

EL AVALUO PARA GARANTIAS HIPOTECARIAS:

Después de leer el artículo de El Financiero #912 (semana 25-31 de marzo, 2013) denominado “BANCOS SE ADJUDICAN MAS INMUEBLES”, como valuador externo de algunos entes financieros se hace la siguiente interrogante a la SUGEF, a los entes financieros del estado, privados e instituciones que colocan dinero en el mercado inmobiliario, si ellos aplican las normas de Basilea II, del año 2004. Basilea es una ciudad de Suiza, donde se reúnen banqueros de los principales Bancos del Mundo para analizar conceptos nuevos de valoración del riesgo, dado que el avalúo con el propósito de garantía hipotecaria, tiene como las variables más importantes LA LIQUIDEZ Y EL RIESGO.

La liquidez es convertir el bien mueble o inmueble en dinero en el corto plazo.

El riesgo puede ser operacional, de mercado o de crédito.

Para el presente caso interesa el riesgo operacional por ser el suscrito valuador.

El riesgo operacional se refiere a que el valuador, debe de ser muy celoso con la información que le debe dar al ente financiero, al momento de realizar el avalúo tanto en lo referente a información del plano catastrado, informe registral, escritura de constitución (caso de condominios), permisos en casos de financiamiento para construcción, contratos de alquileres, servidumbres, retiros de cursos de agua, etc, y en avalúo el valuador debe tener presente que el propósito de un avalúo debe ser único y no se pueden mezclar dos o más como lo indicó el Ingeniero Mexicano Julio Torres Coto hace unos días en Costa Rica, al exponer el tema de las Normas Internacionales de Valuación.

El propósito del avalúo es vital conocerlo porque dependiendo de él, mejor será el resultado del informe valuatorio que va a recibir el solicitante.

En la garantía hipotecaria, debe de quedar muy claro ese es el propósito y no es para aseguramiento ni para el pago de impuestos u otro propósito.

Según sea el propósito así será la metodología a utilizar.

Al valorar un bien, éste debe tener una muy buena liquidez, solidez y que responda por el monto del préstamo. Al momento de realizar la visita al inmueble (caso de casa de habitación), el valuador debe de considerar lo que sea importante para el ente financiero, no considerar obras complementarias que en muchos casos lo que hacen es ayudar a que se llegue a alcanzar el monto para otorgar el préstamo, sin que sean suficientemente sólidas como para formar parte de la garantía.

Edificaciones como jardineras, huellas de concreto, perreras, tapias con sistema constructivo deficientes, aceras pavimentadas, pisos de concreto, etc. deben de quedar a criterio del valuador si se valora o no, pero no es obligación el valorar esas edificaciones.

Me enteré de que a un valuador le están cobrando varios millones de colones porque no valoró unas tapias del inmueble, en un avalúo realizado cuatro (4) años atrás.

El valuador valoró solo la casa considerando que era una garantía sólida y segura para el ente financiero, la tapia carecía de columnas, viga corona y sostenía parte del relleno del patio, razón por la que no la valoró.

Como consecuencia de un fuerte sismo la tapia falló y la casa no sufrió ningún daño, al hacerse el reclamo por parte del propietario al ente asegurador, éste no pagó por la tapia, indicando que la valoración de la tapia no estaba incluida en el avalúo.

Cabe preguntarse por qué el avalúo con el propósito de una garantía hipotecaria debe también de cumplir con el propósito de aseguramiento?.

El ente asegurador debería de realizar otro avalúo o si considera solo lo del avalúo, es totalmente su responsabilidad.

Cuando se sabe bien que los valuadores se contratan para realizar avalúos con el propósito de garantía hipotecaria.

Se considera que los entes financieros y SUGEF deben pronunciarse al respecto. También es importante que los bancos exijan a los valuadores tener sus propios Bancos de Datos (terreno y edificaciones) y no que se indique que deben utilizar valores del Órgano de Normalización Técnica (ONT), donde esos valores tienen como propósito el pago del impuesto nacional de bienes inmuebles. Cada ente financiero debería de realizar reuniones de trabajo (talleres) con los valuadores por zonas geográficas, para conocer por niveles socio-económico, los precios de terrenos.

Hace un tiempo un gerente del departamento de avalúos me facilitó los cuadros de los avalúos, revisando los valores de los terrenos, se observó que para un terreno en una urbanización existían varios precios, si bien es cierto que en valuación no existe un valor único y exacto por ser la valuación “la estimación más probable de valor”, si deben estar en cierto rango de valores.

Por lo que se deben de crear páginas w.w.w. u otra vía para que los valuadores suban los valores clasificando los terrenos por niveles socio económico y estar así más cerca de valores confiables.

Los bancos deberían de tener sus departamentos de valuación para filtrar la información y así tener avalúos más confiables.

Evitar al máximo la sobrevaluación que fue una de las causas de la crisis en USA-2008 (ver Pág. www.robetoloriaavaluos.com), así como en España y un comentario del Ing. Julio Torres Coto de México.

Es preocupante lo que dice el reportaje de El Financiero, “Largos listados de propiedades aparecen en los periódicos”. Considero que la SUGEF debería de tomar medidas, así como los entes financieros, para mejorar las políticas de crédito hipotecario y prendario o hacer mesas redondas sobre este tema.

ICOVAL, el Instituto Costarricense de Valuación, y los Colegios profesionales pueden ayudar a mejorar la forma de cimentar mejor las valoraciones de los bienes a valorar, así como obligar a que los valuadores hablemos un mismo idioma en lo referente a valores.

Washington Mutual suspende relación con tasadora tras demanda en Nueva York

EFE Latino

Posted: 2007-11-01 20:27:17

Nueva York, 1 nov (EFE).-

La entidad bancaria Washington Mutual decidió hoy suspender sus relaciones con eAppraiseIT (EA), una de las mayores tasadoras de inmuebles en EE.UU., después de que ésta y su empresa matriz, First American, fueran objeto de una demanda en Nueva York.

El fiscal estatal Andrew Cuomo interpuso hoy una demanda contra esas dos compañías por actuar presuntamente en connivencia con el banco para inflar el valor de inmuebles y conceder préstamos por una cantidad más elevada.

Después de que Cuomo anunciara la demanda, la entidad bancaria manifestó que estaba "sorprendida y decepcionada" con las alegaciones de la Fiscalía.

"Suspendemos nuestra relación con eAppraiseIT hasta que podamos investigar más la situación", afirmó Washinton Mutual (WaMu) mediante un comunicado de prensa y agregó que no tenía incentivo alguno para que los tasadores inflaran el valor de los inmuebles.

"Las tasaciones infladas son contrarias a nuestros intereses", agregó la compañía y aseguró que emplean empresas independientes para garantizar que las valoraciones son objetivas y precisas.

La Fiscalía alega en la demanda que eAppraiseIT cedió a las presiones de la entidad bancaria para que usara una lista de expertos que valorarían al alza de forma artificial las viviendas, lo que beneficiaba al banco con la concesión de préstamos más altos.

Cuomo explicó que el plan fraudulento se detectó después de analizar numerosos mensajes electrónicos que ponían de evidencia que los ejecutivos de la firma tasadora "sabían que su comportamiento era ilegal", pero querían asegurarse más oportunidades de negocio con WaMu.

La Fiscalía señaló que las acciones de First American y de su filial "han contribuido a la creciente crisis de ejecuciones de hipotecas y a la turbulencia en el mercado de la vivienda".

La Fiscalía recordó que los consumidores se ven perjudicados con esas prácticas porque se les engaña sobre el valor de sus viviendas, se incrementa el riesgo de que se ejecuten sus hipotecas por impagos y se merma su capacidad de tomar decisiones económicas adecuadas.

En su opinión, los inversores también resultan afectados porque se distorsiona el valor y el riesgo de esos préstamos, que se negocian en los mercados financieros.

La Fiscalía explicó que, en abril de 2006, la tasadora comenzó a realizar valoraciones de viviendas para WaMu, que se convirtió en su mayor cliente y se quejó de que sus tasaciones no eran suficientemente altas.

La entidad bancaria entonces "presionó" a la firma tasadora para que empleara de manera exclusiva a un nuevo grupo de tasadores que ella se encargó de seleccionar, según la Fiscalía.

Entre abril de 2006 y octubre de 2007, EA realizó alrededor de 262.000 transacciones para WaMu.

La Fiscalía reclamaba en su demanda el fin de las relaciones ilegales entre las partes implicadas y la devolución de los fondos obtenidos con las actividades fraudulentas.

Las acciones de Washington Mutual se depreciaron hoy un 7,6 por ciento en la Bolsa de Nueva York y cerraron a un precio de 25,75 dólares, 2,13 dólares menos que el miércoles.EFE

Por último una ampliación con una anotación que resalto en rojo. Saludos.
Germán R. Díaz

Imputan fraude a valuadores
Se les acusa de inflar los precios de las viviendas

Servicios de La Opinión

02 de noviembre de 2007

ALBANY, Nueva York.— El procurador general de Nueva York, Andrew Cuomo, dijo ayer que una gran empresa de tasaciones inmobiliarias se confabuló con la mayor compañía de ahorro y préstamo del país para inflar los valores de las casas, lo que contribuyó a la crisis de las hipotecas de alto riesgo.

"Este es un caso que creemos es indicativo de un problema que aqueja a toda la industria", dijo Cuomo en una conferencia de prensa.

Cuomo anunció una demanda judicial contra eAppraisalIT que acusa a la subsidiaria de First American Corp. de ceder a la presión de Washington Mutual para usar una lista de "tasadores preaprobados" que Cuomo dice que inflaban los precios de las casas.

También reveló correos electrónicos que, según Cuomo, muestra que los ejecutivos estaban al tanto de que violaban normas federales. La demanda judicial presentada en la Suprema Corte del estado en Manhattan busca frenar la práctica de recuperar las ganancias y adjudicar multas.

"Estas acciones evidencian que First American y eAppraisalIT han contribuido a la creciente crisis de ejecuciones y turbulencias en el mercado inmobiliario, expresó Cuomo en una declaración. "Al dejar que Washington Mutual eligiera a dedo a tasadores que inflaban los precios, First American ayudó a poner la actual crisis hipotecaria en movimiento".

Dijo que los inversores salieron perdiendo al comprar hipotecas basadas en precios de las propiedades que estaban inflados. Cuomo agregó que los consumidores sufrirán por años porque están forzados a hacer pagos por hipotecas basadas en valores no realistas de las propiedades, problema que se agravará a medida que los precios de venta de las casas bajan en gran parte del país.

Los compradores de vivienda que han sido ejecutados pueden acabar debiendo más de lo que correspondería, dijo Cuomo.

"Y ahora tienen una montaña de deuda personal para el resto de sus vidas", dijo a los periodistas. Los prestamistas hipotecarios expandieron los préstamos de alto riesgo en forma dramática entre 2005 y 2006, forzados por un mercado ávido de bonos con respaldo hipotecario. En muchos casos, dieron préstamos con muy bajos intereses iniciales que crecían sustancialmente en los primeros uno a tres años, a niveles que los prestatarios no podían pagar.

La incapacidad de muchos de esos prestatarios para hacer los pagos de los préstamos, una vez que éstos crecieron, generó la crisis crediticia. Más de 50 prestamistas han cerrado sus puertas este año, decenas de miles de personas han perdido su trabajo en la industria, las ejecuciones han escalado en todo el país y se ha vuelto más difícil para los compradores de viviendas acceder a un préstamo.

"La independencia del tasador es esencial para mantener la integridad de la industria hipotecaria" , dijo Cuomo, citando varios mensajes de correo electrónico entre los ejecutivos de las compañías.

"First American y eAppraisalIT violaron la independencia cuando Washington Mutual los forzó a entrar a un sistema designado para estafar a los compradores de viviendas e inversores", dijo.

Ayer por la tarde, Washington Mutual decidió suspender sus relaciones con eAppraisalIT.

La entidad bancaria manifestó que estaba "sorprendida y decepcionada" con las alegaciones de la Fiscalía.

"Suspendemos nuestra relación con eAppraisalIT hasta que podamos investigar más la situación", afirmó Washington Mutual mediante un comunicado y agregó que no tenía incentivo alguno para que los tasadores inflaran el valor de los inmuebles.

"Las tasaciones infladas son contrarias a nuestros intereses", agregó la compañía y aseguró que emplean empresas independientes para garantizar que las valoraciones son objetivas y precisas.

Bloqueo a rescate financiero provoca fuerte caída de bolsas

Volatilidad y nerviosismo caracterizó jornada de plaza neoyorquina

'New York Times' informó que banco Wachovia negocia fusión con Citigroup

NUEVA YORK. AFP Y EFE. Las bolsas de Europa, Asia y Latinoamérica cerraron con fuertes pérdidas, sumiéndose de nuevo en el pesimismo tras el cierre del banco estadounidense Washington Mutual y el estancamiento del plan de rescate del sector financiero estadounidense en el Congreso.

La Bolsa de Nueva York terminó con resultados mixtos en una jornada de gran volatilidad debido al nerviosismo del mercado, que estaba alterado por el mayor fracaso bancario en la historia de Estados Unidos, el cierre del banco Washington Mutual, el jueves de noche.

El Dow Jones de Industriales, el índice más importante de la Bolsa de Nueva York, subió 121,07 puntos (1,1%), tras haber descendido durante la sesión un 1,39%.

El selectivo S&P 500, que mide el comportamiento de las 500 principales empresas que cotizan en Wall Street, avanzó 4,09 puntos (0,34%). En cambio, el mercado Nasdaq, en donde cotizan la mayoría de las empresas de tecnología e informática, perdió 3,23 puntos (-0,15%), mientras que el índice



El Washington Mutual (Wamu), fundado en 1889, es el mayor banco que quiebra en la historia de EE. UU. AP

NEGOCIACIÓN Congreso y Casa Blanca buscan un acuerdo sobre el plan de rescate de \$700.000 millones

ce compuesto NYSE, que agrupa todos los valores cotizados en la Bolsa de Nueva York, bajó 37,41 puntos (-0,47%).

La Reserva Federal estadounidense y otros grandes bancos centrales volvieron a inyectar miles de millones en los mercados monetarios en busca de estabilizar la peor crisis financiera en décadas.

Pero aun así, las bolsas euro-

peas cerraron con marcadas pérdidas. El índice Footsie-100 de la Bolsa de Londres encabezó los retrocesos con una caída de 2,09%. La Bolsa de Fráncfort, principal plaza de la zona euro, perdió un 1,77%, y el índice CAC 40 de la Bolsa de París retrocedió un 1,50%.

Antes de apoderarse de las plazas europeas, el pesimismo hizo estragos en los mercados asiáticos. El índice Nikkei de la Bolsa de Tokio cerró en baja 0,94%, la Bolsa de Taipéi perdió 2,16%, la de Seúl retrocedió 1,68% y la de Shanghai, 0,16%.

En las plazas latinoamericanas prevalecta el recelo: en Sao Paulo, el Ibovespa cayó 2%, la bolsa de Mé-

xico se replegó 0,2% y el mercado bursátil bogotano perdió un 0,65%.

Ayer trascendió que el banco estadounidense Wachovia, que perdió casi la mitad de su valor bursátil en la semana, está en conversaciones preliminares con Citigroup con miras a una eventual fusión, informó el sitio web del diario *The New York Times*.

Wachovia es el cuarto banco estadounidense y Citigroup es el primero, pero estaría a punto de ser alcanzado por sus rivales JPMorgan Chase y Bank of America, muy activos ahora en el frente de las adquisiciones. ■

WASHINGTON MUTUAL Descalabro histórico

A medida que se aviva en Washington el debate sobre un monumental rescate bancario de \$700.000 millones, uno de los mayores bancos de la nación —Washington Mutual— se desplomó bajo la carga de sus abultadas apuestas fallidas en el mercado hipotecario.

La Corporación Federal de Seguro de Depósitos (FDIC, por sus siglas en inglés) se hizo cargo el jueves del banco y después vendió las operaciones bancarias a JPMorgan Chase por \$1.900 millones.

El Washington Mutual (Wamu), fundado en 1889, es el mayor banco que quiebra en la historia del país.

Sus bienes por \$307.000 millones eclipsan por mucho los \$40.000 millones del Continente Illinois National Bank, que quebró en 1984, y los \$32.000 millones de IndyMac, de la que el Gobierno se hizo cargo en julio.

Wamu es la segunda adquisición que hace JPMorgan este año de un gran ente financiero abrumado por malas apuestas hipotecarias. En marzo adquirió el banco de inversiones Bear Stearns por \$1.400 millones.

JPMorgan pasa ahora a ser el segundo mayor banco de Estados Unidos después del Bank of America Corp., que recientemente adquirió al banco de inversión Merrill Lynch.

Las tasaciones infladas de la vivienda golpean a los bonos hipotecarios españoles

Bloomberg | 13:21 - 1/08/2008

Las sociedades tasadoras sobrevaloraron notablemente los precios de las viviendas durante los últimos años. Y estos activos son el respaldo de los 320.000 millones de euros de bonos hipotecarios emitidos por las entidades españolas y vendidos a inversores de todo el mundo. El problema es que con la caída de los precios, el valor real de las casas está muy por debajo de su valor oficial, lo que unido al aumento de la morosidad provoca que los bonos caigan.

José María González está intentando deshacerse de un piso de cuatro dormitorios en Madrid para poder pagar los 480.000 euros de la vivienda en la que vive ahora. **Su problema podría acabar afectando a inversores que no conoce de Roma y Hong Kong. Ello es así porque los bonos hipotecarios emitidos por la entidad financiera de González están en manos de fondos gestionados por Pacific Investment Management Company LLC y Pioneer Investments.**

Tasaciones infladas

Josep Prats, gestor de fondos en Ahorro Corporación en Madrid asegura que las sociedades tasadoras, que trabajan en interés de los bancos que las controlan, inflaron normalmente los precios de las viviendas. Tales activos están detrás de hasta los 320.000 millones de euros de esa deuda vendida a ahorradores de todo el mundo. **"Las tasaciones no son realistas",** dice Prats, que dirige un equipo que gestiona 11.000 millones de euros. **"Las tasadoras emiten un informe por la cantidad que los gestores del banco están dispuestos a prestar?, afirma.**

Esas tasaciones ayudaron a que los bancos españoles fomentaran la concesión de créditos al respaldar la venta de los bonos hipotecarios que alimentaron el mayor boom inmobiliario de Europa. La estrategia se truncó después de que la crisis de las hipotecas *subprime* de Estados Unidos provocara más de 310.000 millones de euros entre pérdidas y provisiones en todo el mundo. **Ahora que los activos españoles están volviéndose a tasar, el país podría producir nuevas pérdidas.**

Así, en el decreto que desarrolla la nueva ley del mercado hipotecario, se permite a las entidades financieras exigir al ciudadano que hipoteque otros bienes si el precio de la vivienda se reduce. La ley hipotecaria se hizo para abaratar los cambios de estos préstamos, pero su desarrollo esconde esta medida. El decreto está sometido a consulta pública y su redacción no difiere en buena medida de la legislación hoy vigente. Sin embargo, **entre los consumidores sorprende que el Gobierno "se ponga del lado de la banca" con una disposición que es un "atropello"**.

2

La redacción del decreto, aunque farfugosa en algunos puntos, es bastante comprensible: "Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de un 20%, la entidad financiera acreedora, acreditándolo mediante tasación efectuada a su instancia, podrá exigir del deudor hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes **para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el crédito que garantiza**".

Los precios aún no han caído

Es cierto que el precio de la vivienda, por el momento, no está cayendo de media en España -aunque el FMI augura que el descenso será de entre el 15% y el 20%- pero sí se aprecian ya descensos en ciertas zonas del país, en las que el boom urbanístico ha sido más intenso. Es el caso de muchas zonas de la **costa levantina, del litoral andaluz o del extrarradio de las grandes ciudades**, donde hace un año se pagaron precios que hoy son impensables.

A eso se une otro problema. Las tasaciones, que ahora se ajustan notablemente al valor real, **han estado en España durante muchos años infladas**. Era la época en que se creía que los pisos valían mucho más de lo que ahora se evidencia. Ese hecho sirvió para que el volumen de los préstamos fuese más alto sin necesidad de que los bancos tuviesen que provisionar cantidades adicionales.

La ley limita al 80% el valor de tasación

La ley limita al 80% del valor de tasación el importe del préstamo que se puede conceder con cargo a una vivienda. Si el valor de la tasación es mayor, el cliente recibe más dinero y el banco cobra más en intereses. La legislación también permite llegar al 95%, como límite máximo, en el caso de que existan garantías

personales adicionales' , es decir, un aval, o 'un seguro frente al impago'. Se introducen exigencias más fuertes porque los bancos deben provisionar más fondos si rebasan el límite del 80%.

3

Muchos ciudadanos se podrán ver reflejados en realidades como ésta. Una casa comprada hace año y medio por 180.000 euros, para la que recibió un préstamo de 190.000, gracias a una tasación de 200.000 euros. Ese ciudadano puede encontrarse con que el banco decida hacer otra tasación de ese piso -curiosamente las entidades financieras suelen tener sus propias tasadoras- y que ésta arroje un resultado de 160.000 euros.

La tentación de dejar de pagar

El hipotecado se enfrentaría a la devolución de un préstamo de 190.000 euros más intereses, por una casa que vale 160.000. Ante situaciones similares producidas años atrás en países del entorno español, como el Reino Unido, **muchas familias**

optaron por dejar de pagar la hipoteca.

Con una tasación inicial de 200.000 euros y una segunda de 160.000, la diferencia sería ya del 20% fijado en el decreto.

® Comentario agregado: esto quiere decir que estuvieron sobrevaluadas en 25%. El mismísimo Banco de España advertía hace tres años que la sobrevaluación se encontraba en niveles superiores: nota leer que se refiere a sobrevaluación, no incremento de precios.

La cantidad quizá se vea como una posibilidad excesiva, pero la distancia es de poco más del 10% sobre el valor real del piso (180.000 euros) cuando se compró, lo cual, en determinados puntos del país, ya se está produciendo.

¿Consecuencia? En función de este decreto, el banco o la caja de turno pueden obligar al cliente a hipotecar otros bienes, **ya que su casa ya no cubre el valor de lo que está pagando por ella**. ¿Y qué bienes se pueden hipotecar? La respuesta es otra vivienda o recurrir al aval, ya que el valor de otros objetos de cuantía, como puede ser

Crisis hipotecaria viaja a España



La caída en más de un 25% de la compraventa de viviendas y de las hipotecas constituidas evidencian la crisis del mercado inmobiliario español, que en opinión de los expertos continuará en los próximos meses.

Madrid- La morosidad de los créditos hipotecarios concedidos en España por el conjunto de las entidades para adquirir una vivienda siguió creciendo durante el último trimestre de 2007 y se elevó hasta el 0,717% al cierre del pasado año, frente al 0,409% de diciembre de 2006, lo que supone un crecimiento del 75%.

Según los datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), esta cifra

es la más elevada desde la modificación oficial de los criterios contables (junio 2005) y confirma la previsión de crecimiento "sostenido" de la morosidad hipotecaria durante el último trimestre del pasado año.

Para 2008, la AHE anticipa que la morosidad seguirá con incrementos mensuales "suaves pero sostenidos" al menos hasta final de año.

Al cierre de 2007 la tasa de mora se

situó en el 0,713% para el total del crédito para adquisición de una vivienda, con o sin garantía hipotecaria, también por encima del 0,415% que marcó este indicador a finales de 2006.

Según la AHE, la subida sostenida de los tipos de interés es la principal causa del aumento de la morosidad, ya que el resto de variables económicas (crecimiento, empleo e inflación) han tenido una evolución "positiva"

durante 2007. Agrega además que la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE) no seguirá, en principio, presionando al alza el costo de las hipotecas, en tanto que la reciente reforma del mercado hipotecario "ayudará a gestionar más eficientemente" las eventuales situaciones de insolvencia.

La asociación recuerda también que aunque los niveles de morosidad en España no rebasan los porcentajes registrados en la mayoría de los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), las menores previsiones de crecimiento de la economía española pueden anticipar un ritmo de aumento de la morosidad durante 2008 superior al de la media.

Mientras tanto la caída en más de un 25% de la compraventa de viviendas y de las hipotecas constituidas evidencian la crisis del mercado inmobiliario, que en opinión de los expertos continuará en los próximos meses. Según los datos de enero publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la compraventa de viviendas descendió el 27,1% con respecto al mismo mes del año anterior, mientras que el número de hipotecas constituidas sobre viviendas bajó en un 25,7%.

La nueva Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad que

elabora el INE señala que la compraventa de viviendas nuevas ha bajado en un año en España el 14,6%, mientras que la de viviendas usadas ha caído en mayor medida, hasta el 35,6%.

El mercado mayoritario, el de la vivienda libre, ha reducido sus compraventas el 26,7%, mientras que las de viviendas protegidas también se han reducido notablemente, el 30,7%.

En el caso de las hipotecas, además, de una caída del 25,71% en el número de préstamos para vivienda, los datos del INE muestran una bajada del 3,08% en su importe medio.

Diversos expertos y representantes del sector financiero e inmobiliario coincidieron en que tanto los datos de compraventa como los de constitución de hipotecas ratifican el deterioro del mercado.

Miguel Blesa, presidente de Caja Madrid, consideró que en los próximos meses habrá "más problemas" en el sector inmobiliario, "porque el mercado de la vivienda nueva está paralizado".

"Muchos han creído que la vivienda era un bien de inversión para obtener plusvalías, por lo cual veremos una oleada de ventas de estas terceras viviendas", dijo Blesa, quien señaló que, "con suerte", la concesión de créditos de esta entidad aumentará un 5% este año, tras una bajada del 8% en 2007.

A: foroamericanodetasaciones@gruposyahoo.com.ar

De: "JULIO TORRES COTO" <avaluos@usa.net>  Añadir a la Libreta de contactos
Yahoo! DomainKeys confirmó que el mensaje fue enviado por gruposyahoo.com.ar. [Más info.](#)

Fecha: Tue, 06 Nov 2007 15:06:43 -0800

Asunto: Re: FAT: Re: Petición

Muy estimado Fernando:

He sido omiso al no enviarte algunos de los planes de estudios de los posgrados en valuación que se imparten en México, la mayoría con más de las horas que tu atinadamente sugieres.

Con muchos de ellos se dicta la cátedra de ética o deontología que insistes (con sobrada razón) debemos conocer y, destacar, practicar.

No obstante, en este mundo cada día más materialista y mercantilista, las presiones a que estamos sujetos (y creeme, no es que busque justificar lo injustificable) ponen a muchos de nuestros colegas entre la espada (hacer lo que se les pide aún a sabiendas de que es incorrecto) y la pared (ser excluidos de la nómina de ese banco o esa inmobiliaria y quedar sin ese ingreso).

Sí, convengo, no es justificable, pero para muchos es la vida. Por ello sostengo que a más de exigir comportamiento ético en el profesional de la valuación (como en el de todas las demás profesiones) debemos insistir en descubrir el comportamiento contrario a la ética en nuestros clientes, usuarios del servicio y en las instituciones públicas y privadas que utilizan nuestras valuaciones.

Habla en México y no puede hacer extensivo mi dicho a otros países, pero mientras el promotor de vivienda tenga interés en que a su comprador se le financie TODO lo que tiene que erogar, el banco tenga interés en conservar a ese promotor como cliente porque le genera mucho volumen de hipotecas y el mismo Estado tenga interés en que se construya mucha vivienda porque se activa la economía, el valuador/tasador que se oponga será considerado "lo más delgado del hilo" y, como es "desechable", se le eliminará de la cadena sustituyéndolo por alguno que sea más "maleable".

El mal no está sólo en nuestra profesión, está en el medio. Todos, creo, entendemos que las burbujas inmobiliarias NO SON CAUSADAS POR MALAS VALUACIONES, pero a la hora de la hora a nosotros nos imputan el fracaso de los bancos. Pero, que quieres, ni así entendemos.

Sí hay que seguir insistiendo en la formación y el comportamiento ético del profesional de la valuación es la mejor forma de demostrar que es noble.

Un abrazo
JULIO

VALORACIÓN

Nueva vuelta de tuerca a las tasadoras

Varias normas exigen a las sociedades incluir la superficie catastral, más independencia de los bancos y otros valores del suelo

EVA RUIZ-HIDALGO

Las sociedades de tasación van a experimentar un nuevo proceso de transformación. Quizá no será tan espectacular como el provocado por la orden de 2003, a la que están sometidas, pero traerá importantes modificaciones que ya están levantando ciertas susceptibilidades e incertidumbres.

Los principales cambios están en algunos casos muy verdes, como el proyecto que varía la actual orden. Sin embargo, otros están más maduros, como el que moderniza el mercado hipotecario, o el ya en vigor, como la Ley de Suelo. En definitiva, nuevos controles, mayor rigor y otras exigencias para un sector ya vigilado por el Banco de España. Aunque parezca que todo ese peso de la regulación ha de caer como una losa sobre las tasadoras, lo cierto es que, si se analiza, explica Gustavo Sáiz Robres, director de Tasaciones Hipotecarias (TH), "es una garantía de calidad". Los afectados no se quejan públicamente, si bien reconocen algunos inconvenientes.

Referencia catastral

Uno de los cambios menos conocidos es el proyecto del Ministerio de Economía y Hacienda, en fase de tramitación, que introduce la obligación del tasador de identificar el inmueble por su referencia catastral e incorpora la consulta



La descripción de los inmuebles que hace el Catastro, se incluirá en las valoraciones.

Importe de las tasaciones por tipo de bien			
Datos de 2006 en millones de euros y %			
	2006	2005	Var. anual 06
TOTAL	747.021	862.337	-15,4
BIENES INMUEBLES	740.438	853.763	-15,3
Terrenos total	139.967	168.037	-20,1
Suelo urbano	125.246	147.855	-18,1
Fincas rústicas	10.079	13.353	-32,5
Suelo no urbanizable	4.642	6.809	-46,7
Edificios completos	223.623	272.477	-21,8
De uso residencial	165.060	192.770	-24,3
De primera residencia	140.021	176.220	-25,7
De segunda residencia	15.039	16.550	-11,8
De uso terciario	18.224	18.389	-0,7
De oficinas	11.670	11.170	+4,9

"La intención es buena", señala María Gómez, directora técnica de Cohispania, especialmente al incorporar más documentación y mayores garantías para el ciudadano. Sin embargo, todavía hay muchos flecos que cerrar, puesto que el Catastro está lejos de tener sus datos actualizados, pese a su esfuerzo modernizador. Díaz-Romeral y Gómez advierten que la finalidad de un dato catastral siempre es fiscal. Esta última incluso recuerda que pocas veces se va a comprobar la superficie comunica-

truida es la suma de la casa más la lámina de la piscina y "esto sí que es un problema". Además, continúa María Gómez, en una construcción en un suelo rústico con expedientes sancionadores el Catastro "no ve esa ilegalidad".

El otro gran cambio de las tasadoras vendrá de la mano de la modernización del mercado hipotecario que persigue la independencia de dichas entidades, muchas veces en entredicho por la excesiva vinculación con la banca. La entrada en vigor de esta norma obliga a aquellas que presten sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo o cuyos ingresos deriven en un 15% de su relación con bancos o cajas, a disponer de mecanismos para favorecer la independencia y evitar conflictos de interés. Un reglamento interno de conducta establecerá las incompatibilidades de sus directivos y administradores: El Banco de España lo verificará.

Pero, además, en algunos casos, deberán constituir una comisión técnica que verifique el cumplimiento de los requisitos de independencia. Esta elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración y posteriormente al Banco de España.

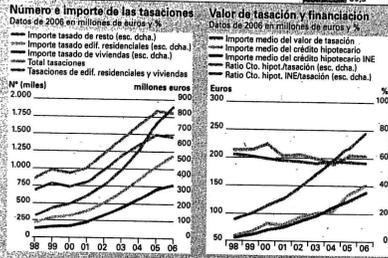
Vinculación controlada

Hoy las tasadoras relacionadas con entidades de crédito son las fi-

LA FORMA dice textualmente: "Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador". Pero establece algunas especificaciones: "Cuando no sea posible comprobarla, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral; en el caso de elementos de edificios en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la menor" de las mencionadas, aunque no hayan podido ser comprobadas...

En definitiva, según Pablo Díaz-Romeral, director técnico de Tasamadrid, el cambio introduce un análisis de la superficie más restrictivo e intenta corregir unas "estimaciones injustificadas que puedan provocar sobrevaloraciones del inmueble". Y estima que los criterios de medición más rigurosos producen valores más ajustados en un momento en que el ciclo inmobiliario comienza a remitir.

Elementos de edificios	353.865	395.892	11,1
Viviendas	313.983	345.829	10,1
Situadas en edificios o bloques	202.228	223.071	10,3
Unifamiliares	111.755	122.757	9,8
Oficinas	4.253	4.809	13,1
Locales comerciales	28.908	25.319	-12,4
Otros	6.721	9.935	47,8
Explotación económica	21.061	25.308	20,2
Otros bienes inmuebles	1.922	2.075	8,0
TASACIONES NO INMOBILIARIAS	6.583	8.574	30,3



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

El Catastro 'se cuele' en los informes de valoración y modifica la orden de 2003

una tasación hipotecaria se base en una declaración personal.

Unánimemente reconocen que la prevención del fraude se encuentra en el punto de mira del Catastro y destacan la enorme capacidad que tiene como base de datos. La directiva de Cohesión pone un ejemplo y es el caso de muchas fincas con lindes insuficientemente descritas en el Registro de la Propiedad. En este punto coincide con Sáiz Robres, quien indica que como una de las finalidades de la tasación es reflejar la realidad, la aportación catastral es muy importante. Pero en otras no lo es tanto ya que para este organismo, en una vivienda unifamiliar con piscina, la superficie cons-

participada por uno o varios bancos (5). Estas controlan algo menos de la mitad del importe tasado y del número de tasaciones del sector, según el Banco de España.

Pablo Díaz-Romeral asegura que esas exigencias, especialmente el reglamento interno, "refuerzan el modelo de Tasamadrid y otras sociedades". Coincide con el director de TH, quien advierte que la modernización del mercado hipotecario no obligará a realizar un trabajo extraordinario, pues "es lo que estamos haciendo". María Gómez puntualiza que lo que se pretende es que el inversor tenga las máximas garantías.

Por último, la Ley de Suelo ha echado a andar hace una semana afectará a las tasadoras en las nuevas valoraciones al desaparecer de la nomenclatura el término suelo urbanizable. "Nadie es capaz de decir que puede ocurrir, pero afectará algo a los valores de tasación. Ni mucho menos lo que la ley persigue, que es controlar la especulación en el suelo", indican fuentes del sector.

También llega la desaceleración al negocio de la valoración

La actividad de las sociedades de tasación está absolutamente ligada a la hipotecaria, por lo tanto, en los últimos años ha crecido de forma espectacular, si bien en 2006 ha presentado síntomas de desaceleración, según el último boletín económico del Banco de España. Las tasadoras realizaron más de 1,8 millones de valoraciones, un 1% menos que el año anterior. Pero su importe, de 862.000 millones de euros, creció todavía el 15,4%, aunque muy por debajo de 2005, cuando se registró un alza del 30%.

Esa desaceleración afectó prácticamente a todos los bienes tasados, con la excepción de los edificios completos de uso residencial. Pre-

cisamente el grueso del negocio sigue siendo la valoración residencial, bien sean edificios o viviendas individuales (el 81% del número y el 63% del valor tasado). Los terrenos suponen el 4,7% del número y el 19,5% del importe. Y, aunque los importes de las tasaciones no inmobiliarias crecieron también, mantienen su escasa importancia en la actividad del sector.

El número de viviendas tasadas en 2006 fue ligeramente inferior al del año anterior, mientras que el importe creció un 10%, frente al 28% de 2005. El 96% de las casas valoradas lo fue por el método de comparación y el valor hipotecario se ajustó, reduciéndose en el 9,5%, en prevención de una hipotética caída

significativa y duradera del precio tan sólo en el 0,3% de los casos.

El valor medio de las viviendas fue de 218.500 euros, con una subida del 12% y el préstamo medio otorgado por las entidades de crédito para su adquisición por parte de particulares fue de en torno al 60% de dicho valor.

En la distribución por comunidades autónomas se evidenció que en las cuatro primeras (Andalucía, Cataluña, Madrid y Valencia) se realizaron menos tasaciones el año pasado que en 2005, pero en cuanto al importe, sólo la madrileña perdió importancia relativa, con un pequeño avance en valores absolutos. Las tres restantes desaceleraron fuertemente el

crecimiento del importe. La ralentización de la actividad tasadora se extendió de forma generalizada por todos los territorios, con las excepciones de Aragón, Murcia y País Vasco.

En cuanto a la estructura y concentración del sector y de los clientes, la tendencia continúa. El número de entidades se volvió a reducir y el año cerró con 56, cuatro menos que al comienzo de 2006. El negocio está muy concentrado, las cinco mayores empresas ostentan la mitad de la actividad. Los ingresos totales de las 56 sociedades tasadoras fueron de 598,4 millones de euros, un 12,4% más que el ejercicio anterior, y su beneficio neto, de 61,7 millones.