ACI

El valor de la consultoría inmobiliaria



# RICS

## Estándares internacionales de valoración

# I ¿Qué es una Valoración RICS?

La valoración RICS es el proceso mediante el cual se determina el valor de mercado de un activo inmobiliario. La **Royal Institution of Chartered Surveyors** (RICS)[1] es una organización reconocida a nivel mundial, conformada por profesionales del sector inmobiliario. Sus estándares de calidad, conocidos como RICS Valuation Standards, se adhieren a las normativas internacionales establecidas por el **International Valuation Standards Council** (IVSC)[2].

El objetivo de los estándares de RICS es generar confianza y brindar seguridad tanto a los clientes como a los usuarios reconocidos de las valoraciones. Estas normas aseguran que una valoración realizada por un valorador cualificado de RICS se llevará a cabo de acuerdo con los estándares profesionales más estrictos. El **"Red Book"**[3] , también conocido como el libro rojo, es una guía que proporciona directrices y normas profesionales de RICS, algunas de las cuales son obligatorias y otras son de carácter consultivo. La base de valor principal en una valoración RICS es el Valor de Mercado, que se define como:

"La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción."

*- Normas Internacionales de Valoración (IVS) 104, párrafo 30.1*

1. https://www.rics.org/
2. https://www.ivsc.org/
3. https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global

# II ¿Qué es una Tasación ECO?

Por otro lado, la tasación inmobiliaria ECO es un informe que evalúa el valor de propiedades inmobiliarias para finalidades financieras concretas. Este informe es elaborado por un especialista independiente y está supervisado por una sociedad de tasación aprobada por el Banco de España, siguiendo los requisitos establecidos por la **Orden Ministerial ECO 805/2003**[4].

La Orden ECO es una normativa muy concreta y restrictiva que regula minuciosamente el proceso de tasación de propiedades inmobiliarias y establece de forma concreta cómo realizar la valoración de un inmueble con el fin fijar el Valor Hipotecario del activo (NO Valor de Mercado). De esta manera:

- Se busca que el valor de tasación sea sostenible a lo largo del tiempo, a diferencia de una valoración RICS, donde se certifica el valor en un momento determinado y concreto.
- Se realiza para unas finalidades muy concretas y determinadas, frente a una valoración RICS, donde no existe limitación expresa a la hora de fijar la finalidad de una valoración:

"Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos."

*- Orden Ministerial ECO 805/2003*

4. https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=-BOE-A-2003-7253 https://ies-coalition.org/

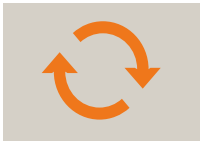
# III Metodología

En términos generales, tanto en las Valoraciones RICS como en las Tasaciones ECO, existen tres enfoques principales:



### El método de comparación

Se basa en transacciones similares para determinar el valor.



### El método de actualización de rentas

Se utiliza para propiedades alquiladas y se basa en una estimación de los ingresos y gastos futuros, utilizando comparativas de mercado.



### El método de reemplazo o de costo

Evalúa el valor en función del costo de reconstrucción deduciendo el deterioro físico.

# IV Cumplimientos

Las valoraciones RICS suelen utilizarse para asesorar en transacciones de compraventa, contabilidad anual o para informar al banco sobre el valor de mercado del activo en casos de financiación. Siendo estas finalidades las más frecuentes, no existe un ánimo limitativo en el Libro Rojo.

Las Tasaciones ECO se realizan para cuatro finalidades muy concretas, siendo la Garantía Hipotecaria, con mucho, la más frecuente por ser obligatorio en España el empleo de este tipo de valoraciones a la hora de movilizar un crédito hipotecario. Pudiéndose emplear este estándar como referencia o guía para otras finalidades, una tasación ECO que no se realice para alguna de las cuatro finalidades oficiales, no cumpliría con la regulación.

# V Capacitación Técnica

Los valoradores RICS requieren una combinación de educación formal, experiencia laboral y la capacitación específica o membresía:

## Educación Formal

Los valoradores RICS suelen tener títulos universitarios en campos relacionados con la valoración de propiedades, como la ingeniería civil, la arquitectura, la economía, o campos relacionados con los bienes raíces, no siendo obligatorio para alcanzar la membresía, pues se prima la experiencia y el desempeño profesional por encima de cualquier otra circunstancia. Sin embargo, es regulatoriamente obligatorio que los tasadores ECO dispongan del correspondiente título universitario habilitante, principalmente arquitectura, arquitectura técnica o ingenierías de diversa índole relacionadas con cada activo inmobiliario en concreto.

## Experiencia Laboral

RICS generalmente requiere que los valoradores tengan experiencia laboral relevante. Esto puede implicar trabajar bajo la supervisión de un valorador experimentado durante un período de tiempo para adquirir habilidades y conocimientos prácticos.

## Cualificaciones Profesionales

La membresía de RICS es imprescindible para convertirse en un valorador RICS. Además, para poder firmar un informe de valoración se requiere ser Valorador Registrado.

## Conocimiento de los Estándares RICS

Es fundamental tener un profundo conocimiento de los estándares y directrices establecidos por RICS para la valoración de diferentes tipos de propiedades. Esto incluye el conocimiento del Libro Rojo de RICS, que son las normas profesionales que se han de seguir.

## Habilidades Analíticas y de Evaluación

Los valoradores RICS deben tener habilidades analíticas sólidas y ser capaces de evaluar con precisión el valor de las propiedades utilizando una variedad de enfoques y métodos de valoración adaptados a cada tipología.

# VI Ética

Los miembros de RICS operan siguiendo los más altos estándares profesionales y éticos. Por lo tanto, los criterios para la afiliación a RICS y para la cualificación y práctica como valorador, incluyendo los requisitos de Registro de Valoradores RICS cuando corresponda (ver Sección 1 de la PS 1), cumplen o superan los estándares de conducta y competencia de los valoradores profesionales promovidos por el IVSC.

Estas normas globales también son plenamente consistentes con los principios éticos publicados hasta la fecha por la **Coalición Internacional de Normas Éticas**[5], de la cual RICS es miembro. Además de cumplir con estos principios y requisitos de alto nivel, todos los miembros de RICS están sujetos a requisitos adicionales, y en muchos casos más estrictos, como se establece a continuación. La observancia se supervisa y se hace cumplir a través de la Regulación de RICS.

Los requisitos establecidos en estas normas globales se centran expresamente en los miembros que realizan trabajos de valoración, es decir, opiniones de valor preparadas por un miembro que cuenta con las habilidades técnicas, la experiencia y el conocimiento adecuados sobre el objeto de valoración, el mercado y el propósito de la valoración.

Los miembros deben actuar siempre con integridad y evitar acciones o situaciones que sean incompatibles con sus obligaciones profesionales. Deben aplicar los niveles requeridos de independencia y objetividad en cada encargo, aplicando un escepticismo profesional ante la información y los datos

5. https://ies-coalition.org/

en los que se basa como evidencia. El escepticismo profesional es una actitud que incluye un pensamiento crítico, evaluando de forma crítica la evidencia utilizada en el proceso de valoración y estando alerta a condiciones que puedan hacer que la información proporcionada sea engañosa.

Los miembros no deben permitir que los conflictos de interés prevalezcan sobre su juicio y obligaciones profesionales o empresariales, y no deben revelar información confidencial. Todos los miembros están sujetos a las **Reglas de Conducta de RICS**[6] y deben cumplir con los conflictos de interés, la declaración profesional de RICS.

Debido al año en que fue emitida la Orden Ministerial ECO (2003), así como el Real Decreto que regula la constitución y normativa de las sociedades de tasación (1995), no existen referencias concretas a la relación de los valoradores con departamentos transaccionales dentro de la compañía porque no se contemplaba esta posibilidad. Basándose esta regulación en el establecimiento de procedimientos de control que afectarían a los empleados de la sociedad, así como la junta directiva y accionistas, establece medidas concretas como la prohibición de actuar o elaborar cualquier tipo de trabajo para cualquiera de dichos grupos, el control o información al BdE de la pertenencia a sociedades, posesión de acciones, bonos u opciones sobre cualquier tipo de empresa, o la prohibición de actuar para determinadas personas con cierto vínculo de consanguinidad.

Si bien, sucesivas órdenes posteriores y circulares del Banco de España, han restringido todavía más estas medidas. Así, estas medidas han obligado a las sociedades a implementar controles sobre la emisión de valores previos al informe definitivo, la relación y comunicación con el cliente, el establecimiento de restricciones a la hora de elaborar propuestas comerciales y la separación de los departamentos técnico y comercial de la sociedad, entre otras medidas.

No obstante a lo anterior, podemos afirmar que los principios y estándares éticos, deontológicos y de comportamiento, con carácter general, son perfectamente asimilables en ambas regulaciones.

# VII Conflictos de interés

La independencia y la objetividad están estrechamente vinculadas al adecuado cumplimiento de la confidencialidad de la información y a la cuestión más amplia de la identificación y gestión de conflictos de interés. Los miembros deben cumplir con los requisitos obligatorios en **Conflicts of interest**[7], la declaración profesional de RICS, y tener en cuenta detenidamente la guía que la acompaña.

El texto de esta sección se dirige específicamente al trabajo de valoración y es complementario. Se recuerda a los valoradores dos requisitos fundamentales contenidos en Conflicts of interest:

6. https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/conduct-competence/rules-of-conduct
7. https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/conduct-competence/conflicts-of-interest

1. Ningún miembro debe asesorar o representar a un cliente cuando esto implique un conflicto de interés o un riesgo significativo de conflicto de interés, excepto cuando todas las partes afectadas hayan otorgado su consentimiento informado previo. (La parte afectada solo puede otorgar su consentimiento informado si la persona que le explica la situación es absolutamente transparente y ésta se asegura de que la parte afectada comprende lo que está haciendo y lo hace voluntariamente, habiendo considerado todos los riesgos potenciales y cualquier opción alternativa disponible).

2. El consentimiento informado solo se puede buscar si el miembro está convencido de que proceder, a pesar de un conflicto de interés, es en interés de todas las partes afectadas. Los miembros deben mantener registros de las decisiones tomadas con respecto a aceptar (y en su caso, continuar) encargos profesionales individuales, la obtención de consentimiento informado y las medidas adoptadas para evitar conflictos de interés.

Es de crucial importancia aplicar los niveles requeridos de independencia y objetividad en cada encargo, respetar y mantener la confidencialidad, e identificar y gestionar posibles o reales conflictos de interés. El trabajo de valoración a menudo presenta una complejidad o sensibilidad particular en relación con estos temas, y es un requisito que los miembros actúen estrictamente de acuerdo con los siguientes estándares generales y criterios específicos de valoración.

Asociación de Consultoras Inmobiliarias

www.consultorasinmobiliarias.es
informacion@consultorasinmobiliarias.es

Paseo de la Habana, 81
28036 Madrid
+34 91 172 71 17

ACI
El valor de la consultoría inmobiliaria

CATELLA · CBRE · Colliers · CUSHMAN & WAKEFIELD · BNP PARIBAS REAL ESTATE · JLL · Knight Frank · savills