

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: Alberto Cabrera Guardiola

Director de la Tesis: Dr. Josep Roca Cladera

Título del Proyecto de tesis: Directiva hipotecaria, supervisión única y valoración inmobiliaria

Después del estallido de las hipotecas subprime, la quiebra de Lehman Brothers, y el rescate de AIG, se ha puesto de manifiesto la globalización de los mercados internacionales, generando un cambio en el escenario mundial. Pérez (2005)¹, apunta que en España tenemos una creencia en la protección frente a terceros dentro de nuestra cultura y una discrepancia entre el reconocimiento contable de los bienes inmuebles recogido en las normas internacionales y el previsto en las normas españolas.

La mayoría de los Estados Miembros de la UE, disponen de un sector de la valoración inmobiliaria que actúa bajo estándares internacionales, autorregulado y con perfiles competenciales de valuador. España por el contrario, legisla la finalidad hipotecaria entre otras, regulando la forma como realizar la valoración inmobiliaria para dicha finalidad mediante la figura de las Sociedades de Tasación y dispone reservas profesionales respecto a titulaciones universitarias.

El pasado 10 de Diciembre de 2013, fue aprobada en el Parlamento Europeo la Directiva² de créditos hipotecarios. En ella, se especifica que las normas de valoración de todo Estado Miembro, deben tener en cuenta los estándares de valoración internacionales. Además los Estados Miembros, velarán por que los valuadores sean competentes e independientes respecto del proceso de suscripción de créditos. En la misma línea, el BCE³ recomienda que antes de la entrada de las 130 mayores entidades bancarias de la eurozona bajo su supervisión única, sometan a revisión sus carteras de activos y en especial los que soportan créditos hipotecarios, adoptando de forma prevalectante el Estándar EVS2012, así como anuncia que el Regulador de aquellos Estados Miembros que dispongan de un sistema de valoración propio, deberá comunicar y demostrar al BCE, que el sistema propio (en España Orden ECO805/2003) es más conservador que el estándar EVS2012 en todos los casos.

Este estudio tiene por objetivo general investigar al respecto de la hipótesis de que el sector de la valoración inmobiliaria en España, operando bajo estándares internacionales, de forma autorregulada, con perfiles competenciales de valuador y sin legislación de acceso a la prestación de servicios, tendría una percepción de mayor confianza, tanto de los propios valuadores como de los usuarios de las valoraciones inmobiliarias.

Se pretende evaluar las percepciones de los propios valuadores, así como la de los usuarios de las valoraciones inmobiliarias, mediante lenguaje diferencial basado en ingeniería Kensey y técnicas Kano, recogiendo y analizando los resultados para fundamentar el estudio teórico al respecto. Este estudio empírico de percepción de confianza, pueden dar información al Regulador para motivar la elección entre mantener el sistema actual de valoración o cambiar hacia una autorregulación sectorial, con perfiles competenciales, sin limitaciones de prestación de servicios, adoptando estándares como el que propone tanto el BCE como la Unión Europea, las EVS2012.

Barcelona, 23 de Marzo de 2014

¹ PÉREZ-LÓPEZ, M^a.C. (2005). "La influencia del valor razonable de los bienes inmuebles en el análisis de los estados financieros de la empresa inmobiliaria."

² Resolución legislativa del Parlamento Europeo, de 10 de diciembre de 2013, sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial (COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD))

³ Nota de prensa BCE 11 de Marzo de 2014. Disponible en: <http://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2014/html/pr140311.en.html>