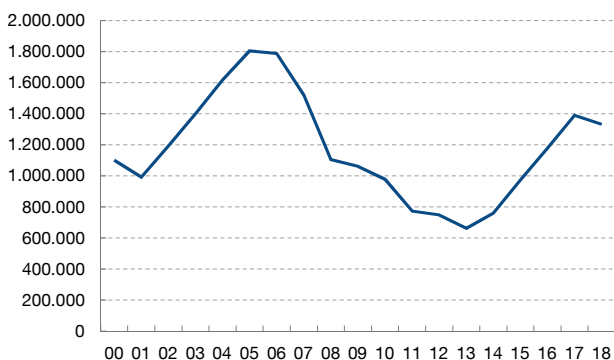
FUENTE: Eurostat.

Gráfico 2

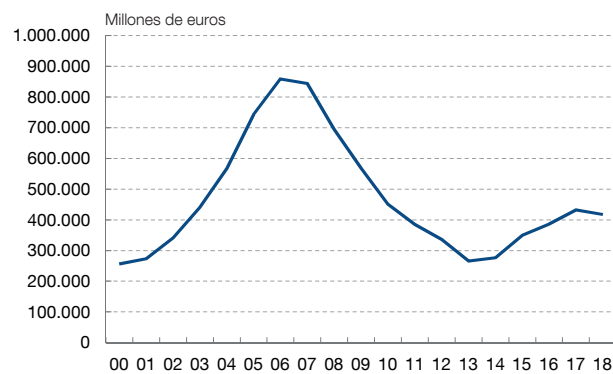
TASACIONES COMPLETAS REALIZADAS

El número de tasaciones presenta una evolución paralela a la actividad hipotecaria. En 2008 se emitieron 1.331.066 informes de tasaciones, por un importe valorado en 417.715 millones de euros.

1 NÚMERO



2 IMPORTE



FUENTE: Banco de España.

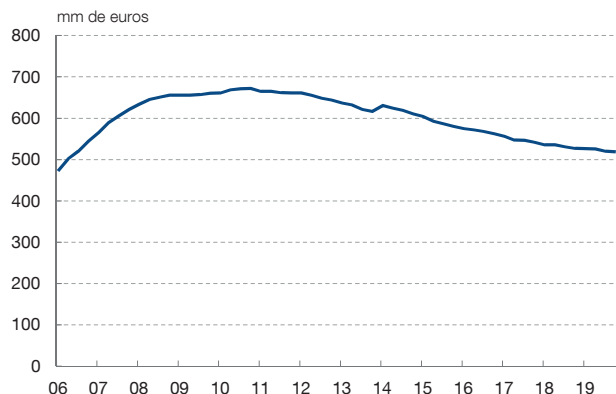
El documento se organiza como sigue. Tras esta introducción, en el segundo apartado se enumeran los principales elementos que componen un sistema de valoración inmobiliaria y en el tercero se describe sucintamente el procedimiento que caracteriza el sistema de tasación en España. En los apartados siguientes se entra con algo más de detalle en los distintos elementos del sistema de tasación y se realiza una comparación

Gráfico 3

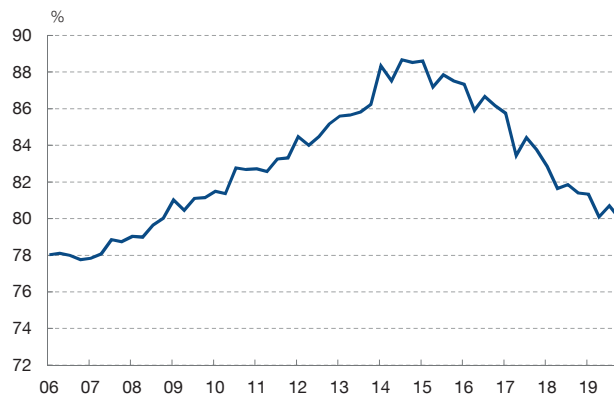
CRÉDITO CON GARANTÍA INMOBILIARIA A HOGARES

El crédito con garantía inmobiliaria de los hogares españoles llegó a ser de 671.926 millones de euros a finales de 2010, y representó prácticamente el 90 % de la totalidad de la deuda de los hogares en 2014. Desde entonces, ha venido reduciéndose.

1 CRÉDITO CON GARANTÍA INMOBILIARIA A HOGARES



2 PESO SOBRE EL TOTAL DE LOS CRÉDITOS A HOGARES

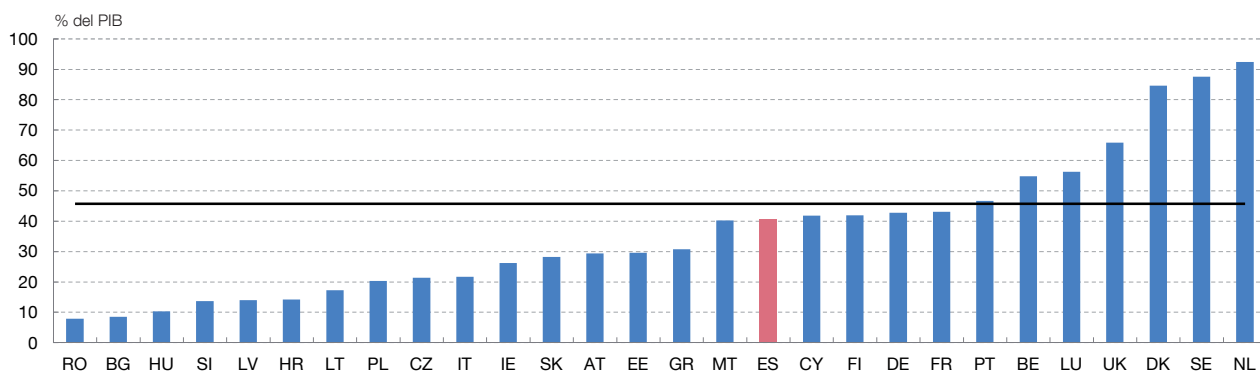


FUENTE: Banco de España.

Gráfico 4

CRÉDITO CON GARANTÍA INMOBILIARIA A HOGARES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN 2018 (a)

En 2018, el crédito hipotecario de los hogares españoles para adquisición de vivienda representaba el 41 % del PIB, un nivel muy parecido a los de Francia y Alemania.



FUENTE: European Mortgage Federation.

a La línea horizontal representa la UE-28.

de la situación en España con los modelos aplicados en otros países. En concreto, el apartado cuarto se dedica a la metodología y estándares de valoración; el quinto aborda los requisitos técnicos para la certificación de los tasadores; el sexto se centra en el informe de valoración; y, por último, el apartado séptimo aporta información sobre los sistemas de supervisión y de control de la actividad de tasación.

2 Sistemas de valoración inmobiliaria

El valor de una tasación es un factor fundamental para determinar tanto la cantidad del préstamo que se concede a un hogar como las reservas de capital de la institución financiera que ofrece el préstamo para cubrir las pérdidas inesperadas de este. Por esta razón, la valoración de inmuebles puede dar lugar a intereses potencialmente divergentes entre las distintas partes de una operación². En un estudio realizado por Levy y Schuck (1999) mediante una encuesta a tasadores en Nueva Zelanda, ponen de manifiesto la importancia, entre otros factores particulares de cada operación, del marco legal y de los criterios metodológicos de la tasación a la hora de frenar dichas presiones.

La regulación de las tasaciones se ha usado para objetivar los procedimientos de valoración, de manera que se permitan una homogeneidad en la actividad de valoración y una seguridad en la valoración de colaterales para el sistema financiero, y en particular para los títulos emitidos en el mercado hipotecario, así como limitar la diversidad de factores que permiten a los clientes influir sobre los tasadores [López (2019)].

En líneas generales, se busca una mayor seguridad del sistema a partir de cuatro elementos:

- Unos estándares y metodologías de valoración, de modo que las valoraciones se realicen con criterios lo más uniformes posible.
- Un procedimiento de certificación del valorador, de forma que quienes realizan las tasaciones tengan el conocimiento necesario para llevar a cabo su tarea.
- Un modelo estándar de informe, de modo que en él se recoja la información mínima necesaria y las conclusiones de la valoración resulten fácilmente interpretables.
- Un órgano de supervisión y de control de la actividad realizada que vele por la calidad de las valoraciones, para que se cumplan los requisitos señalados anteriormente.

² Véanse, por ejemplo, para Estados Unidos los trabajos de Smolen y Hambleton (1997), Chinloy, Cho y Megbolugbe (1997), Díaz y Hansz (2010) y Ben-David (2011), Tzioumis (2017); para Nueva Zelanda, el de Levy y Schuck (2005); para el Reino Unido, el de Baum, Crosby, Gallimore, McAllister y Gray (2000); para Nigeria, los de Nwuba, Egwuatu y Salawu (2015) y Amidu y Aluko (2007); para Singapur, el de Shi-Ming (2002); para Malasia, el de Achu (2011); para Taiwán, el de Yao Chen y Ming Yu (2009); o, para España, el de Akin, García-Montalvo, García-Villar, Peydró y Raya (2014).

3 El sistema español de tasación

El modelo español de valoración inmobiliaria, a efectos de garantía inmobiliaria, es un modelo regulado desde 1981³, que se basa en una metodología detallada y en un modelo de informe estandarizado y que apostó por un modelo societario, al objeto de reforzar el control de las tasaciones. A las sociedades de tasación homologadas se les exige un nivel adecuado de medios técnicos y humanos. Además, en 1997 se encomendó la supervisión de dichas sociedades al Banco de España⁴.

La singularidad del método de las sociedades de tasación en España radica en su doble control de las tasaciones: en primer lugar, por la sociedad correspondiente y, en segundo lugar, por el Banco de España. Además, la forma societaria permite una mayor profesionalización de la actividad, al disponer cada sociedad de un elenco de especialistas en todas las materias relacionadas con la naturaleza de los bienes que se han de valorar. Asimismo, la configuración societaria facilita disponer de mejor tecnología, aplicaciones avanzadas sobre bases de datos y herramientas de control interno para mejorar la calidad de los trabajos. Todo ello permite incrementar la eficiencia en la elaboración de los informes.

La mecánica para la concesión de un préstamo hipotecario en el sistema español es la siguiente:

- Primero. El banco o el solicitante del préstamo⁵ demandan una valoración a una sociedad de tasación homologada por el Banco de España. Si es el banco el que solicita la tasación, normalmente realiza una selección aleatoria entre las sociedades de tasación con las que mantiene acuerdos para la tasación de sus hipotecas.
- Segundo. La sociedad de tasación encarga la tasación a un tasador de entre los que trabajan para ella, asegurándose de que sea el más adecuado por su formación y localización para tasar el inmueble, y de que no tenga conflicto de intereses.
- Tercero. El tasador debe realizar una serie de comprobaciones, que incluyen una identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular, comprobando su localización, calidades, estado de conservación y superficie, así como su estado de ocupación y uso o explotación al que se destine. Asimismo, para poder calcular el valor de tasación necesita disponer al menos de la documentación registral, catastral y urbanística del inmueble. Con todo ello, y utilizando uno de los métodos de valoración que se detallan

³ Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

⁴ Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

⁵ Hasta diciembre de 2007 eran los bancos los que solicitaban la tasación a las tasadoras, pero a principios de dicho mes se modificó la Ley 2/1981 para obligar a las entidades de crédito a aceptar cualquier tasación que aporte el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado por el Banco de España. No obstante, lo más frecuente es que siga siendo el banco el que solicite la tasación.

más adelante, estima el valor de tasación del inmueble y elabora la tasación, que se materializa en un informe que remite a la sociedad de tasación.

- Cuarto. La sociedad de tasación, con sus procedimientos automatizados y personal técnico de control, lleva a cabo una revisión técnica y formal del contenido de la tasación, analiza si el valor es coherente con las características y ubicación del inmueble, y, posteriormente, valida y certifica la tasación. Toda tasación debe estar firmada por el tasador que la ha realizado y por la sociedad de tasación para la que trabaja —encargada de supervisar el trabajo del profesional correspondiente—, la cual se la envía al banco o al cliente, según corresponda.

Además de este control inicial que ejerce la sociedad de tasación, estas sociedades envían al Banco de España información correspondiente a las tasaciones realizadas, lo que le permite a este llevar a cabo la supervisión y realizar periódicamente actuaciones *in situ* en las sociedades de tasación.

Antes de la crisis, en 2004, en España había 58 sociedades de tasación, de las cuales 11 estaban participadas en más del 90 % por entidades de crédito⁶. Además, estas sociedades participadas por las entidades de crédito realizaron el 41 % del total de las tasaciones certificadas por el sector (el 46 % del importe total), y su facturación con su principal accionista superaba el 90 % de su negocio total en la mayoría de los casos. Durante el *boom* inmobiliario, los valores de tasación incorporaban con frecuencia expectativas de subidas de precios, de modo que las valoraciones en determinados segmentos de mercado fueron superiores al valor económico real del inmueble [Bover, Torrado y Villanueva (2019)]. De esta forma, las entidades financieras pudieron, por un lado, superar el límite recomendado de crédito hipotecario del 80 % de la ratio préstamo-valor (conocida por su abreviatura en inglés, LTV —*loan-to-value ratio*—)⁷ y, por otro, ampliar la base de emisión de bonos garantizados. Hay que recordar que estos bonos garantizados llegaron a ser una importante fuente de financiación mayorista de las entidades crediticias⁸. La cifra de cédulas hipotecarias y otros activos hipotecarios titulizados pasó de 11.020 millones de euros en el año 2000 a 575.168 millones de euros en 2011, cifra máxima alcanzada hasta hoy. Los requerimientos de información sobre las tasaciones que las sociedades remiten al Banco de España hoy en día y las nuevas herramientas de tratamiento de datos permiten realizar una supervisión más granular y precisa que antes.

A partir de 2013 se introdujeron importantes cambios regulatorios en la actividad de tasación. Estos cambios se justificaron para abordar el posible conflicto de intereses

⁶ Además, una sociedad de tasación estaba participada íntegramente por compañías de seguros.

⁷ La normativa impone reservas de capital a las instituciones financieras, con el fin de cubrir pérdidas inesperadas y mantener su solvencia en caso de crisis. Si la ratio préstamo-valor no excede el 80 %, el préstamo hipotecario se considera de alta calidad y, por tanto, de poca exigencia de capital. Por encima de ese porcentaje se considera que los créditos concedidos son más arriesgados y, en consecuencia, se obliga a bancos y a cajas de ahorros a reservar más capital.

⁸ Los bonos cubiertos están garantizados con activos de alta calidad, como las hipotecas con una ratio préstamo-valor de hasta el 80 % y la deuda pública.

entre tasadoras y entidades de crédito identificados en la literatura. Así, Akin *et al.* (2014), a partir de datos de una sociedad de intermediación inmobiliaria presente en la mayoría de las provincias españolas, consideran que, ante la regulación relativa a la LTV, las sociedades de tasación pudieron comenzar a introducir un sesgo positivo en los valores de tasación para satisfacer a sus accionistas o a sus clientes más importantes (bancos y cajas de ahorros), y estiman que durante el período 2005-2010 la sobrevaloración de las tasaciones fue del 29 %⁹. Por su parte, Bover *et al.* (2019), enlazando las estadísticas de compraventas de viviendas de los Registros de Transmisión de Bienes y de Constitución de Hipotecas, obtienen que la mediana de la ratio préstamo-valor entre 2004 y 2007 se habría situado entre el 70 %, si se utiliza el valor de tasación, y el 107 %, de acuerdo con el precio de transmisión. Estos mismos autores documentan que la *Encuesta Financiera de las Familias* del Banco de España también apunta a esa sobrevaloración, al haberse registrado una ratio mediana del préstamo inicial sobre el precio efectivamente pagado por las viviendas adquiridas claramente superior al límite recomendado del 80 %. En concreto, esa ratio fue del 97 % entre 2006 y 2009, y del 91 % entre 2002 y 2005.

Entre los cambios más destacados, hay que tener en cuenta que la Ley 1/2013, de 14 de mayo, estableció que las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven al menos en un 10 % de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, deberán disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés. Además, en la misma norma se prohíben la adquisición o el mantenimiento por parte de las entidades de crédito o de aquellas personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por una sociedad de tasación, de forma directa o indirecta, de una participación del 10 % o superior en esta. A partir de la entrada en vigor de esta ley, las entidades de crédito vendieron sus participaciones en las sociedades de tasación, de manera que ya en 2014 ningún banco tenía una participación significativa en alguna de ellas. Simultáneamente, las sociedades de tasación fueron reduciendo su dependencia de su cliente principal y los casos en los que la facturación con este último representaba más del 50 % pasaron del 62 % en 2004 al 14 % en 2018. De hecho, en 2018 la facturación con el cliente principal no superaba el 25 % en la mayoría (el 66 %) de las sociedades de tasación (véase gráfico 5).

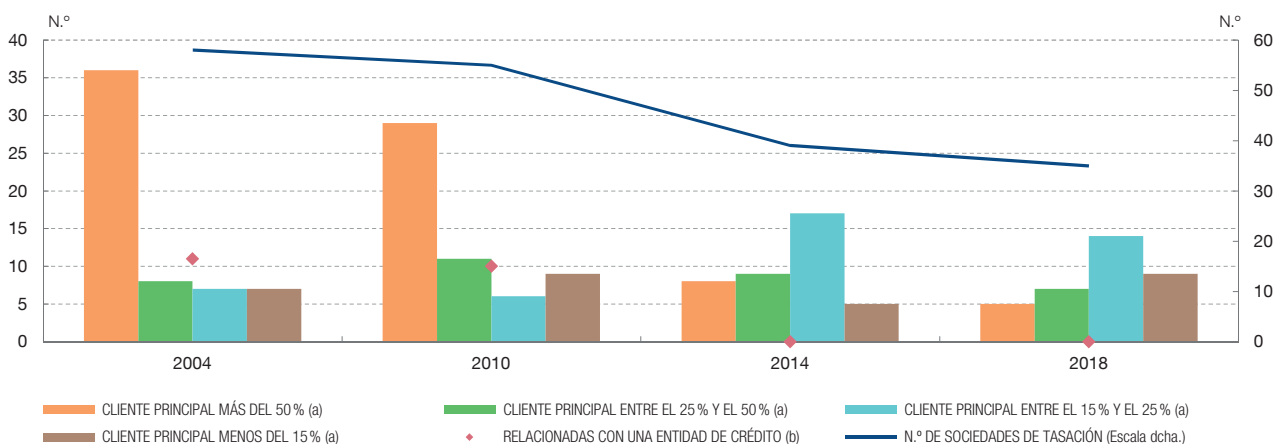
Estas medidas fueron complementadas con la Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, que introduce la necesidad de disponer de un reglamento interno de conducta en el que consten los mecanismos que las sociedades de tasación hayan establecido para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés. Adicionalmente, desde 2015 el Banco de España requiere información detallada de

9 La sobrevaloración provoca, además, una espiral en las tasaciones subsiguientes, debido a que uno de los factores más importantes en la valoración de un inmueble es el valor de tasación de inmuebles de características comparables vendidos un poco antes en la zona [García-Montalvo (2009)].

Gráfico 5

RELACIÓN DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN CON LAS ENTIDADES DE CRÉDITO Y SU CLIENTE PRINCIPAL

En 2004 había 12 sociedades de tasación participadas mayoritariamente por una entidad de crédito, mientras que en 2014 ya no había ninguna. La mayoría de las sociedades han pasado, de tener una facturación con su principal cliente superior al 50 % en 2004, a que esta sea inferior al 25 % en 2018.



FUENTE: Banco de España.

- a Número de sociedades de tasación cuya facturación con su cliente principal es de un determinado porcentaje.
- b Número de sociedades de tasación participadas mayoritariamente por una entidad de crédito.

cada una de las tasaciones realizadas por las sociedades de tasación, para realizar un análisis masivo de la información que permita identificar debilidades de calidad de datos y llevar a cabo análisis comparativos de la actividad de valoración a efectos supervisores¹⁰.

¹⁰ Inicialmente, solo viviendas; posteriormente, en 2017, la obligación de información se amplió a los terrenos.

4 Comparación internacional de la metodología y estándares de valoración inmobiliaria

Vaz (2015) señala que en todos los estándares de valoración de activos inmobiliarios existe, en mayor o menor grado, un componente subjetivo en la determinación del valor. Consecuentemente, si bien la existencia de una metodología por sí misma no va a ser suficiente para eliminar los componentes subjetivos, sí servirá normalmente para acotarlos. La metodología ha de fijar tanto las reglas de determinación de los parámetros por los que se define el valor como la finalidad de la tasación¹¹.

Por otro lado, la existencia de metodologías de tasación uniformes facilita la comprensión de los resultados de las tasaciones, al homogeneizar la información generada. La globalización ha hecho aún más imperiosa, si cabe, la necesidad de disponer de estándares comunes que favorezcan la comparabilidad de las tasaciones de los inmuebles. No obstante, el marco legal existente en los diferentes países de nuestro entorno es muy variado. Hay países que han desarrollado un marco específico relativo a la tasación de bienes inmuebles, mientras que en otros únicamente se hace referencia a los estándares generalmente aceptados. En este último caso, los estándares internacionales básicamente establecen grandes principios y se centran en aspectos relativos a condiciones de contratación, conductas o cuestiones generales de valoración. Los estándares internacionales más difundidos, y reconocidos por la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, son los estándares internacionales de valoración [International Valuation Standards (IVS)]¹², el Libro Rojo¹³ y, a escala europea, los estándares europeos de valoración, conocidos como European Valuation Standards (EVS)¹⁴.

Algunos países cuentan con estándares o metodología específica nacional de tasación (véase cuadro 1): Alemania, Dinamarca, Eslovaquia, España, Estados Unidos, Italia, México, Polonia, Rumanía y Suecia. Estas metodologías nacionales normalmente están en línea con los estándares internacionalmente aceptados, y suelen ser más prescriptivas que dichos estándares. En España, la normativa específica que regula la valoración de bienes inmuebles con fines de garantía hipotecaria es la Orden ECO 805/2003. En ella se establece el valor hipotecario como base de valor. Se diferencia así entre el valor de mercado, que es

¹¹ La metodología que se ha de aplicar y la finalidad de la tasación están íntimamente relacionadas con lo que se conoce como «base de valor». Esta constituye la declaración de los supuestos y principios fundamentales sobre los que se basa la valoración. Estos supuestos pueden variar según sea la finalidad de la tasación.

¹² El International Valuation Standards Committee (IVSC), organización que aglutina asociaciones de profesionales de la valoración de todo el mundo, elabora los IVS. Entre los miembros del IVSC se encuentra la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

¹³ Para conseguir la homologación de la RICS se requiere aplicar los estándares de evaluación IVS y los estándares profesionales y éticos del Libro Rojo (*Red Book* en inglés) elaborado por la RICS.

¹⁴ Los EVS han sido elaborados por *The European Group of Valuer's Associations* (TEGoVA), que es una agrupación internacional que une a 71 asociaciones de tasadores de 37 países y elabora reglas de autorregulación de la profesión. TEGoVA imparte cursos de tasación y certifica que sus asociados tienen la cualificación necesaria para llevar a cabo dichas tasaciones, pero no realiza ningún tipo de control sobre las tasaciones.

Cuadro 1

MARCO REGULATIVO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO (a)

País	Marco regulatorio	Metodología de valoración	Base de valor
Alemania	<i>Property Valuation Directive y Property Valuation Guidelines</i>	Nacional: <i>Pfandbrief Act</i>	Valor hipotecario
Bélgica		EVS (b)	Valor de mercado
Bulgaria	Ley de tasadores independientes 2008	IVS (c)	Valor de mercado
Croacia	<i>Real Estate Valuation Act 2015</i>	IVS (c) / EVS (b)	Valor de mercado
Dinamarca	<i>Mortgage Credit Act Executive Order Concerning Mortgage Banks' Valuation</i>	Nacional: <i>Danish Valuation Order</i>	Valor de mercado
Eslovaquia	<i>Act 483/2001 y otros</i>	Nacional: <i>Decree n.º 492/2004 Coll.</i>	Valor de mercado
España	Real Decreto 775/97	Nacional: ECO/805/2003	Valor hipotecario
Estados Unidos	FIRREA (d)	Nacional: USPAP (e)	Valor de mercado
Francia	<i>Law on Saving and Financial Security</i>	EVS (b)	Valor de mercado
Grecia		EVS (b) / IVS (c)	Valor de mercado
Hungría	Decreto del Ministry of Finance 25/1997	EVS (b) / IVS (c) / RICS (f)	Valor hipotecario
Irlanda		EVS (b) / RICS (f)	Valor de mercado
Italia	Banca d'Italia circular n.º 285	Nacional ABI (g) / EVS (b) / IVS (c)	Valor de mercado
Luxemburgo			Valor de mercado
México	Ley de Transparencia	Nacional	Valor de mercado
Países Bajos		EVS (b)/IVS (c)	Valor de mercado
Polonia	<i>Real Estate Management Act</i>	Nacional	Valor hipotecario
Portugal	Ley 153/2015	IVS (c) / RICS (f)	Valor hipotecario
Reino Unido		RICS (f)	Valor de mercado
República Checa	<i>Act n.º 190/2004 Coll.</i>	IVS (c) / EVS (b)	Valor hipotecario
Rumanía	Regulación n.º 5/2013	Nacional / EVS (b) / IVS (c) / RICS (f)	Valor de mercado
Suecia		Nacional	Valor de mercado
Turquía	RERSAT (h)	IVS (c)	Valor de mercado

FUENTES: European Mortgage Federation (2012 y 2017), USPAP, ANUVAC y RERSAT.

- a** Las celdas están vacías si no es de aplicación en el país.
b EVS: European Valuation Standards.
c IVS: International Valuation Standards.
d FIRREA: *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act*.
e USPAP: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.
f RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors.
g ABI: Associazione Bancaria Italiana.
h RERSAT: Real Estate Regulation and Supervision Agency of Turkey.

el valor estimado de compraventa en una fecha determinada, y el valor hipotecario, que es el valor sostenible a lo largo del tiempo sin incluir elementos especulativos¹⁵.

El valor hipotecario tiene como finalidad que el valor de la garantía hipotecaria se mantenga en el tiempo a salvo de las potenciales fluctuaciones negativas del mercado.

¹⁵ La Orden ECO 805/2003 define el valor hipotecario como el valor de la propiedad determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de aquella, las condiciones de mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes, pero sin incluir los posibles elementos especulativos.

Es, por tanto, la base de valor más adecuada para reducir pérdidas derivadas de caídas de valor de las garantías. Este es el criterio de valoración que se ha venido aplicando en Alemania desde hace más de 100 años para obtener un valor sostenible de la garantía a la hora de financiar inmuebles [Quentin (2009)]¹⁶. Otros países en los que también se aplica el valor hipotecario son España, Hungría, Polonia, Portugal y República Checa (véase la última columna del cuadro 1). No obstante, la mayoría de los países utilizan el valor de mercado para actualizar el valor de las garantías. Aunque las definiciones de este concepto en cada país pueden considerarse similares, existen grandes diferencias en los criterios y las prácticas aplicados en cada caso, lo que hace difícil establecer comparaciones internacionales [Hordijk, Nelisse y Koerhuis-Gritter (2011)]¹⁷.

Tanto si se considera como base de valor el valor de mercado como el valor hipotecario, los métodos de valoración aplicados son los mismos. La diferencia entre ambos radica en que el valor hipotecario es el valor de mercado menos las posibles minusvalías que pueda sufrir el valor en el futuro como consecuencias de situaciones cíclicas de mercado. Los métodos de valoración inmobiliaria internacionalmente aceptados son tres: método de comparación, método de coste o reemplazo y método de actualización de rentas (también denominado «de capitalización de ingresos»). En realidad, como señala Özdilek (2010), estos tres métodos de valoración (comparación, coste y actualización de rentas¹⁸) son aproximaciones complementarias, de modo que cada una supone una opinión adicional e independiente.

El método de comparación permite estimar el valor del inmueble a partir de los precios de inmuebles similares o comparables al que se va a valorar, en términos de sus características. Los precios de los inmuebles comparables deben obtenerse de datos de compraventas y, en caso de no disponer de estos, pueden extraerse de precios de oferta publicados, que deben corregirse apropiadamente al precio estimado al que previsiblemente se efectuará la compraventa¹⁹. Su aplicación requiere un número suficiente de inmuebles comparables, con información de calidad no solo del precio, sino también de otras muchas características de cada uno de ellos²⁰. Este método, al ser más directo y basarse en la situación del mercado, es el más utilizado.

16 La utilización del valor hipotecario en Alemania se remonta a la Ley de Banca Hipotecaria (*Hypothekbankgesetz*) de 1900, que fue sustituida en 2005 por la Ley de Pfandbrief (*Pfandbriefgesetz*).

17 Por ejemplo, como recogen Hordijk *et al.* (2011), hay diferencias notables entre países en la definición de la superficie del inmueble considerado (superficie exterior bruta, área externa bruta, superficie interior bruta, superficie útil neta, área interna neta, etc.).

18 El método residual, que se utiliza en nuestro país para la valoración de terrenos cuando no es posible aplicar el método de comparación, es un desarrollo del de actualización de rentas, si bien, por su importancia y complejidad, supone una cuarta metodología en sí mismo.

19 En España se debe ajustar si la sociedad tasadora estima que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos tres años (Orden ECO/805/2003).

20 Por ejemplo, en España para poder aplicar este método se requiere que exista un mercado representativo de los inmuebles comparables y disponer de información suficiente de al menos seis transacciones u ofertas de inmuebles comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado durante al menos los dos años anteriores a la fecha de la valoración (Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo).

El método de reemplazo o coste permite obtener el valor del activo calculando el coste actual de reposición o reproducción de un activo (valor del terreno, coste de edificación y otros gastos como impuestos, licencias...), una vez realizadas las deducciones por deterioro físico y todas las demás formas relevantes de obsolescencia. La principal dificultad de este método radica en la estimación de la depreciación y de las mejoras.

El método de actualización de rentas permite obtener el valor al convertir el flujo de efectivo futuro en un solo valor actual. Bajo el enfoque de rentas, el valor de un activo se determina por referencia al valor de los ingresos, el flujo de efectivo o el ahorro de costes generado por el activo, utilizándose una tasa de capitalización para actualizar dicho valor. En este caso, la elección de la tasa de capitalización es el elemento que puede resultar más controvertido.

5 Requisitos técnicos para la certificación de los tasadores en el contexto internacional

Según el IVSC, una definición de un profesional de la tasación debe contemplar tres conceptos: a) un marco de competencias básicas; b) los tipos de habilidades que se necesitan alcanzar, y c) un marco general de las credenciales y requisitos mínimos.

En general, los tasadores necesitan cumplir con un requisito mínimo de cualificación académica y de experiencia en materias relacionadas con la valoración inmobiliaria. Es más excepcional el requisito legal de que se disponga de unos medios técnicos y humanos mínimos, o de que haya que constituirse como sociedad. El uso del título de tasador suele estar protegido por el marco legal (con licencia) o el marco profesional (véase la primera columna del cuadro 2). Es una práctica normal que las propias entidades de crédito realicen procesos de homologación del tasador, y en muchos casos utilizan tasadores internos conjuntamente con externos independientes.

Si bien los tasadores suelen contar con una certificación individual, es frecuente que la actividad de valoración se realice predominantemente por sociedades, dado que ello presenta ciertas ventajas, como manifiestan Babawale y Ajayi (2011). Este es el caso, por ejemplo, de España y de México, donde las compañías de tasación se encargan de la formación y establecen los requisitos específicos de los tasadores en función de su ámbito profesional. En cambio, en algunos países, como Bélgica y Luxemburgo, no existen requisitos legales o profesionales específicos obligatorios referidos a los tasadores. En Alemania, aunque la ley no recoge que el tasador deba tener una certificación específica, las cámaras de comercio, los tribunales y algunos organismos certifican la calidad de estos profesionales. Por el contrario, en Grecia, aunque el Ministerio de Hacienda tiene un registro de tasadores certificados, el Banco Central de Grecia no obliga a los bancos a solicitar servicios de valoración de garantías a los tasadores certificados, excepto, por ejemplo, en casos de hogares en dificultades que se declaren en bancarota y que no estén de acuerdo con la garantía o la revaloración del banco [Banco Central Europeo (2017)].

En España, los tasadores deben poseer un título universitario en arquitectura o ingeniería²¹, que los habilita para la tasación de un determinado tipo de propiedad. Por su parte, las sociedades de tasación deben estar registradas y homologadas por el Banco de España, que las supervisa. Entre los requisitos para la homologación de estas sociedades se encuentran la limitación de su objeto social a la valoración de todo tipo de bienes, empresas o patrimonio y disponer de al menos diez profesionales, de los cuales tres deben ser vinculados²² que trabajen en exclusividad con la tasadora,

21 En concreto, para valorar fincas urbanas o solares e inmuebles edificados con destino residencial deben ser arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos, mientras que en los demás casos deberán ser ingenieros o ingenieros técnicos de la especialidad correspondiente, según la naturaleza del objeto de la tasación (Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo).

22 Profesionales vinculados son aquellos que, contando con una experiencia mínima de tres años en la actividad de tasación, han celebrado con la sociedad de tasación un contrato de naturaleza civil, mercantil o laboral con la finalidad de garantizar permanentemente la efectividad de los mecanismos de control interno necesarios para asegurar un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y la observancia de otras obligaciones e incompatibilidades.

Cuadro 2

CERTIFICACIÓN DE LOS TASADORES Y SU RELACIÓN CON LAS ENTIDADES DE CRÉDITO EN LOS PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO (a)

País	Certificación del tasador	Tipo de tasador más frecuente (b)
Alemania		Interno
Bélgica		Cada entidad de crédito tiene su propia política
Bulgaria	Colegios profesionales	Externo
Dinamarca	Colegios profesionales	Interno
Eslovaquia	Registro del Ministerio de Justicia	Interno. Si bien para el valor de mercado el tasador interno utiliza como base una valoración de un tasador externo
España	Banco de España (c)	Externo
Estados Unidos	Colegios profesionales	Externo
Francia		Cada entidad de crédito tiene su propia política
Grecia	Ministerio de Hacienda	n.d.
Hungría	Colegios profesionales	Los internos suelen supervisar y aprobar las tasaciones de los externos. Las tasaciones más complejas las realizan los internos
Irlanda	Colegios profesionales	Externo. Los internos proporcionan instrucciones y revisan los resultados de los externos
Italia	Colegios profesionales	Externos. Los internos realizan las valoraciones de activos de alto valor y controlan la calidad de los externos
Luxemburgo		Externos. Solo las grandes entidades de crédito tienen internos
México	Unidades de Valuación	Externo
Países Bajos	Colegios profesionales	Cada entidad de crédito tiene su propia política
Polonia	Ministerio de Infraestructuras y Construcción	Interno. Si la entidad de crédito no tiene un tasador interno, solicita la valoración a un externo
Portugal	CMVM (d)	Externo
Reino Unido	Colegios profesionales	Externo
República Checa	Colegios profesionales	n.d.
Rumanía	Colegios profesionales	Externo
Suecia	Colegios profesionales	Cada entidad de crédito tiene su propia política
Turquía	Colegios profesionales	n.d.

FUENTES: Banco de España, European Mortgage Federation (2012 y 2017), USPAP, ANUVAC y RERSAT.

NOTA: n.d. = no disponible.

a Las celdas están vacías si no es de aplicación en el país.

b Relación del tasador con la entidad de crédito.

c El Banco de España homologa las sociedades de tasación y se exigen unos requisitos mínimos a los tasadores.

d CMVM: Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

con título universitario y un mínimo de tres años de experiencia en la realización de valoraciones.

Como se ha comentado en el tercer apartado, en España los bancos no pueden tener de forma directa o indirecta más del 10% del accionariado de una sociedad de tasación, lo que en la práctica ha eliminado este tipo de participaciones. Además, estas sociedades deben establecer un reglamento interno de conducta con las incompatibilidades

de sus directivos y administradores, así como otros aspectos que resulten adecuados para la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio y demás características. El Banco de España debe verificar que dichas incompatibilidades son adecuadas, y puede establecer requisitos mínimos que deberán ser adoptados por la sociedad de tasación.

Según se ha indicado anteriormente, la regulación europea permite la existencia de tasadores internos de entidades de crédito, si bien establece que estos no deben participar en el proceso de concesión del préstamo hipotecario y, además, han de cumplir con el régimen de incompatibilidades respecto al deudor y no tener conflictos de interés. Por lo general, en todos los países el tasador puede ser interno o externo, si bien, en la mayoría de los casos, como sucede en España²³, lo usual en la práctica es que el tasador sea externo (véase la segunda columna del cuadro 2). Encontramos excepciones a esta situación en Alemania, Dinamarca, Eslovaquia y Polonia, donde lo más frecuente es que los tasadores internos realicen las tasaciones. En muchos casos en los que se utilizan los dos tipos de tasadores, los internos se limitan a funciones de control o a valorar inmuebles muy concretos, como sucede en Hungría con las tasaciones más complejas.

Por otro lado, la Directiva 2014/17/UE permite que las tasaciones hipotecarias con particulares sean realizadas por profesionales independientes. En España, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, abre esa posibilidad, si bien está pendiente el desarrollo reglamentario correspondiente. Esta medida, que básicamente trata de potenciar la libertad de elección de los particulares, reducir el coste para el consumidor y promover la competencia, puede presentar varios problemas, ya que los tasadores individuales, por razones de economías de escala, normalmente no disponen de los mismos medios técnicos o mecanismos de control que una sociedad, por lo que pueden ser más influenciables.

²³ La legislación española contempla la figura del servicio interno de tasación, que implica que el propio banco realiza la tasación. Sin embargo, en la práctica no hay ningún servicio interno operativo en la actualidad, entre otras razones porque el modelo ha avanzado hacia una mayor separación entre los bancos y los tasadores, al objeto de potenciar la independencia de estos respecto de aquellos.

6 Informe de valoración: formato y contenido en los distintos países

El modelo de informe en el que se reflejan los resultados de la valoración certificados por el tasador, así como las bases e hipótesis en las que dicho valor se basa, es fundamental para dotar de transparencia al proceso de valoración. Adicionalmente, facilita la captura de datos de un modo estructurado, que permite la generación de bases de datos para el análisis y la supervisión del sector. En general, el informe no suele estar estandarizado y lo normal es que se especifiquen los aspectos mínimos que se deben tratar. Así, los estándares internacionales no suelen precisar el formato del informe, ni su contenido mínimo, ni la documentación que se ha de adjuntar, sino que se limitan a establecer una serie de instrucciones no vinculantes sobre la forma, el contenido y el alcance del informe, que, no obstante —señalan—, quedará a criterio del valorador.

Los EVS aplicados en algunos países europeos, como Bélgica, Francia, Hungría, Polonia, Portugal o República Checa (véase la última columna del cuadro 1), señalan que toda valoración será presentada por escrito y de forma clara, de acuerdo con un estándar profesional, y que será transparente respecto al encargo, finalidad, enfoques, bases, métodos y conclusiones de la valoración, así como el uso al que se destinará, según se habrá expresado en las condiciones de contratación. A partir de aquí, se establecen una serie de instrucciones no vinculantes sobre la forma y el contenido del informe, que, no obstante, quedarán a criterio del valorador. Por su parte, el Reglamento (UE) n.º 575/2013, sobre requisitos de capital, indica que la entidad requerirá al tasador independiente que documente el valor de mercado de forma clara y transparente, pero nada establece en cuanto a la amplitud del contenido, comprobaciones ni metodología del informe. En Estados Unidos, los *Uniform Standards of Professional Appraisal Practise* (USPAP) se limitan a señalar que, dependiendo del tipo de informe, en el modelo más amplio se describe (en inglés, *describe*), en el intermedio se resume (*summarize*) y en el más corto solo se hace una breve referencia (*state*).

No obstante, en Estados Unidos, a partir de 2012, bajo la dirección de la Federal Housing Finance Agency (FHFA) y de Fannie Mae y Freddie Mac (GSEs), se implementaron métodos homogéneos de informe para mejorar la fiabilidad y la calidad de los datos sobre préstamos entregados a estas entidades²⁴. La posibilidad de disponer de datos estandarizados de las tasaciones, como señalan Venkataraman y Sitaraman (2015), permite que dicha información pueda ser accesible a las partes interesadas (bancos, tasadores, clientes, supervisores, etc.).

La legislación española fija unos requisitos mínimos sobre la estructura y el contenido del informe de tasación (Orden ECO/805/2003). Esta circunstancia también se da en otros países, como Alemania, Croacia, Eslovaquia, Estados Unidos, Hungría, México, Polonia y Turquía (véase cuadro 3).

²⁴ Esto se realiza a partir del *Uniform Mortgage Data Program* (UMDP), que ha estandarizado los informes mediante el denominado *Uniform Appraisal Dataset* (UAD). El UAD es un componente fundamental del UMDP, y en él se definen todos los campos requeridos para la remisión de los informes de tasación para los préstamos mencionados anteriormente, con definiciones estandarizadas que cubren una serie de campos clave.

Cuadro 3

COMPARACIÓN INTERNACIONAL DE LA REGULACIÓN DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN

Países con regulación estandarizada del informe de tasación	Países sin regulación estandarizada del informe de tasación
Alemania, Croacia, Eslovaquia, España , Estados Unidos, Hungría, México, Polonia, Turquía	Bélgica, Bulgaria, Dinamarca, Grecia, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Países Bajos, Portugal, Rumanía, Suecia, Reino Unido, República Checa

FUENTES: European Mortgage Federation (2012 y 2017), USPAP, ANUVAC y RERSAT.

En España, el Banco de España solicita a las sociedades de tasación información detallada sobre las valoraciones de viviendas desde 2015, y sobre valoraciones de terrenos desde 2017. Indiscutiblemente, el hecho de disponer de una regulación en la que se establecen los requisitos y los contenidos mínimos del informe de tasación ha facilitado la generación de bases de datos inmobiliarias detalladas a partir de la información de los referidos informes, lo que mejora el control de las tasaciones.

7 Mecanismos de supervisión y de control de la actividad de tasación en los distintos sistemas de tasación

La supervisión de los agentes que se dedican a la actividad de tasación hipotecaria se lleva a cabo en muchos casos mediante mecanismos de autorregulación sectorial realizada por colegios profesionales o asociaciones. Sin embargo, la supervisión prudencial bancaria resulta también relevante, puesto que, como se indicó anteriormente, es frecuente que los solicitantes de las tasaciones puedan tratar de ejercer algún tipo de influencia sobre los tasadores para alterar los valores de acuerdo con los intereses de aquellos.

Levy y Schuck (1999) señalan básicamente cuatro factores que mitigan las influencias no deseadas en el proceso de valoración de un inmueble: las características del entorno (marco legal, condiciones del mercado o criterios metodológicos); las características del tasador (sociedad o profesional); las características del cliente, y las características del inmueble que se ha de valorar (depende de la información disponible en el mercado sobre dicho inmueble y de la complejidad del encargo que se realice). El papel de la supervisión, acompañada de un adecuado marco legal, será el de establecer un entorno favorable para la actividad de valoración inmobiliaria, de modo que se facilite el cumplimiento de los principios metodológicos y se limiten los aspectos subjetivos de la valoración derivados del primer factor que citan Levy y Schuck (1999). Acotar la influencia del resto de los factores será más difícil.

La supervisión de las garantías hipotecarias comenzó, fundamentalmente, en el ámbito de los bonos garantizados con hipotecas, para dar seguridad a los potenciales inversores de la calidad de los activos transmitidos. Posteriormente se empiezan a vigilar dichas garantías en el ámbito de la supervisión prudencial. Como puede comprobarse en el cuadro 4, en Alemania, Dinamarca, España, México, Polonia, Portugal, Turquía y Estados Unidos existe una autoridad pública encargada de la supervisión (en el caso de Estados Unidos, se trata de sociedades esponsorizadas de aseguramiento de hipotecas). La autorregulación de los tasadores se da en Francia, Hungría, Irlanda, Italia, Países Bajos y Reino Unido.

En España, la supervisión del sector de sociedades de tasación es responsabilidad del Banco de España desde la entrada en vigor del Real Decreto 775/1997, que establece dicha competencia. En particular, el Banco de España vigila el cumplimiento de los requisitos para obtener y conservar la homologación de las sociedades de tasación, así como el cumplimiento de las disposiciones que sean aplicables para la elaboración de los informes y certificados de tasación, cuando estos vayan a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario o sean requeridos por las normas que rigen las entidades de crédito.

Para realizar su función, el Banco de España hace un seguimiento continuado de las sociedades a partir de la información que estas le proporcionan periódicamente, y que, desde 2015, se fundamenta en los microdatos sobre tasaciones de viviendas y terrenos valorados (se solicitan en total 125 campos, relativos a datos de los inmuebles y de los aspectos formales, así como de los agentes intervinientes en la tasación). Para 2018,

Cuadro 4

ORGANISMO SUPERVISOR DE LOS TASADORES (a)

País	Organismo supervisor de los tasadores
Alemania	Federal Financial Supervisory Authority (BaFin) (b)
Bélgica	
Bulgaria	
Croacia	
Dinamarca	Danish Financial Supervisory Authority (Danish FSA) (b)
Eslovaquia	
España	Banco de España (b)
Estados Unidos	Sociedades de Aseguramiento de Hipotecas: Federal National Mortgage Association / Federal Home Loan Mortgage Corporation
Francia	Autorregulación
Grecia	
Hungría	Autorregulación
Irlanda	Autorregulación
Italia	Autorregulación
Luxemburgo	
México	Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
Países Bajos	Autorregulación
Polonia	Urząd Komisja Nadzoru Finansowego (UKNF) (b)
Portugal	Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)
Reino Unido	Autorregulación
República Checa	
Rumanía	
Suecia	
Turquía	Real Estate Regulation and Supervision Agency of Turkey (RERSAT)

FUENTES: European Mortgage Federation (2012 y 2017), USPAP, ANUVAC y RERSAT.

a Las celdas están vacías si no hay un organismo supervisor de los tasadores.

b Autoridad de supervisión bancaria.

esa información supuso disponer de más de 6,5 millones de inmuebles comparables, 1 millón de viviendas tasadas y más de 140.000 terrenos tasados. Estos datos se complementan con otras fuentes externas de información del mercado inmobiliario.

El Banco de España realiza un tratamiento estadístico de la información recibida de las sociedades de tasación que facilitan el seguimiento a distancia, la comparación de la actividad de valoración del sector y la asignación de recursos supervisores. El seguimiento se complementa con visitas de inspección periódicas, en las que se verifican todos los aspectos relacionados con la homologación: medios técnicos y humanos, capital mínimo, honorabilidad de consejeros y directivos, seguro obligatorio, cumplimiento de incompatibilidades, conflicto de intereses, etc. Además, en dichas visitas se revisan la metodología y los controles internos para cumplir con la Orden ECO 805/2003, llegando a realizar muestras de tasaciones para contrastar su aplicación.

Bibliografía

- Achu, K. (2011). *Do Clients Influence Valuations Carried Out For Financial Reporting Purposes? Some Evidence from Malaysia*, 17th Pacific Rim Real Estate Society Conference.
- Akin, O., J. García-Montalvo, J. García-Villar, J. L. Peydró y J. M. Raya (2014). «The real estate and credit bubble: evidence from Spain», *Series*, vol. 5, n.º 2 y 3, pp. 223-243.
- Amidu, A. R., y B. T. Aluko (2007). «Client influence in residential property valuations: an empirical study», *Property Management*, vol. 25, n.º 5, pp. 447-461.
- Babawale, G. K., y C. A. Ajayi (2011). «Variance in residential property valuation in Lagos, Nigeria», *Property Management*, vol. 29, n.º 3, pp. 222-237.
- Banco Central Europeo (2017). *Stocktake of national supervisory practices and legal frameworks related to NPLs*, junio.
- Banco de España. *Boletín Estadístico*, varios números.
- Baum, A., N. Crosby, P. Gallimore, P. McAllister y A. Gray (2000). *The influence of valuers and valuations on the workings of the commercial property investment market*, Royal Institution of Chartered Surveyors/Investment Property Forum, Londres.
- Ben-David, I. (2011). «Financial constrain and inflated home prices during the real estate boom», *American Economic Journal*, vol. 3, n.º 3, pp. 55-87.
- Bover, O., M. Torrado y E. Villanueva (2019). «La ratio préstamo-valor de la vivienda en España en el período 2004-2016», Artículos Analíticos, *Boletín Económico*, 1/2019, Banco de España.
- Chinloy, P., M. Cho y I. F. Megbolugbe (1997). «Appraisals, transaction incentives and smoothing», *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 14, enero, pp. 89-111.
- Díaz, J., y J. A. Hansz (2010). «A taxonomic field investigation in to induced bias in residential real estate appraisals», *International Journal of Strategic Property Management*, vol. 4, n.º 1, pp. 3-17.
- European Mortgage Federation (2018). *A review of Europe's mortgage and housing markets*.
- European Mortgage Federation y European Covered Bond Council (varios años). *Study on the valuation of property for lending purposes*.
- Eurostat (2018). *EU Statistics on Income and Living Conditions*.
- García-Montalvo, J. (2009). «La financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera», *Papeles de Economía Española*, n.º 122, pp. 55-85.
- Hartmann, P. (2015). «Real estate markets and macroprudential policy in Europe», *Journal of Money, Credit and Banking*, vol. 47, n.º S1, marzo-abril, pp. 69-80.
- Hordijk, A., P. Nelisse y L. Koerhuis-Gritter (2011). «European valuation practices: how to compare valuations across borders? Initial findings», *Journal of Property Investment and Finance*, vol. 29, n.º 4/5, pp. 575-581.
- International Valuation Standards Committee (2010). *Discussion paper definition of a professional valuer definition of a professional valuer*, julio.
- Levy, D. S., y E. J. Schuck (2005). «The influence of clients on valuations: the clients' perspective», *Journal of Property Investment and Finance*, vol. 23, n.º 2, pp. 182-201.
- (1999). «The influence of clients on valuations», *Journal of Property Investment and Finance*, vol. 17, n.º 4, pp. 380-400.
- López, M. A. (2019). *Modelos para la detección de desviaciones de valor sistemáticas en las tasaciones de viviendas y sus causas*, tesis, Universitat Politècnica de València.
- Nwuba, C. C., U. S. Egwuatu y B. M. Salawu (2015). «Client's means of influence on mortgage valuation in Nigeria», *Property Management*, vol. 33, n.º 4, pp. 367-385.
- Özdilek, Ü. (2010). «On price, cost, and value», *The Appraisal Journal*, vol. 78, n.º 1, pp. 70-80.
- Quentin, J. (2009). «The subprime crisis-implications for property valuation? The revival of mortgage lending value», *Appraisal Journal*, vol. 77, n.º 4, pp. 312-318.
- Shi-Ming, Y. (2002). *Client pressure in residential valuations-evidence from Singapore*, Department of Real Estate, National University of Singapore.
- Smolen, G. E., y D. Hambleton (1997). «Is the real estate appraiser's role too much to expect?», *The Appraisal Journal*, vol. 65, n.º 1, enero, pp. 9-17.
- Tzioumis, K. (2017). «Appraisers and Valuation Bias: An Empirical Analysis», *Real Estate Economics*, vol. 45, n.º 3, pp. 679-712.
- Vaz, J. F. (2015). «Real estate appraisal and subjectivity», *European Scientific Journal*, edición especial, marzo, pp. 55 y 66.
- Venkataraman, M., y U. Sitaraman (2015). *Standardising Valuation Reports*, Indian Bank's Association, vol. II, n.º 7, enero.
- Yao Chen, F., y S. Ming Yu (2009). «Client influence on valuation: does language matter?», *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 42, n.º 4, pp. 542-565.

PUBLICACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

DOCUMENTOS OCASIONALES

- 1601 JAVIER MENCÍA y JESÚS SAURINA: Política macroprudencial: objetivos, instrumentos e indicadores. (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 1602 LUIS MOLINA, ESTHER LÓPEZ y ENRIQUE ALBEROLA: El posicionamiento exterior de la economía española.
- 1603 PILAR CUADRADO y ENRIQUE MORAL-BENITO: El crecimiento potencial de la economía española (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 1604 HENRIQUE S. BASSO y JAMES COSTAIN: Macroprudential theory: advances and challenges.
- 1605 PABLO HERNÁNDEZ DE COS, AITOR LACUESTA y ENRIQUE MORAL BENITO: An exploration of real-time revisions of output gap estimates across European countries.
- 1606 PABLO HERNÁNDEZ DE COS, SAMUEL HURTADO, FRANCISCO MARTÍ y JAVIER J. PÉREZ: Public finances and inflation: the case of Spain.
- 1607 JAVIER J. PÉREZ, MARIE AOURIRI, MARÍA M. CAMPOS, DMITRIJ CELOV, DOMENICO DEPALO, EVANGELIA PAPAPETROU, JURGA PESLIAKAITĖ, ROBERTO RAMOS y MARTA RODRÍGUEZ-VIVES: The fiscal and macroeconomic effects of government wages and employment reform.
- 1608 JUAN CARLOS BERGANZA, PEDRO DEL RÍO y FRUCTUOSO BORRALLA: Determinants and implications of low global inflation rates.
- 1701 PABLO HERNÁNDEZ DE COS, JUAN FRANCISCO JIMENO y ROBERTO RAMOS: El sistema público de pensiones en España: situación actual, retos y alternativas de reforma. (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 1702 EDUARDO BANDRÉS, MARÍA DOLORES GADEA-RIVAS y ANA GÓMEZ-LOSCOS: Regional business cycles across Europe.
- 1703 LUIS J. ÁLVAREZ e ISABEL SÁNCHEZ: A suite of inflation forecasting models.
- 1704 MARIO IZQUIERDO, JUAN FRANCISCO JIMENO, THEODORA KOSMA, ANA LAMO, STEPHEN MILLARD, TAIRI RÕÕM y ELIANA VIVIANO: Labour market adjustment in Europe during the crisis: microeconomic evidence from the Wage Dynamics Network survey.
- 1705 ÁNGEL LUIS GÓMEZ y M.ª DEL CARMEN SÁNCHEZ: Indicadores para el seguimiento y previsión de la inversión en construcción.
- 1706 DANILO LEIVA-LEON: Monitoring the Spanish Economy through the Lenses of Structural Bayesian VARs.
- 1707 OLYMPIA BOVER, JOSÉ MARÍA CASADO, ESTEBAN GARCÍA-MIRALLES, JOSÉ MARÍA LABEAGA y ROBERTO RAMOS: Microsimulation tools for the evaluation of fiscal policy reforms at the Banco de España.
- 1708 VICENTE SALAS, LUCIO SAN JUAN y JAVIER VALLÉS: The financial and real performance of non-financial corporations in the euro area: 1999-2015.
- 1709 ANA ARENCIBIA PAREJA, SAMUEL HURTADO, MERCEDES DE LUIS LÓPEZ y EVA ORTEGA: New version of the Quarterly Model of Banco de España (MTBE).
- 1801 ANA ARENCIBIA PAREJA, ANA GÓMEZ LOSCOS, MERCEDES DE LUIS LÓPEZ y GABRIEL PÉREZ QUIRÓS: A short-term forecasting model for the Spanish economy: GDP and its demand components.
- 1802 MIGUEL ALMUNIA, DAVID LÓPEZ-RODRÍGUEZ y ENRIQUE MORAL-BENITO: Evaluating the macro-representativeness of a firm-level database: an application for the Spanish economy.
- 1803 PABLO HERNÁNDEZ DE COS, DAVID LÓPEZ RODRÍGUEZ y JAVIER J. PÉREZ: Los retos del desapalancamiento público. (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 1804 OLYMPIA BOVER, LAURA CRESPO, CARLOS GENTO y ISMAEL MORENO: The spanish survey of household finances (EFF): Description and methods of the 2014 wave.
- 1805 ENRIQUE MORAL-BENITO: The microeconomic origins of the Spanish boom.
- 1806 BRINDUSA ANGHIEL, HENRIQUE BASSO, OLYMPIA BOVER, JOSÉ MARÍA CASADO, LAURA HOSPIDO, MARIO IZQUIERDO, IVAN A. KATARYNIUK, AITOR LACUESTA, JOSÉ MANUEL MONTERO y ELENA VOZMEDIANO: La desigualdad de la renta, el consumo y la riqueza en España. (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 1807 MAR DELGADO-TÉLLEZ y JAVIER J. PÉREZ: Institutional and economic determinants of regional public debt in Spain.
- 1808 CHENXU FU y ENRIQUE MORAL-BENITO: The evolution of Spanish total factor productivity since the Global Financial Crisis.
- 1809 CONCHA ARTOLA, ALEJANDRO FIORITO, MARÍA GIL, JAVIER J. PÉREZ, ALBERTO URTASUN y DIEGO VILA: Monitoring the Spanish economy from a regional perspective: main elements of analysis.
- 1810 DAVID LÓPEZ-RODRÍGUEZ y CRISTINA GARCÍA CIRIA: Estructura impositiva de España en el contexto de la Unión Europea.
- 1811 JORGE MARTÍNEZ: Previsión de la carga de intereses de las Administraciones Públicas.

- 1901 CARLOS CONESA: Bitcoin: ¿una solución para los sistemas de pago o una solución en busca de problema? (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 1902 AITOR LACUESTA, MARIO IZQUIERDO y SERGIO PUENTE: Un análisis del impacto de la subida del salario mínimo interprofesional en 2017 sobre la probabilidad de perder el empleo. (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 1903 EDUARDO GUTIÉRREZ CHACÓN y CÉSAR MARTÍN MACHUCA: Exporting Spanish firms. Stylized facts and trends.
- 1904 MARÍA GIL, DANILO LEIVA-LEON, JAVIER J. PÉREZ y ALBERTO URTASUN: An application of dynamic factor models to nowcast regional economic activity in Spain.
- 1905 JUAN LUIS VEGA (COORDINADOR): *Brexit*: balance de situación y perspectivas.
- 1906 JORGE E. GALÁN: Measuring credit-to-GDP gaps. The Hodrick-Prescott filter revisited.
- 1907 VÍCTOR GONZÁLEZ-DÍEZ y ENRIQUE MORAL-BENITO: El proceso de cambio estructural de la economía española desde una perspectiva histórica. (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 1908 PANA ALVES, DANIEL DEJUÁN y LAURENT MAURIN: Can survey-based information help assess investment gaps in the EU?
- 1909 OLYMPIA BOVER, LAURA HOSPIDO and ERNESTO VILLANUEVA: The Survey of Financial Competences (ECF): description and methods of the 2016 wave.
- 1910 LUIS JULIÁN ÁLVAREZ: El índice de precios de consumo: usos y posibles vías de mejora.
- 1911 ANTOINE BERTHOU, ÁNGEL ESTRADA, SOPHIE HAINCOURT, ALEXANDER KADOW, MORITZ A. ROTH y MARIE-ELISABETH DE LA SERVE: Assessing the macroeconomic impact of Brexit through trade and migration channels.
- 1912 RODOLFO CAMPOS y JACOPO TIMINI: An estimation of the effects of Brexit on trade and migration.
- 1913 DUNCAN VAN LIMBERGEN, MARCO HOEBERICHTS, ANA DE ALMEIDA y TERESA SASTRE: A tentative exploration of the effects of Brexit on foreign direct investment vis-à-vis the United Kingdom.
- 1914 MARÍA DOLORES GADEA-RIVAS, ANA GÓMEZ-LOSCOS y EDUARDO BANDRÉS: Ciclos económicos y *clusters* regionales en Europa.
- 1915 MARIO ALLOZA y PABLO BURRIEL: La mejora de la situación de las finanzas públicas de las Corporaciones Locales en la última década.
- 1916 ANDRÉS ALONSO y JOSÉ MANUEL MARQUÉS: Financial innovation for a sustainable economy. (Existe una versión en inglés con el mismo número).
- 2001 ÁNGEL ESTRADA, LUIS GUIROLA, IVÁN KATARYNIUK y JAIME MARTÍNEZ-MARTÍN: The use of BVARs in the analysis of emerging economies.
- 2002 DAVID LÓPEZ-RODRÍGUEZ y M.^a DE LOS LLANOS MATEA: La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional.
- 2003 OMAR RACHEDI: Structural transformation in the Spanish economy.
- 2004 MIGUEL GARCÍA-POSADA, ÁLVARO MENÉNDEZ y MARISTELA MULINO: Determinants of investment in tangible and intangible fixed assets.
- 2005 JUAN AYUSO y CARLOS CONESA: Una introducción al debate actual sobre la moneda digital de banco central (CBDC).
- 2006 PILAR CUADRADO, ENRIQUE MORAL-BENITO and IRUNE SOLERA: A sectoral anatomy of the spanish productivity puzzle.
- 2007 SONSOLES GALLEGO, PILAR L'HOTELLERIE-FALLOIS y XAVIER SERRA: La efectividad de los programas del FMI en la última década.
- 2008 RUBÉN ORTUÑO, JOSÉ M. SÁNCHEZ, DIEGO ÁLVAREZ, MIGUEL LÓPEZ y FERNANDO LEÓN: Neurometrics applied to banknote and security features design.
- 2009 PABLO BURRIEL, PANAGIOTIS CHRONIS, MAXIMILIAN FREIER, SEBASTIAN HAUPTMEIER, LUKAS REISS, DAN STEGARESCU y STEFAN VAN PARYS: A fiscal capacity for the euro area: lessons from existing fiscal-federal systems.
- 2010 MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ y M.^a DE LOS LLANOS MATEA: El sistema de tasación hipotecaria en España. Una comparación internacional.