

Interpretación y aplicación de los requerimientos de valoración establecidos en el Borrador de la Circular del Banco de España x/2013

Oct-2013

DERECHOS DE USO:

La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.



Índice del Documento

1	Normativa vigente sobre requerimientos de valoración y revisión	3
2	Modificaciones que introduce el borrador de la Circular nº x/2013	3
3	Obligaciones de valoración inmobiliaria según la Circular nº x/2013	3
3.1	Metodología aplicable a las valoraciones	3
4	Obligaciones de revisión de las valoraciones inmobiliarias según la Circular nº x/2013	4
4.1	Metodología aplicable a las revisiones	4
4.2	Frecuencia mínima de las revisiones	5
5	Cuadros resumen. Obligaciones de revisión de las valoraciones según Circular nº x/2013	6

1 Normativa vigente sobre requerimientos de valoración y revisión

Las exigencias de valoración en las operaciones de crédito que cuentan con activos reales inmobiliarios como garantía, vienen fijadas en las siguientes Circulares del Banco de España:

- La Circular del Banco de España 4/2004 (CBE-4/2004) de 22 de diciembre, sobre Normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, así como sus modificaciones posteriores contenidas en la Circular del Banco de España 3/2010 (CBE-3/2010) de 29 de junio, y la Circular 2/2012, de 29 de febrero.
- La Circular del Banco de España 3/2008 (CBE-3/2008) de 22 de mayo, a entidades de crédito, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos.

2 Modificaciones que introduce el borrador de la Circular nº x/2013

El borrador de la Circular nº x/2013, para Entidades de Crédito y Sociedades y Servicios de Tasación Homologados, modifica las exigencias de valoración requeridas por la normativa hasta el momento y sustituye a la práctica totalidad de la normativa vigente en lo relativo a esta cuestión. Estas novedades pasarán a incorporarse en el Anejo IX de la CBE-4/2004.

- Por un lado, la CBE x/2013 plantea modificaciones a la Circular 4/2004 en los puntos relacionados con la valoración de los activos a efectos de la clasificación contable de las operaciones. En este sentido, prácticamente todos los requerimientos introducidos en esta Circular por la CBE-3/2010 van a ser sustituidos.
- En cuanto a la CBE-3/2008, será suplida por el Reglamento (UE) nº 575/2013 de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión. Lo referente a los requerimientos de capital para operaciones con garantía inmobiliaria, ha sido transcrito de forma prácticamente íntegra en el borrador de la Circular n.º x/2013, incluyendo las frecuencias de las valoraciones.

El objeto de esta nota es la interpretación de los requerimientos establecidos en el texto del borrador, respecto de la valoración de los inmuebles que se constituyen en garantía de las operaciones de crédito y de la revisión posterior del valor de las mismas. No se estudian en este documento el resto de novedades introducidas.

3 Obligaciones de valoración inmobiliaria según la Circular nº x/2013

Según el texto del borrador, existe obligación de realizar una valoración en las siguientes situaciones:

- Para la concesión de nuevas operaciones hipotecarias
- Para la adjudicación o recepción de bienes en pago de deudas

3.1 Metodología aplicable a las valoraciones

Para estas valoraciones, debe realizarse una **tasación individual completa** que cumpla con los siguientes requisitos:

- Debe haber sido realizada por una sociedad de tasación homologada independiente
- Debe aplicarse la metodología de la ECO/805/2003, para la finalidad de Mercado Hipotecario
- La valoración no puede estar sujeta a ningún condicionante. Como excepción, para el caso de valoraciones que se realizan para la adjudicación o recepción de inmuebles en pago de deudas, se admite únicamente el condicionante derivado de la falta de visita interior.
- No puede ser anterior en más de seis meses, a la fecha de la concesión de la operación o de la adjudicación o recepción del bien en pago de deudas.

4 Obligaciones de revisión de las valoraciones inmobiliarias según la Circular nº x/2013

Existe obligación de realizar valoraciones al objeto de revisar el valor de los inmuebles en las siguientes situaciones:

- Cuando vaya a utilizarse el valor de las garantías reales inmobiliarias a efectos de la clasificación contable de las operaciones de cobertura de préstamos ya concedidos.
- Inmuebles que las entidades se han adjudicado o han recibido en pago de deudas.
- Cuando vaya a utilizarse el valor de cara a la reestructuración o refinanciación de una operación.

Las revisiones deberán efectuarse, independientemente de la metodología utilizada, por sociedades de tasación homologadas independientes. Las sociedades de tasación y los profesionales que realicen las revisiones, deben ser diferentes en cada caso de las sociedades y profesionales que realizaron las valoraciones iniciales o inmediatamente anteriores. Si en algún caso no pudiera cumplirse con alguna de estas condiciones, deberá dejarse constancia y justificarse en los antecedentes de la operación.

4.1 Metodología aplicable a las revisiones

Las revisiones de las tasaciones se realizarán por uno de los métodos que se describen en este apartado. El borrador indica las revisiones deben ser realizadas por Sociedades de Tasación, pero son las entidades las responsables de la elección de la metodología a aplicar. Con carácter general, las entidades pueden optar por realizar tasaciones individuales completas o utilizar modelos automáticos de valoración, salvo en alguna de las circunstancias que se indican a continuación. La utilización de los procedimientos estadísticos muestrales se restringe a situaciones excepcionales.

Circunstancias en las que no son utilizables los modelos automáticos de valoración:

- Cuando la norma haya establecido la realización de tasaciones individuales completas en función de la clasificación contable del activo, su naturaleza (uso y tipología, estado constructivo), del riesgo y del importe de la operación (ver tablas de situaciones en el anexo del punto 5).
- Que no se cumplan los requisitos para el uso de modelos automáticos de valoración.

Los métodos previstos para la revisión de las tasaciones y sus requisitos particulares de utilización son:

- **Tasación individual completa**

Debe aplicarse la metodología de la ECO/805/2003, para la finalidad de Mercado Hipotecario.

La finalidad expresa de los informes de tasación debe ser la *“establecida en el apartado 1 i) del anejo IX de la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre”*.

Los valores no deben estar sujetos a condicionante salvo el necesario en los supuestos en los que no resulte posible la visita al interior del inmueble.

La norma requiere necesariamente a las entidades la utilización de esta metodología, para la realización de las revisiones en las situaciones que se reflejan en las tablas del punto 5 de este documento, relacionadas con el nivel de riesgo de la operación.

- **Modelos automáticos de valoración**

Para su utilización, la sociedad de tasación que realice la valoración debe contar con modelos metodológicamente sólidos y con una base de datos de inmuebles con la calidad y profundidad suficientes para la aplicación de dichos modelos. El nivel de confianza debe elevarse en las situaciones en que los precios de los activos puedan estar experimentando disminuciones significativas.

Requisitos para su utilización por parte de las entidades

El nuevo borrador establece que la utilización de modelos automáticos por parte de la entidad queda condicionada a que la misma:

- Cuente con un procedimiento que recoja las circunstancias en que podrá utilizarse, los requisitos mínimos de calidad exigibles a los modelos y los controles establecidos para asegurar su cumplimiento.
- Disponga en sus bases de datos de información relevante fiable de los inmuebles a valorar.

- Se asegure de la calidad de los modelos automáticos y de las bases de datos que utilizan las Sociedades de Tasación.
 - Revise la calidad de la información que se aporta a las sociedades de tasación sobre los inmuebles a valorar, incluyendo la existencia de tasaciones previas de cada uno de ellos.
- **Procedimientos estadísticos muestrales**

Se extrapola el valor de los activos a partir de una muestra realizada con valoraciones individuales completas, que permita asegurar un nivel de fiabilidad suficiente. La muestra debe contener un número suficientemente representativo de inmuebles de la tipología y ámbito geográfico en el que estén localizados los inmuebles a valorar.

Requisitos para su utilización por parte de las entidades

Las entidades sólo podrán utilizar esta metodología en situaciones excepcionales. Podrán encargar la revisión de valor por esta metodología, en aquellos supuestos en que no se cumplan los requisitos para el uso de modelos automáticos y debido al elevado número de inmuebles afectados no sea factible la realización de tasaciones individuales completas en todos ellos.

4.2 Frecuencia mínima de las revisiones

La frecuencia mínima de las revisiones de valor de los inmuebles de las que deben disponer las entidades depende, entre otras cuestiones, del tipo de operación, y cuando ésta se realiza a efectos contables, de la clasificación de las operaciones y de los activos. Con carácter general (en las tablas de situaciones del punto 5 se muestran las excepciones), el borrador establece las siguientes frecuencias mínimas:

- Revisiones para utilizar el valor de la garantía a efectos de la clasificación contable de las siguientes operaciones:
 - Normales
Inmuebles comerciales, antigüedad máxima de un año
Resto de bienes, antigüedad máxima de tres años
 - Subestándar
Inmuebles comerciales y residenciales terminados, antigüedad máxima de un año
Resto de bienes, antigüedad máxima de tres años (aunque en la casuística particular queda limitado a un año en prácticamente todas las situaciones)
 - Dudosas
Antigüedad máxima de un año
- Revisiones del valor contable de los inmuebles adjudicados y recibidos en pago de deuda.
Tasación individual completa al menos una vez cada tres años
- Reestructuración o refinanciación de operaciones
La entidad deberá de contar con una revisión de antigüedad máxima un año

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, deberán revisarse las valoraciones al menos con periodicidad anual, siempre que las condiciones del mercado u otras circunstancias indiquen que los precios de los activos puedan estar experimentando disminuciones significativas.

5 Cuadros resumen. Obligaciones de revisión de las valoraciones según Circular nº x/2013

Clasificación contable	Tipología	Frecuencia	Características	Metodología	
NORMALES	Comercial	< 1 año	LTV ≤ 50%	Automática o ECO; adicionalmente la última ECO < 3 años	
			LTV > 50%	ECO	
			Singulares y/o > 3 mill.euros > 5% recursos propios	ECO	
	Resto	< 3 años (*)	< 1 año	Excepto Resid.terminado + LTV > 50%	ECO
				Excepto Resid.terminado + LTV ≤ 50%	ECO
				Residenciales terminados + LTV ≤ 70%	Automática o ECO
				Residenciales terminados + LTV > 70%	ECO
		Singulares y/o > 3 mill.euros > 5% recursos propios	ECO		
SUBESTANDAR o DUDOSAS	Comercial	< 1 año	LTV ≤ 50%	Automática o ECO; adicionalmente la última ECO < 3 años	
			LTV > 50%	ECO	
			Singulares y/o > 3 mill.euros > 5% recursos propios	ECO	
	Resto	< 1 año		Excepto Resid.terminado + LTV > 50%	ECO
				Excepto Resid.terminado + LTV ≤ 50%	Automática o ECO; adicionalmente la última ECO < 3 años
				Resid.terminados + LTV ≤ 70%	Automática o ECO
				Resid.terminados + LTV > 70%	Automática o ECO; adicionalmente la última ECO < 3 años
		Singulares > 3 mill.euros > 5% recursos propios	ECO		
ADJUDICADAS / DAC.PAGO	TODAS	< 3 años (*)	Todas	ECO	

(*) Siempre que las condiciones de mercado y otras circunstancias puedan indicar disminuciones significativas, las revisiones serán anuales

Otros aspectos no incluidos en la tabla:

- i) En el momento de concesión, adjudicación o recepción de bienes en pago de deuda debe realizarse una ECO.
- ii) Para los casos de reestructuración o refinanciación, se debe contar con una revisión con una antigüedad máxima de 1 año.
- iii) Las revisiones deben realizarse por Sociedades de Tasación / profesionales diferentes de los que hicieron la tasación inicial o la inmediatamente anterior.

Con mayor nivel de detalle:

Clasificación contable	Revisión del valor	Tipología	Estado Constructivo (*)	Importe de la operación	Riesgo Operación	Antigüedad revisión de valor	Metodologías aplicables (1)	Producto ST (2)	Valor Adopt. (3) y (4)	
OPERACIONES NORMALES	Fija	Comercial	Cualquiera	<= 3 mill.euros <= 5% recur.pro.	Además SI LTV <= 50%	< 1 año	Tas.Ind.Comp. Mod.Aut.Val.	AVM	Menor AVM-ECO-PEM	
					Además SI LTV <= 50%	< 3 años	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
				Además SI LTV > 50%	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO		
				> 3 mill.euros > 5% recur.pro.	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
		Resto (Resid.)	Terminado	<= 3 mill.euros <= 5% recur.pro.	Además SI LTV < 70%	< 3 años	Tas.Ind.Comp. Mod.Aut.Val.	AVM	Menor AVM-ECO-PEM	
					Además SI LTV > 70%	< 3 años	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
				> 3 mill.euros > 5% recur.pro.	Cualquiera	< 3 años	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
			No Terminado	Cualquiera	LTV <= 50%	< 3 años	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
					LTV > 50%	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
			Singulares o no reprod. (Comerc)	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO
	Singulares o no reprod. (Resid)	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 3 años	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO		
	Variables	Comercial	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO
		Además SI LTV > 70%	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO				
		> 3 mill.euros > 5% recur.pro.	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO			
No Terminado		Cualquiera	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO			
Singulares o no reprod. (TODOS)	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO			

(*) El valor de los inmuebles "No terminados" corresponde a su valor en Hipótesis de Edificio Terminado HET

(1) Las revisiones se realizarán por uno de los siguientes métodos

- Tasación individual completa [ECO]
- Modelos automáticos de valoración [AVM] --> En esté método se incluyen los AVM-Datos y AVM-Series
- Procedimientos estadísticos muestrales. [PEM]

(2) Con carácter general se empleará:

Las entidades pueden optar por realizar [ECO] o [AVM] (salvo que los supuestos de la tabla establezcan otra cosa). Si no se cumplieran los requisitos previstos para el uso del [AVM], se realizarán [ECO].

En la tabla se indica en producto de menor exigencia, pudiendo siempre la EF, si procede, optar por el superior.

Excepcionalmente, puede utilizarse metodología [PEM]

(3) Si el valor obtenido mediante el [AVM] o el [PEM] es superior al de la última ECO, a efectos de lo dispuesto en este anejo se seguirá considerando el valor obtenido en la última valoración [ECO]

(4) Cuando la entidad financiera no disponga de la revisión del valor (de acuerdo con los requisitos de este borrador) deberá reducir cautelarmente el valor del bien que utilice en un 20% sobre el valor de la última tasación o revisión disponible, sin perjuicio de su obligación de proceder lo antes posible a efectuar la citada revisión. Si el retraso excede de un año sobre las frecuencias mínimas exigibles no tomará en cuenta el valor de la garantía.

Clasificación contable	Revisión del valor	Tipología	Estado Constructivo	Importe de la operación	Riesgo Operación	Antigüedad revisión de valor	Metodologías aplicables (1)	Producto ST (2)	Valor Adopt. (3) y (4)	
OPERACIONES SUBESTANDAR Y DUDOSOS	Fija	Comercial	Cualquiera	<= 3 mill.euros <= 5% recur.pro.	Además SI LTV <= 50%	< 1 año	Tas.Ind.Comp. Mod.Aut.Val.	AVM	Menor AVM-ECO-PEM	
					Además SI LTV <= 50%	< 3 años	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
				Además SI LTV > 50%	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO		
				> 3 mill.euros > 5% recur.pro.	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
		Resto (Resid.)	Terminado	<= 3 mill.euros <= 5% recur.pro.	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp. Mod.Aut.Val.	AVM	Menor AVM-ECO-PEM	
					Además SI LTV > 70%	< 3 años	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
				> 3 mill.euros > 5% recur.pro.	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
			No Terminado	Cualquiera	LTV <= 50%	< 1 año	Tas.Ind.Comp. Mod.Aut.Val.	AVM	Menor AVM-ECO-PEM	
					LTV <= 50%	< 3 años	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
					LTV > 50%	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
		Singulares o no reprod. (Todos)	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
		Variables	Comercial	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO
	Resto (Resid.)									
			Además SI LTV > 70%	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO			
			> 3 mill.euros > 5% recur.pro.	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO		
			No Terminado	Cualquiera	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	
	Singulares o no reprod. (Todos)		Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 1 año	Tas.Ind.Comp.	ECO	ECO	

Clasificación contable	Revisión del valor	Tipología	Estado Constructivo	Importe de la operación	Riesgo Operación	Antigüedad revisión de valor	Metodologías aplicables (1)	Producto ST (2)	Valor Adopt. (3) y (4)
ADJUDICADOS PAGO DEUDA	Fija	Comercial	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 3 años	Tas.Ind.Comp. ECO-VRN-Vcont	ECO	Revisión ECO y VRN
		Resto (Resid.)	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 3 años	Tas.Ind.Comp. ECO-VRN-Vcont	ECO	Revisión ECO y VRN
		Singulares o no reprod. (Comerc)	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 3 años	Tas.Ind.Comp. ECO-VRN-Vcont	ECO	Revisión ECO y VRN
		Singulares o no reprod. (Resid)	Cualquiera	Cualquiera	Cualquiera	< 3 años	Tas.Ind.Comp. ECO-VRN-Vcont	ECO	Revisión ECO y VRN