

Expertos y políticos acusan a las tasadoras de favorecer a la banca

Cuando un banco tiene que adjudicarse los inmuebles de un promotor, hay tasadoras que, al dictado de las entidades financieras, lo tasan lo más cerca posible de la deuda pendiente. No para llevárselo más barato o más caro, sino para que las entidades no tengan problemas en sus cuentas", asegura Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea, una consultora financiera especializada en el mercado inmobiliario. Desde Atasa, la patronal de las tasadoras, rechazan que se esté incurriendo en este tipo de prácticas que, sin embargo, también denuncian otros actores del sector inmobiliario, asociaciones de usuarios y políticos.

Un dato que justificaría esta práctica lo da la estadística del Banco de España, que señala que las tasaciones de 2010 reflejan una caída de precios mayor, del 8,1%, para el metro cuadrado de vivienda habitual, frente al 7% que bajaron el precio en segunda residencia. Es más, en 2009 esta se revalorizó un 0,4%, pese a que la costa del Levante está repleta de promociones abandonadas que dan este perfil. "No tiene lógica económica que el ajuste de precio de la vivienda principal, un bien de primera necesidad, sea porcentualmente mayor al de la segunda residencia", expone Julio Gil, de la consultora inmobiliaria Horizonte. Desde la asociación de tasadoras achacan el dato a un cálculo poco preciso del supervisor. Gil, que evita hablar de un comportamiento irregular de las tasadoras, apunta, no obstante, que en muchos casos "no existen testigos suficientes de transacciones de mercado para determinar un valor, como en suelos urbanizables, un mercado que hoy se reduce a las transacciones entre promotores y entidades".

"Igual que antes hacían tasaciones al alza porque los bancos basaban su negocio en dar cuantas más hipotecas mejor, ahora lo hacen a la inversa con las promotoras para que no se desequilibren demasiado las cuentas", coincide el senador Xose Manuel Pérez Bouza, del BNG. Su grupo ha solicitado que se cree una sociedad pública de tasación que contraste los datos de las tasadoras privadas quienes, expone el senador, "tienen una confluencia de intereses porque están participadas por las propias entidades".

Efectivamente, de las 55 sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, 11 firmas están participadas por un banco o una caja, que es, a la vez, su principal cliente. Bankia tiene a Tasamadrid, CaixaBank a VHT, Novacaixagalicia a Tasagalicia o Santander a Sivasa. En la consultora Irea señalan que "el conflicto de interés" se da también con las sociedades independientes cuyos ingresos mayoritarios dependen de una misma fuente. Los datos oficiales hablan de otras 18 firmas que obtienen el 76% de sus ingresos de uno o dos clientes.

La propia patronal del gremio asume que algunas entidades presionan a las tasadoras para que varíen los precios, pero afirman que ninguna cede. El Banco de España ha tomado cartas en el asunto, y desde finales del año pasado impuso que ninguna tasadora participada por bancos, o que facture más del 15% con una entidad, pudiera valorar sus adjudicaciones. En la tasadora VTH apuntan a que este reglamento se sigue a pies juntillas. Sin embargo, el jefe de inspección de tasadoras del Banco de España, Juan A. Teruel, admite que la normativa está "comenzando" y que algunas tasadoras aún no lo han adoptado. "Decir que se han resuelto al 100% los conflictos de intereses entre bancos y tasadoras de su propiedad no se puede asegurar", dice.

Fuentes del mercado inmobiliario, que prefieren no ser identificadas, señalan que de todos modos la normativa se elude pidiendo "pretasaciones de una promoción a varias empresas y concediéndola a la que haga la valoración más alta". La directora de tasación de CBRE, Cristina Eguilior, asegura que las valoraciones son independientes pero se muestra contraria a la realización de estimaciones previas. En Atasa admiten que las pretasaciones eran una práctica habitual, pero aseguran que se están reduciendo, y que en caso de adjudicaciones no se les solicitan.

La CNMV reclama más neutralidad y rotación

El vicepresidente de la CNMV, Fernando Restoy, invitó a las tasadoras a "superar las deficiencias" del sector, durante el XXVI Congreso de Atasa celebrado la tercera semana de octubre, concretando que hay que "reforzar la independencia

de los valoradores" frente a sus propietarios, y que se debe generar "una mayor rotación de las empresas contratadas".

Según los registros, cinco empresas controlan el 53% del mercado. La cuota de las participadas por bancos o cajas es del 21%. Hace un año el porcentaje era del 44%, pues la mayor tasadora de España, Tinsa, pertenecía a la Confederación de Cajas de Ahorros (CECA) y a 35 de estas entidades, que conformaban su clientela habitual.

Semejante dominio, llevó al Banco de España a presionar para que la sociedad cambiara de manos, lo que derivó en la venta de Tinsa al fondo de capital riesgo Advent. Este fondo intentó hacerse este verano con Tasamadrid, la entidad de Bankia (antes de Caja Madrid). La operación, cuentan desde el sector, no fue vista con buenos ojos por el supervisor, pues Tinsa y Tasamadrid controlarían un tercio de todo el mercado, y se vetó.

"El supervisor se ha sensibilizado con que se debe impulsar la independencia y la transparencia entre las tasadoras y las entidades para mejorar su actuación", expuso en la conferencia Juan A. Teruel, del Banco de España. Por eso, explicó, el supervisor ha endurecido las condiciones en que una tasadora valora para su dueño o principal cliente, dado el peligro de que sea "dócil" ante sus peticiones.

Las cifras

11 de las 55 tasadoras homologadas por el Banco de España están participadas por la banca. Ocho son de su plena propiedad.

8,1% es la caída que sufrió el metro cuadrado de los edificios de primera residencia en 2010, según las tasadoras.

7% es la rebaja atribuida por las tasadoras al metro cuadrado de las viviendas de segunda residencia durante el año pasado.

El caso de Popular

El coste de una tasación hipotecaria supera los 300 euros, que paga el cliente, pese a que el banco es quien suele elegir a la tasadora. Banco Popular instauró en 2004 un sistema que elige aleatoriamente a la tasadora para asegurar

[objetividad e independencia.](#)

[ep](#)

Fecha artículo: lun 31 oct 2011 06:55:11 CET

Cristino Martos, 4
28015 Madrid

Tel 91 540 92 82 Fax 91 548 28 10
comfia@comfia.ccoo.es