

REGULACIÓN DE LA TASACIÓN INMOBILIARIA

REAL ESTATE APPRAISAL REGULATION

FERNANDO GÓMEZ-BEZARES PASCUAL

Doctor y Catedrático de la Universidad de Deusto

ANA GÓMEZ-BEZARES REVUELTA

*Doctora e Inspectora del Banco de España**

ALFREDO JIMÉNEZ EGUIZÁBAL

Doctor y Catedrático de la Universidad de Burgos.

Fecha de recepción: 9 de abril de 2015.

Fecha de aceptación: 29 de abril de 2015

RESUMEN: *La tasación inmobiliaria es fundamental a la hora de determinar la cuantía de un préstamo hipotecario, por lo que afecta directamente a la solvencia bancaria. En el proceso de unión de la supervisión bancaria en Europa tendremos que abordar la unificación, o al menos la convergencia, de nuestros sistemas de tasación. En este artículo estudiamos el sistema español, basado en las sociedades de tasación supervisadas por el Banco de España, la situación del sector en España y los muy diversos sistemas que conviven en Europa. Pensamos que el sistema español, una vez corregidas las debilidades que ha puesto en evidencia la crisis, puede servir de ejemplo para el futuro sistema europeo.*

ABSTRACT: *The property valuation is essential when determining the amount of a mortgage loan, which directly affects bank solvency. In the joining process of banking supervision in Europe we will have to address the unification, or at least the convergence of our appraising systems. In this paper we study the Spanish system, based on appraisal companies supervised by the Bank of Spain, the situation of the sector in Spain and the very different systems coexisting in Europe. We think the Spanish system, once corrected the weaknesses that were highlighted by the crisis, can serve as an example for the future European system.*

PALABRAS CLAVE: *Regulación, tasación inmobiliaria, supervisión, Banco de España, MUS.*

KEYWORDS: *Regulation, real estate appraisal, supervision, Bank of Spain, SSM.*

SUMARIO: *1. Introducción.- 2.Requisitos mínimos de homologación y formalización.- 3. La independencia de las sociedades de tasación homologadas.- 4. Estructura sectorial de la tasación inmobiliaria en España.- 5. Las asociaciones profesionales españolas (ATASA y AEV).- 6. El futuro de la valoración inmobiliaria.- 7. La valoración inmobiliaria en Europa.- 8. Conclusiones.- 9. Bibliografía.- Anexo.*

* Este trabajo es responsabilidad exclusiva de los autores y no refleja necesariamente la opinión del Banco de España.

1. INTRODUCCIÓN

En Europa podemos encontrar muy diversos modelos en cuanto a la organización y exigencias para los tasadores. Hay países en los que se exige aprobar un examen semi-oficial como en Alemania, otros en los que la tasación es completamente libre como en Bélgica y el caso que vamos a estudiar más en profundidad en este trabajo, que es el español, que se basa en que los tasadores, aparte de tener una formación específica, deben pertenecer a una sociedad de tasación homologada por el Banco de España, para que esas valoraciones tengan efectos para finalidades hipotecarias (Federación Hipotecaria Europea, 2012).

En nuestro país la valoración inmobiliaria más profesional nace con la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, desarrollada por el Real Decreto 685/1982, que regula la creación y actividad de las Sociedades de Tasación. Hasta entonces las valoraciones eran realizadas por profesionales liberales, que desarrollaban la actividad de una manera más bien artesanal y en muchos casos como actividad secundaria.

A partir de 1982, y debido a la obligación de que las tasaciones con fines hipotecarios sean realizadas por entidades especializadas que se creen con este objeto, se empiezan a formar las sociedades de tasación y se profesionaliza el sector. De esta manera se llega hasta el momento actual en el que el sector está regulado y supervisado por el Banco de España, y está formado por empresas que deben tener equipos suficientemente capaces y medios adecuados para el ejercicio de su actividad, al igual que una solvencia mínima y otra serie de requisitos que veremos en detalle en este trabajo (Estevas, 2004).

Tras esta introducción, nuestro artículo¹ comenzará repasando los requisitos de homologación y formalización de las sociedades de tasación en España. Para, a continuación, profundizar en el tema de la independencia de estas sociedades. Estudiaremos también la estructura del sector de la tasación y las asociaciones profesionales en nuestro país, y además daremos nuestra visión del futuro de la valoración inmobiliaria. Haremos también un análisis comparativo de la realidad de la tasación en Europa, terminando con unas conclusiones.

2. REQUISITOS MÍNIMOS DE HOMOLOGACIÓN Y FORMALIZACIÓN

Hemos listado en el anexo la principal normativa que afecta a las sociedades de tasación en España. En las próximas líneas recogeremos los aspectos más destacados de esta regulación por lo que hace referencia al establecimiento y funcionamiento de estas sociedades.

Como se ha indicado en la introducción, es a partir de 1982 cuando se empiezan a crear sociedades de tasación y esto es debido a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que en su artículo 7 establece que para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de títulos, los bienes deberán haber sido tasados por servicios de tasación que cumplan ciertos requisitos. En el artículo 3 de esta misma ley, se expresa que las sociedades de tasación estarán sometidas a requisitos de homologación previa, independencia y secreto, además deberán respetar las normas aplicables en las valoraciones de bienes que tengan por objeto el mercado hipotecario u otras finalidades financieras.

¹ El origen de este estudio está en Gómez-Bezares (2014).

Por otro lado, el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, en su artículo 8 dice que los bienes inmuebles sobre los que recaiga una hipoteca habrán tenido que ser tasados por una entidad homologada con anterioridad a la emisión de títulos.

Es en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, donde se desarrolla el régimen jurídico de homologación administrativa de los servicios y sociedades de tasación, que en su artículo primero define que la homologación será obligatoria cuando se realicen valoraciones para los siguientes ámbitos:

1. Servir de garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
2. Servir de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigidas por el Real Decreto 1348/1985, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Seguro Privado.
3. Formar parte del patrimonio de las instituciones colectivas inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo, que modifica el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, precisándose el régimen de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria.
4. Formar parte del patrimonio de los fondos de pensiones regulados en el Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

Los requisitos de homologación actualmente en vigor los establece el artículo tercero del Real Decreto 775/1997, y consisten en unas exigencias mínimas de solvencia y de recursos técnicos y humanos:

- a) Revestir la forma de sociedad anónima de fundación simultánea, domiciliada en el territorio nacional.
- b) Contar con un capital mínimo de 300.506,05 euros. Dicho capital ha de estar representado por acciones nominativas.
- c) Limitar estatutariamente su objeto social a la valoración de todo tipo de bienes, empresas y patrimonios.
- d) Contar con un mínimo de 10 profesionales de los cuales, al menos, 3 han de ser profesionales vinculados.
- e) Disponer de una organización con los medios técnicos y personales, y los mecanismos de control interno necesarios para asegurar, tanto un adecuado conocimiento del mercado inmobiliario, como el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y de las obligaciones e incompatibilidades establecidas en el Real Decreto 775/1997.
- f) Tener asegurada frente a terceros la responsabilidad civil, que por culpa o negligencia pudiera derivarse de su actividad de tasación mediante póliza de seguro suscrita con una entidad aseguradora habilitada legalmente para operar en España en el seguro de responsabilidad civil, por un importe no inferior a 600.000 euros más el 0,5 por mil del valor de los bienes tasados en el ejercicio inmediatamente anterior, hasta alcanzar la cifra máxima de 2.400.000 euros. La póliza deberá suscribirse de forma exclusiva para la actividad de tasación y alcanzará a toda la actividad de tasación de la sociedad, incluso cuando los daños o perjuicios económicos procedan de

errores o negligencias cometidos por los profesionales que realicen las tasaciones. La póliza podrá contemplar las exclusiones excepcionales propias de las prácticas habituales aseguradoras en ese ramo.

- g) Contar con un consejo de administración en el que todos sus miembros, así como los del consejo de administración de su entidad dominante cuando exista, sean personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional, que posean conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones y que estén en disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad. Los requisitos de honorabilidad, conocimiento y experiencia deberán concurrir también en los directores generales o asimilados, así como en las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad y de su dominante, conforme establezca el Banco de España.

A estos efectos, la valoración de la idoneidad de los miembros del consejo de administración, así como de los directores generales o asimilados y de las personas que asuman funciones de control interno u ocupen puestos claves para el desarrollo diario de la actividad de la entidad, se ajustará a los criterios y procedimientos de control de la honorabilidad, experiencia y buen gobierno establecidos en el artículo 2 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito.

Esta letra g está así redactada por el Real Decreto 256/2013, de forma que se igualan los requisitos para las sociedades de tasación con los de las entidades de crédito.

Respecto a los medios técnicos y humanos, de los que se habla en el apartado e, la disposición adicional segunda de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, señala algunas especificaciones adicionales que deben asegurar los procedimientos internos:

1. El adecuado conocimiento del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, para lo cual dispondrán, como mínimo, de: una base de datos de información de costes y precios (en venta y en alquiler) y de características de los inmuebles, suficiente en número, tipología y localización adecuadamente distribuida dentro del área geográfica en la que la entidad pretenda operar; datos actualizados de información estadística o de otra índole (subastas, precios de materiales, etc.) que sean utilizables para la tasación; procedimientos de actualización de los datos anteriores; las fuentes concretas de los datos anteriores; la metodología utilizada en el tratamiento de los datos anteriores; los canales de transmisión de dichos datos a sus profesionales y el sistema de utilización de los mismos en las tasaciones.
2. El cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, para lo cual deberá disponer de un manual de procedimiento, debidamente actualizado, en el que, al menos, se recojan los criterios concretos para la aplicación de dichas normas; el sistema de control de calidad de las tasaciones y el modo de intervención en el mismo de los profesionales vinculados, así como los criterios establecidos por la entidad para la intervención de profesionales especializados en la tasación de inmuebles dedicados a usos particulares; y finalmente el sistema de formación y actualización de conocimientos de sus profesionales, especificando si los vinculados realizan o no valoraciones.
3. El cumplimiento uniforme del régimen de las obligaciones e incompatibilidades previsto en el Real Decreto 775/1997 a cuyos efectos la información mínima disponible comprenderá la relación de personas físicas y jurídicas, para las que la sociedad o

servicio de tasación no pueda realizar valoraciones por no poder mantener razonablemente una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación, así como los criterios utilizados para la confección de dicha relación.

También comprenderá la información solicitada por la entidad a sus profesionales para velar por el cumplimiento de las incompatibilidades de estos y la frecuencia con la que se recabe.

En cuanto al procedimiento para la homologación, está descrito en el artículo 4 del Real Decreto 775/1997:

Los promotores de una sociedad de tasación deberán dirigir la solicitud de homologación al Banco de España aportando los siguientes documentos:

- a) Copia del correspondiente proyecto de escritura de constitución de la entidad.
- b) Relación de los componentes del primer consejo de administración y altos directivos de la sociedad, con su historial profesional.
- c) Relación e historial profesional de los profesionales vinculados.
- d) Descripción de la organización de la sociedad, de los medios técnicos y personales y de los mecanismos de control interno con que contará para realizar los trabajos de tasación.
- e) Justificación de haber constituido en el Banco de España, en metálico o en valores de Deuda Pública, un depósito equivalente al 10% del capital mínimo exigido.

Una vez recibida toda la información, el Banco de España dispone de dos meses, desde la fecha en que la solicitud haya sido entregada en el registro, o desde que se complete la información exigida con posterioridad a la primera entrega, para verificar el proyecto y en su caso, expedir la oportuna homologación. Si no se ha resuelto la solicitud en este plazo, la misma habrá de entenderse desestimada.

3. LA INDEPENDENCIA DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS

Un tema de especial relevancia en las sociedades de tasación es la independencia, y reguladores y supervisores están muy preocupados al respecto, ya que para la realización de una valoración objetiva es necesario que tanto el tasador como la sociedad de tasación no sufran presiones de su cliente, y no aparezcan problemas de agencia. Dentro de que es difícil saber si alguien es realmente independiente o no, surgen ciertas casuísticas en las que la independencia puede verse reducida, como podría ser el caso en el que tu propio cliente es accionista de la sociedad de tasación. Otro caso en el que la independencia se puede ver reducida es cuando el cliente tiene una gran influencia en la sociedad de tasación; parece claro que si un cliente aporta la mayor parte de nuestros ingresos, nos será difícil no valorar un inmueble por el precio que él nos diga, ya que corremos el riesgo de perder nuestro negocio con él y que la viabilidad de nuestra sociedad se vea dificultada. Los problemas que podrían surgir en estos dos casos, en cierta forma, se ven paliados con la aprobación de la ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que detallaremos posteriormente en este epígrafe. Pero antes veamos en la figura 1 los datos que nos proporciona el Banco de España respecto a las dos limitaciones a la independencia a las que nos hemos referido,

viendo el peso de los clientes importantes en las sociedades de tasación (ST) y su relación con entidades de crédito (EC).

Figura 1

DEPENDENCIA DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN RESPECTO DE SUS CLIENTES (a) CUADRO A.5

Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (b)	Número de ST				Ingresos ordinarios, en %				Peso del primer cliente y de los que suponen, al menos, el 15 %			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Total ST activas	55	58	57	52	100,0	100,0	100,0	100,0	31,8	29,6	28,4	31,6
Relacionadas con EC (c)	11	10	7	5	19,1	13,9	6,6	4,9	82,3	83,0	79,9	92,5
Cliente principal => 50 %	18	21	18	18	5,2	8,3	10,8	17,4	76,7	70,6	84,4	72,2
Cliente principal => 25 % y < 50 %	11	9	12	8	20,8	17,8	26,8	22,8	31,2	32,0	31,6	33,5
Cliente principal => 15 % y < 25 %	6	9	8	7	5,6	12,4	8,7	15,7	20,6	17,6	17,2	18,1
Resto	9	9	12	14	49,4	47,6	47,1	39,3	9,1	9,0	8,5	10,4

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

a Datos del conjunto de las ST que han realizado alguna actividad en cada año.

b Se han clasificado según la importancia relativa del cliente principal, si bien hay entidades donde otros clientes, distintos del principal, superan el 15 % de los ingresos ordinarios de cada año.

c Se incluyen las filiales y las participadas por EC. En bastantes casos, el socio mayoritario es, al mismo tiempo, el cliente principal.

Fuente: *Boletín Económico del Banco de España (Banco de España, 2014)*.

En el artículo 6 del Real Decreto 775/1997 se listan las incompatibilidades de las sociedades de tasación, para preservar la máxima independencia de las mismas:

Con la finalidad de mantener la objetividad en la valoración las sociedades de tasación no podrán valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no puedan razonablemente mantener una posición de independencia.

En particular, deberán abstenerse de valorar los bienes, empresas o patrimonios propiedad:

- De la propia sociedad de tasación o de sociedades que pertenezcan a su mismo grupo.
- De sus accionistas, si participan directa o indirectamente en su capital social o dispongan, en virtud de acuerdos celebrados con otros accionistas, de derechos de voto en un porcentaje superior al 10%.
- De sus administradores, directivos o asimilados.
- De los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- De instituciones de inversión colectiva en las que tengan inversiones o cuya gestora o depositario pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación.
- De fondos de pensiones en los que tengan inversiones o cuya gestora pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación.

Como ya hemos adelantado, este régimen de incompatibilidades se ha visto endurecido notablemente a partir de la modificación de la ley 2/1981, de 25 de marzo, por la ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que en su artículo cuarto señala que las sociedades de tasación cuyos ingresos 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, deberán, cuando se hayan emitido títulos hipotecarios, disponer de mecanismos

adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás aspectos que resulten más adecuados para la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopten las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

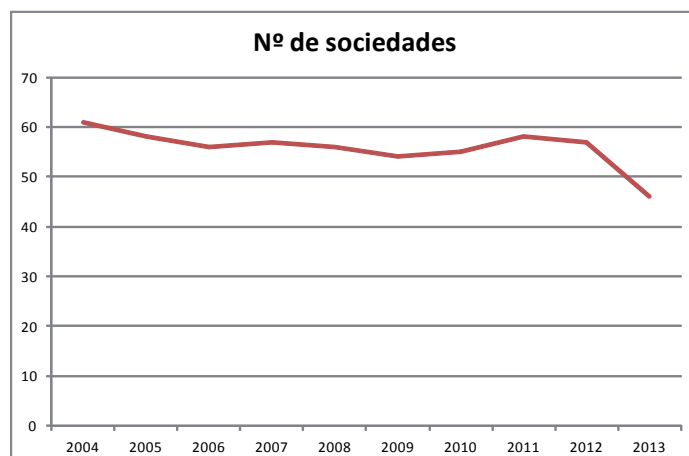
El contenido de este código de conducta lo encontramos en la Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014.

En el mismo artículo cuarto de la ley 1/2013, queda prohibida la adquisición o mantenimiento por parte de las entidades de crédito, de forma directa o indirecta, de una participación significativa en una sociedad de tasación (del 10% o superior del capital o de los derechos de voto), o que permita ejercer una influencia notable en la sociedad. Idéntica prohibición de adquisición o mantenimiento de participaciones significativas en una sociedad de tasación se extenderá a todas aquellas personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por la misma.

Por otro lado, la circular del Banco de España, 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, en su norma décimo cuarta que explica las consideraciones respecto al valor razonable, en el apartado 5C, expresa que el valor razonable de los activos materiales localizados en España de una entidad de crédito no podrá superar el valor hipotecario al que se llegue en una valoración realizada acorde con la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, realizada por una sociedad de tasación independiente y homologada, con experiencia reciente en la localidad y tipo de activo que se está valorando. Se entiende que la sociedad de tasación es independiente si no se considera parte vinculada y además la facturación a la entidad o al grupo en el último ejercicio no es superior al 15% de la facturación total de la sociedad de tasación.

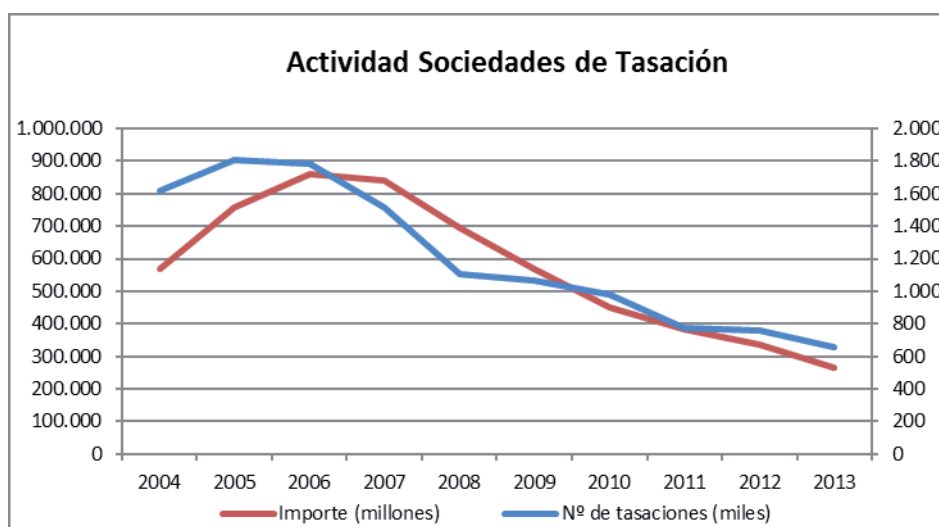
4. ESTRUCTURA SECTORIAL DE LA TASACIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

El sector, en España, a finales de 2013, estaba formado por 46 sociedades de tasación. El número de sociedades ha variado significativamente desde el máximo alcanzado en 1996 con 167 sociedades de tasación inscritas en el registro de sociedades homologadas por el Banco de España. En la figura 2 podemos ver la evolución de este número en los últimos años.

Figura 2

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Cabe destacar que pese a que la crisis comenzó en 2006-2007, y se podrá ver en la figura 3 la importante bajada de actividad que han tenido las sociedades de tasación desde ese momento, el número de sociedades no comenzó a disminuir hasta 2012, cuando se empezaron a endurecer los requisitos supervisores y regulatorios.

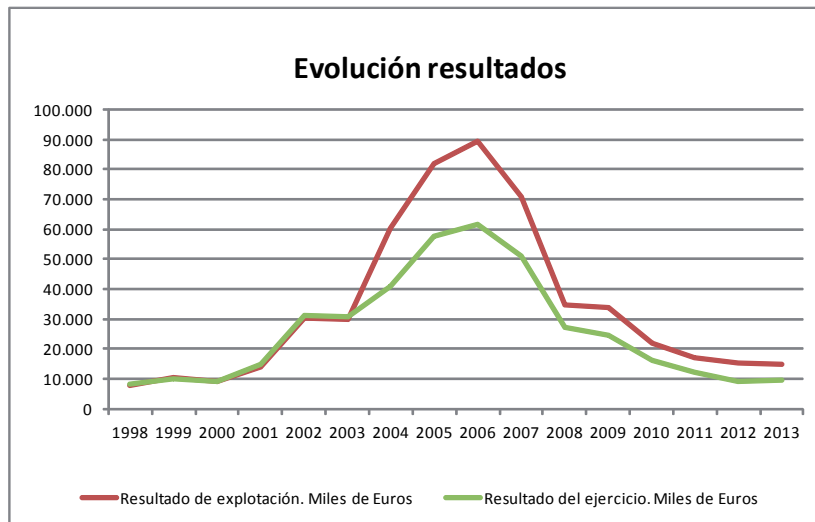
Figura 3

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Podemos ver en la figura 3 que en cuanto a número de tasaciones la actividad ha bajado más de un 60% desde 2006 con 1,7 millones de tasaciones, hasta 0,65 millones en 2013. El importe ha tenido una evolución muy similar aunque más acentuada, bajando casi un 70%, pasando de 857.922 millones en el pico de 2006, a tan solo 264.625 en 2013.

Si nos fijamos ahora en las cuentas de resultados del sector durante esta época (figura 4), las cifras tampoco son nada halagüeñas.

Figura 4

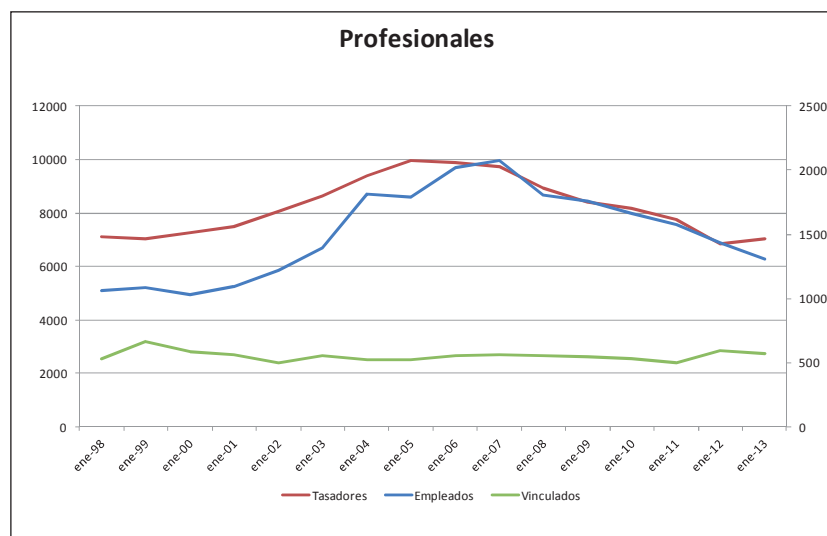


Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Se observa cómo tanto el resultado de explotación como el total del ejercicio van completamente acompasados con la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis, siendo este efecto más acentuado en el resultado de explotación, que es el que se vio más incrementado durante la burbuja, y por lo tanto ha tenido un mayor ajuste en los años de la crisis. En cuanto a números, el resultado de explotación pasa de unos 9 millones de euros en el año 2000 a más de 89 millones de euros en el pico del año 2006, lo que supone un aumento de casi un 900% en tan solo 6 años. A finales de 2013 se situó en 14,7 millones, lo que lo lleva a niveles de 2001. Por el lado del resultado del ejercicio, aunque la variación sea menos acusada que en el caso del beneficio de explotación, pasa de algo más de 9 millones de euros en el año 2000 a 61,7 millones de euros en 2006, lo que supone un aumento de un 580% en seis años, siendo también una cifra muy significativa, para volver a bajar llegando a finales de 2013 a 9,5 millones de euros, situándose prácticamente a niveles del año 2000.

En la figura 5 vemos la evolución de los empleados y los tasadores durante los últimos años.

Figura 5

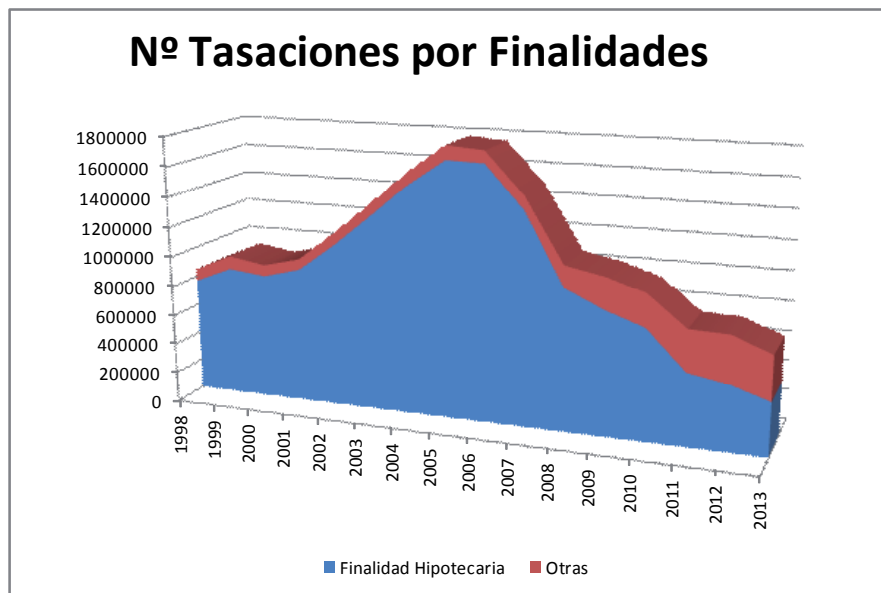


Fuente: Banco de España y elaboración propia.

En la figura 5 se puede observar cómo sí que ha habido un ajuste en la cantidad de empleados (unos 1.300 en la actualidad, eje de la derecha) y tasadores (unos 7.000 en la actualidad, eje de la izquierda), aunque el ajuste ha sido menor que el ajuste que se ha dado en la actividad, ya que esta ha caído un 70% en importe desde diciembre de 2006 mientras que los empleados y tasadores entorno a un 35% los primeros y un 28% los segundos, que pese a ser un fuerte ajuste no compensa la bajada de la actividad. En el caso de los tasadores, puede ser debido a que los que se declaran son profesionales con los que las sociedades de tasación establecen algún contrato de tipo mercantil para la realización de tasaciones, pero aunque el número de tasaciones sea mínimo a lo largo de un año, seguirán declarándolos como tasadores. Cabe destacar también que el número de vinculados (570 en la actualidad, eje de la derecha), que son tasadores con una relación más estable con las sociedades de tasación y que realizan normalmente las labores de supervisión de las tasaciones realizadas por el resto de tasadores, se ha mantenido casi inalterado desde el año 98.

También nos parece interesante observar la figura 6 para estudiar las diferentes finalidades a las que se destinan las tasaciones.

Figura 6



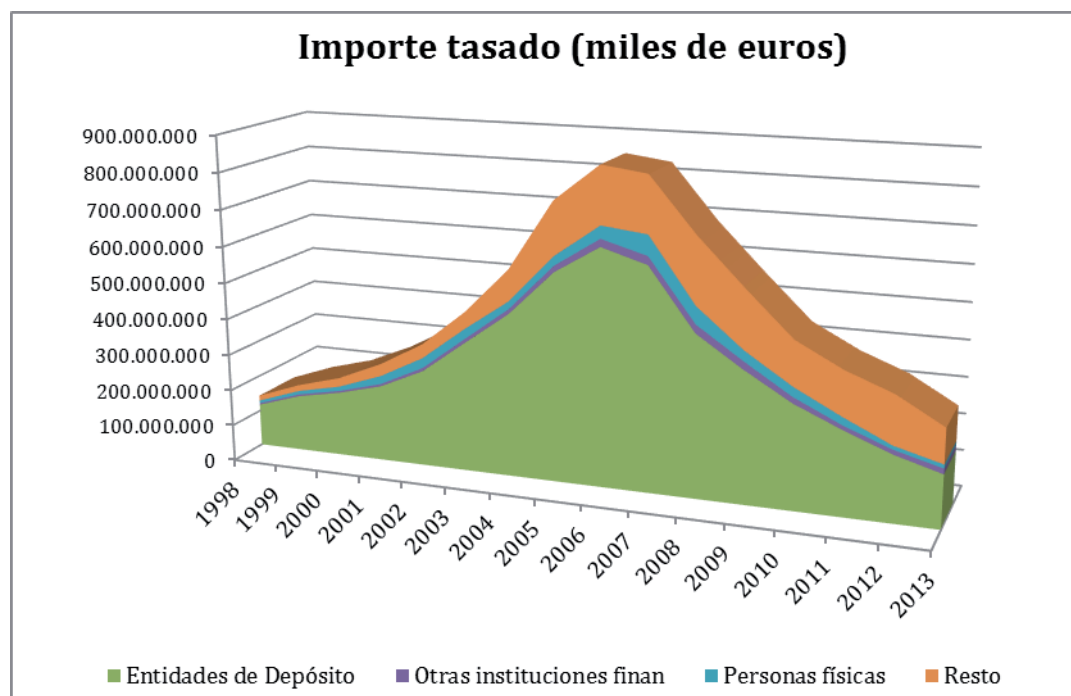
Fuente: Banco de España y elaboración propia.

En la figura 6 se puede observar una vez más el descenso del número total de tasaciones, pero lo que nos importa ahora es ver la diferencia en el porcentaje de tasaciones realizadas que se destinan a garantía hipotecaria. Se puede ver cómo desde el año 1998 hasta el 2007, más del 90% de las tasaciones realizadas eran con finalidad hipotecaria, mientras que en 2013 la proporción de tasaciones con finalidad hipotecaria está en torno al 55%. La crisis ha hecho que las sociedades de tasación tengan que reinventarse en cierta manera, ya que su principal actividad en el pasado, la tasación con fines hipotecarios, en esta época, al haberse concedido un número de créditos mucho menor, no les ha dado suficiente trabajo para poder sobrevivir solo con esa actividad, por lo que han tenido que diversificar hacia otras ramas de su actividad; un ejemplo de esta diversificación está en los modelos de valoración automatizados, que no son válidos para fines hipotecarios pero muchos fondos de inversión los solicitan a nuestras sociedades de tasación. Si se hace un análisis por

importe tasado en lugar de por número de tasaciones, los porcentajes que se obtienen son muy similares.

En cuanto a los clientes, es bien conocido que el sector financiero (principal cliente de las sociedades de tasación) ha sufrido una gran reestructuración, lo que obviamente ha afectado al sector de las tasadoras. En la figura 7 podemos ver la distribución por clientes de la actividad de las sociedades de tasación en los últimos años.

Figura 7



Fuente: *Banco de España y elaboración propia.*

En la figura 7 se puede ver claramente, además de cómo el perfil de actividad tuvo su pico entre los años 2006 y 2007, el cambio en la proporción de los clientes; siendo más de un 80% del importe tasado en 1998 para entidades de depósito y casi un 55% en el 2013, dándose la mayor parte de la reducción de la importancia de las entidades financieras en el conjunto de los clientes, entre 2006 y 2013. Si nos fijamos en las cifras respecto al número de tasaciones las conclusiones son muy similares.

5. LAS ASOCIACIONES PROFESIONALES ESPAÑOLAS (ATASA Y AEV)

En la actualidad, en España existen dos asociaciones profesionales de tasadores:

1) ATASA - institución sin ánimo de lucro fundada en 1985.

Según podemos ver en su página web² sus objetivos son los siguientes:

² <http://www.atasa.com/index.php?es,principal,atasa> (Consultada el 17 de junio de 2014).

- Representación de los asociados y la actividad tasadora ante la Administración Pública y la sociedad en general.
- Establecimiento de normas técnicas, deontológicas y de conducta profesional.
- Defensa de la calidad de los trabajos de valoración.
- Realización de informes y dictámenes, en materia de arbitraje, solicitados por el Estado, entidades públicas o sus asociados.
- Fomento de la formación profesional.
- Estudio y propuesta a los poderes públicos de acciones necesarias para la defensa y prestigio del sector.
- Establecimiento de convenios de colaboración e intercambio de información.

2) AEV – Asociación Española de Análisis del Valor, entidad sin ánimo de lucro fundada a finales de 2012.

Tal y como podemos ver en su página web³, sus objetivos estatutarios son los siguientes:

- Favorecer el desarrollo de la actividad del sector de la valoración, la tasación y el análisis del valor.
- Promover buenas prácticas profesionales encaminadas a garantizar la independencia, autorregulación, transparencia y rigor técnico de sus asociados.
- Representar a sus socios, defender sus intereses y promover su reputación.

Casi todas las sociedades de tasación están inscritas en alguna de ellas, y dada la fragmentación del sector nos parece que tienen un papel muy importante que cumplir. Un aspecto en el que pueden realizar grandes aportaciones es en el tema de la autorregulación. No todo lo relativo a las tasaciones debe, desde nuestro punto de vista, ser regulado legalmente, ya que hay muchos temas técnicos, como pueden ser las características que debe tener un comparable para ser elegible, o la forma en que debe de medirse un inmueble, en los que son los técnicos del sector los que deben aportar su visión y los que más pueden conocer la problemática del tema (algunos de estos temas tienen una dinámica que es difícil abordar con normas legales). Además es el propio sector el que debe estar preocupado, más en momentos como el actual en los que se ha perdido la confianza en las sociedades de tasación a muchos niveles, por recuperar la confianza del mercado, y la única forma de conseguirlo es haciendo el trabajo de la forma más profesional y correcta posible.

Por otro lado, la gran concentración que ha sufrido el sector financiero, hace que las sociedades de tasación hayan perdido poder de negociación respecto a sus clientes. Una de las formas de solucionar en parte este problema y el de la concentración en clientes, es mediante operaciones corporativas en las que varias sociedades de tasación de diferentes zonas geográficas, o con diferentes clientes, podrían unirse. Las asociaciones también pueden ayudar a poner en contacto sociedades que crean que pueden “congeniar” mejor para una posible fusión.

6. EL FUTURO DE LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

La supervisión de las sociedades de tasación por el Banco de España se debe más a la actividad que estas realizan que a la solvencia de las sociedades de tasación en sí. No es difícil entender que si las sociedades de tasación son las encargadas de valorar los diferentes activos inmobiliarios propios de los bancos, los activos adjudicados de los mismos y todas las

³ <http://www.asociacionaev.org/> (Consultada el 17 de junio de 2014).

garantías hipotecarias de los préstamos que las entidades de crédito conceden, el que estas valoraciones se realicen de la forma más fiable posible es de suma importancia para el correcto funcionamiento del sistema financiero.

Por tanto, la integración de España en el Mecanismo Único de Supervisión (MUS), parece lógico que debe afectar en gran manera a las sociedades de tasación y a la forma en que estas realizan sus valoraciones. Al igual que el Mecanismo Único de Supervisión ha llevado a una normativa armonizada europea en cuanto a la solvencia de las entidades de crédito⁴, y que contablemente también se está llegando a un consenso con las normas internacionales⁵, llegará un momento en el que también se tengan que armonizar las normas europeas de valoración, alcanzando unos estándares homogéneos para todos los países que forman parte de este Mecanismo Único de Supervisión. Por poner un ejemplo, no tendría mucho sentido poner un límite de LTV (Loan to Value) para que el crédito se considere plenamente garantizado, si el “value” cada país lo calcula de forma diferente.

Desde nuestro punto de vista, el modelo español que hemos explicado en este trabajo en cuanto a homologación de sociedades de tasación, y también en cuanto a los métodos de valoración y obligación de transparencia, tiene notables ventajas respecto a otros modelos europeos con menor regulación tanto a nivel de quién puede tasar, hay acceso libre a la profesión y los valoradores no tienen que ser supervisados por una sociedad de tasación, como en cuanto a la forma de tasar y los requisitos de los informes.

La regulación europea, tanto en la directiva 2014/17/UE relativa a crédito para viviendas (Mortgage Credit Directive-MCD.), como en el Asset Quality Review (Banco Central Europeo, 2014) realizado en junio de 2014, señala la importancia de asegurar que la valoración de las viviendas sea adecuada y homogénea. Para ello, considera necesario requerir a los estados miembros que tengan en cuenta los estándares de valoración reconocidos internacionalmente, en particular los desarrollados por el International Valuation Standards Committee (IVSC), los IVS (International Valuation Standards), por The European Group of Valuers’ Associations (TEGoVA), los EVS (European Valuation Standards) o por the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), cuyos estándares cumplen con los IVS, sin perjuicio de utilizar la legislación del país al que pertenecen, siempre que se demuestre que es más estricta que estos estándares.

Por lo tanto, parece claro, que la valoración en España se desarrollará de la mano de la evolución de la normativa europea, y que al igual que todo el sector financiero, se encuentra en un momento de cambios. En los próximos años tendrá lugar un desarrollo para el que conviene estar preparados y posicionados, con el objetivo de defender las ventajas de nuestro modelo en los foros europeos, y con los ojos bien abiertos, para poder adoptar cualquier mejora que otros países europeos posean y nosotros no hayamos tenido en cuenta.

7. LA VALORACIÓN INMOBILIARIA EN EUROPA

Como ya se ha señalado, el modelo existente en Europa dista mucho de ser homogéneo. De acuerdo con el estudio publicado por la Federación Hipotecaria Europea con datos a 2012

⁴ Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencia de las entidades de crédito y las empresas de inversión y el reglamento (UE) n° 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión.

⁵ Las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

(Federación Hipotecaria Europea, 2012), la valoración hipotecaria presenta una elevada heterogeneidad. En la figura 8 podemos ver las características de los modelos de valoración existentes en los principales países de la Unión Europea.

Figura 8

PAISES	MARCO REGULADOR	SUPERVISION DE TASADORES	TASADORES	REQUISITOS MÍNIMOS INFORMES	SEGURO DE RESPONSABILIDAD PROFESIONAL OBLIGATORIO
ALEMANIA	Específico	No existe (1)	Regulado por marco legal	Sí	En la práctica
BELGICA	No existe	No existe	No hay requisitos mínimos	No	No
DINAMARCA	Específico	No existe (1)	No hay requisitos mínimos	Sí	No
ESPAÑA	Específico	Supervisor bancario	Regulado por marco legal	Sí	Regulado
FRANCIA	Autoregulado	Autoregulado	Autoregulado	No	Regulado
GRECIA	Autoregulado	Autoregulado	Autoregulado	No	No
HOLANDA	Autoregulado	Autoregulado	Autoregulado	Sí	Regulado
HUNGRÍA	Específico	Autoregulado	No hay requisitos mínimos	Sí	No
IRLANDA	Autoregulado/otro marco legal	Autoregulado	Autoregulado	Sí	Regulado
ITALIA	Autoregulado/otro marco legal	Autoregulado	Autoregulado	No	No
LUXEMBURGO	Otro marco legal	No existe	No hay requisitos mínimos	No	Regulado
POLONIA	Específico	Supervisor bancario	Regulado por marco legal	Sí	Regulado
PORTUGAL	Otro marco legal	No existe	No hay requisitos mínimos	No	Regulado
R. CHECA	Específico	No existe (1)	Regulado por marco legal	No	Regulado
R. UNIDO	Autoregulado	Autoregulado	Autoregulado	Sí	Regulado
RUMANÍA	Específico	Autoregulado	Regulado por marco legal	No	Regulado
SUECIA	Autoregulado/otro marco legal	Autoregulado	Autoregulado	Sí	Regulado
			(1) SUPERVISOR BANCARIO INDIRECTAMENTE		

Fuente: Federación Hipotecaria Europea (2013) y elaboración propia.

Como se puede ver en el cuadro existe una gran heterogeneidad, por lo que toma más importancia lo señalado en el epígrafe anterior sobre la necesidad que aparecerá en un futuro no muy lejano, por no decir en la actualidad, de homogeneizar toda la normativa europea en materia tanto de valoración como de valoradores. Vemos que hay países como Bélgica en los que la valoración es plenamente libre y no está regulada en ningún ámbito; en la cara opuesta tenemos a España o a Polonia, que tienen una amplia regulación con estrictas normas en todos los ámbitos aquí definidos.

Ante esta disparidad en los usos y en la regulación, de momento se aplica la regla de mutuo reconocimiento⁶.

8. CONCLUSIONES

La correcta valoración de los activos es de la máxima importancia en una economía de mercado. Normalmente tal valoración tiene especial relevancia para las partes implicadas en una operación mercantil, pero en muchas ocasiones el valor otorgado trasciende a las partes y afecta a bienes superiores para el conjunto de la sociedad. En estos casos parece aconsejable que los responsables políticos se ocupen del valor establecido y del camino que ha llevado hasta él. Esto es lo que sucede, con frecuencia, con la valoración inmobiliaria: el valor que se establece para un inmueble resulta decisivo para el volumen de préstamo hipotecario que se puede conceder para su adquisición, y de esta manera, afecta decisivamente a la estabilidad del sistema financiero. Hemos vivido en la última década, en diferentes zonas geográficas del planeta, una crisis financiera en la que un exceso de crédito hipotecario ha llevado a que muchos de estos créditos primero entren en mora, luego resulten fallidos, y finalmente, a causa de unas valoraciones excesivamente optimistas, se traduzcan en pérdidas para las entidades financieras. Todavía más, cuando estas pérdidas se han convertido en inasumibles para mantener la solvencia de las citadas entidades, han tenido que ser los estados los que salgan al rescate de sus entidades para preservar la estabilidad del sistema financiero. No puede por lo tanto extrañarnos que una importante corriente de pensamiento abogue por una suficiente regulación de la tasación inmobiliaria, como se trasluce en los numerosos países que regulan de alguna manera este sector.

En este artículo hemos estudiado el modelo español de regulación de la tasación inmobiliaria, asentado en la creación y funcionamiento de las sociedades de tasación, donde juega un papel fundamental su independencia. Hemos analizado también la evolución del sector en los últimos años tras la crisis inmobiliaria que hemos sufrido, viendo que ha habido un ajuste drástico en los resultados de estas sociedades, si bien tal ajuste ha sido menor en el tamaño del sector.

Mirando hacia Europa vemos que la autorregulación es importante, por lo que la actividad asociativa juega un papel fundamental. La realidad europea es en este campo, como en tantos otros, de una enorme diversidad: conviven países con una alta regulación como España o Polonia, con otros como Bélgica que carece de ella. Sin embargo creemos que la convergencia del sistema bancario europeo obligará, más pronto que tarde, a una mayor unificación, al menos dentro del área Euro. También pensamos que el mecanismo español de supervisión de las sociedades de tasación, encomendado al Banco de España, puede ser un buen ejemplo para países donde este mecanismo está poco o nada desarrollado.

⁶ Mortgage credit directive-Valuation Provisions: “Art. 19- Member States shall ensure that reliable property valuation standards for mortgage lending purposes are developed within their territory. Member States shall require creditors to ensure that those standards are used where they carry out a property valuation or to take reasonable steps to ensure that those standards are applied where a valuation is conducted by a third party. Where national authorities are responsible for regulating independent appraisers who carry out property valuations they shall ensure that they comply with the national rules that are in place.

Member States shall ensure that internal and external appraisers conducting property valuations are professionally competent and sufficiently independent from the credit underwriting process so that they can provide an impartial and objective valuation, which shall be documented in a durable medium and a record of it kept by the creditor.”

Finalmente la crisis nos ha enseñado que algunas cosas del modelo español eran mejorables, y en este camino está avanzando la regulación, a la vez que pensamos que, dada la responsabilidad de las tasaciones excesivamente optimistas en la comentada crisis, no es correcto fijarnos como modelo en los países europeos menos regulados.

9. BIBLIOGRAFÍA⁷

- Banco Central Europeo (2014): *Asset Quality Review Manual*, European Central Bank, Frankfurt. Consultado el 28 de mayo de 2014 en: <http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/assetqualityreviewphase2manual201403en.pdf?e8cc41ce0e4ee40222cbe148574e4af7>
- Banco de España (2014): “Las sociedades de tasación. Actividad y resultados en 2013”, *Boletín Económico del Banco de España*, julio-agosto, págs. 109-123.
- España. Circular 4/2004 del Banco de España, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelo de estados financieros. *BOE*, 30 de diciembre de 2004, nº 314, págs. 42410-42508, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/c4-2004-be.html
- España. Circular 3/2014 del Banco de España, de 30 de Julio, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014. *BOE*, 31 de julio de 2014, nº 185, págs. 61122-61138, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/534356-circular-banco-de-espana-3-2014-de-jul-medidas-para-fomentar-la-independencia.html
- España. Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario. *BOE*, 15 de abril de 1981, nº 90, págs. 8148-8150, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/l2-1981.html
- España. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. *BOE*, 15 de mayo de 2013, nº 116, págs. 36373-36398, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/505327-l-1-2013-de-14-may-medidas-para-reforzar-la-proteccion-a-los-deudores-hipotecarios.html
- España. Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. *BOE*, 9 de abril de 2003, nº 85, págs. 13678-13707, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/o805-2003-eco.html
- España. Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. (Vigente hasta el 3 de mayo de 2009). *BOE*, 7 de abril de 1982, nº 83, págs. 9108-9118, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Derogadas/r1-rd685-1982.html
- España. Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. *BOE*, 13 de junio de 1997, nº 141, págs. 18155-18160, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/rd775-1997.html
- España. Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. *BOE*, 2 de mayo de 2009, nº 107, págs. 38490-38516, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rd716-2009.html
- J.L. Estevas (2004): “Evolución de la valoración inmobiliaria en los últimos 25 años”, *Directivos Construcción*, nº 168, junio, págs. 18-22.
- Europa. Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de la entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas

⁷ Para citar la legislación, he seguido las directrices marcadas por la norma ISO 690:2013, según la interpretación realizada por la Universidad Politécnica de Valencia. Consultada el 7 de noviembre de 2014 en: <http://riunet.upv.es/handle/10251/31590>.

2006/48/CE y 2006/49/CE. *DOUE*, 27 de junio de 2013, nº 176, págs. 338-436, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/508496-directiva-2013-36-ue-de-26-jun-acceso-actividad-de-las-entidades-de-credito.html

Europa. 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 y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n o 1093/2010. *DOUE*, 28 de febrero de 2014, nº 60, págs. 34-85, consultado en su última revisión el 7 de abril de 2015 en: http://ec.europa.eu/finance/finances-retail/credit/mortgage/index_en.htm

Europa. Reglamento (UE) nº 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) nº 648/2012. *DOUE*, 27 de junio de 2013, nº 176, págs. 1-337, consultado en su última revisión el 29 de octubre de 2014 en: <http://portaljuridico.lexnova.es/legislacion/JURIDICO/218600/reglamento-ue-n-575-2013-del-parlamento-europeo-y-del-consejo-de-26-de-junio-de-2013-sobre-los>

Federación Hipotecaria Europea (2012): “Study on Valuation of Property for Lending Purposes”, *EMF Study*, septiembre.

Federación Hipotecaria Europea (2013): “A review of Europe’s mortgage and housing markets”, *EMF Study*, noviembre.

A. Gómez-Bezares, (2014): “Valoración inmobiliaria profesional: método y aptitudes”, Tesis Doctoral (defendida el 26 de febrero de 2015), Universidad de Burgos.

NICs: *Normas Internacionales de Contabilidad*, International Accounting Standards Board (IASB), consultado el 30 de marzo de 2014 en: <http://www.ifrs.org/IFRSs/Pages/Official-Unaccompanied-IFRS-Translations.aspx#es>

NIIFs: *Normas Internacionales de Información Financiera*, International Accounting Standards Board (IASB), consultado el 30 de marzo de 2014 en: <http://www.ifrs.org/IFRSs/Pages/Official-Unaccompanied-IFRS-Translations.aspx#es>

ANEXO - REGULACIÓN DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN

Además de los diferentes estándares nacionales e internacionales del sector, que contienen un volumen importante de autorregulación, toda sociedad de tasación española deberá tener en cuenta el siguiente listado de normativa:

- Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del Mercado Hipotecario. Modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la segunda directiva de coordinación bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero. En lo que al sector concierne, modificó la ley de disciplina e intervención de Entidades de Crédito, encomendando al Banco de España (art. 43.bis.6 de la ley de disciplina e intervención 26/1988) el control e inspección de la aplicación de la Ley 2/1981, sobre Regulación del Mercado Hipotecario.
- Ley 13/1994, de 1 de junio, de Autonomía del Banco de España, confirmó las competencias en materia de supervisión.
- Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre Régimen de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.
- Circular del Banco de España 3/1998, de 27 de enero, por la que se dictan normas a sociedades y servicios de tasación homologados sobre información a rendir al Banco de España. Modificada por Circular 5/2003, de 19 de diciembre y por la 2/2009, de 18 de diciembre.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo del mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

- Circular del Banco de España 1/2009, de 18 de diciembre, a entidades de crédito y otras supervisadas en relación con la información sobre la estructura de capital y cuotas participativas de las entidades de crédito, y sobre sus oficinas, así como sobre los altos cargos de las entidades supervisadas.
- Circular del Banco de España 7/2010, de 30 de noviembre, a las Entidades de Crédito sobre el desarrollo de determinados aspectos de mercado hipotecario.
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
- Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio, sobre transparencia en los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.
- Real Decreto 256/2013, de 13 de abril, por el que se incorporan a la normativa de las entidades de crédito los criterios de la Autoridad Bancaria Europea de 22 de noviembre de 2012, sobre la evaluación de la adecuación de los miembros del órgano de administración y de los titulares de funciones clave. Este Real Decreto modifica las reglas de honorabilidad aplicables en las sociedades de tasación (Disposición final primera).
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de Julio, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014.