

## Resumen ejecutivo

Las propiedades son importantes para la sociedad. Se calcula que el valor neto de la sociedad se ha triplicado en los últimos 20 años, y dicho crecimiento refleja principalmente las ganancias derivadas de las valoraciones de activos reales, especialmente los bienes inmuebles.<sup>1</sup>

Los terrenos y las edificaciones ofrecen espacios en los que la sociedad vive, trabaja y juega. Esos mismos terrenos y edificaciones que ofrecen una infraestructura sólida a la sociedad también cumplen un papel fundamental para los cimientos financieros de la sociedad que radica en su valor.

Los terrenos y las edificaciones residenciales son las que ofrecen un mayor valor, pero la valoración de inmuebles en inversión es de suma importancia, no solo para los profesionales que tratan de ofrecer valoraciones de gran calidad a sus clientes y observadores, sino para la sociedad en su conjunto.

Grandes cantidades de financiación internacional dependen realmente de que se evalúe correctamente el valor de los terrenos y las edificaciones, por lo que el valor de las propiedades literalmente sustenta las finanzas de la sociedad.

Si se pierde la confianza en el proceso de valoración de inmuebles en inversión y sus resultados, eso podría socavar la confianza y plantear un riesgo sistémico a nivel nacional.

Esta Revisión se lleva a cabo en un momento de gran cambio social en el que existe la percepción de que hay problemas en el ámbito de las valoraciones de inmuebles en inversión. Por ende, la Revisión no solo se centra en mejorar el proceso mediante el cual se llega a las valoraciones, sino también en guiar la gobernanza del proceso a fin de garantizar que sigue siendo adecuado para un mundo en constante cambio.

Respaldado por un Grupo asesor experto (EAG), que ha sido seleccionado en base a su experiencia y capacidad de contribución, he contactado con una amplia sección representativa de personas involucradas en valoraciones de inmuebles en inversión de todo el mundo. Se celebraron varias reuniones virtuales con los corresponsales y se realizaron llamadas de seguimiento cuando fue necesario.

---

<sup>1</sup> McKinsey Global Institute, *El ascenso imparable del balance global: ¿Hasta qué punto estamos utilizando la riqueza de forma productiva?* Noviembre de 2021.

Ya al principio de la Revisión se señaló que había cuestiones que requerían nuestra atención relativas a la independencia y el conflicto entre las partes involucradas en las valoraciones de inmuebles en inversión, y quedó patente que había más cuestiones que considerar, ajenas a los términos de referencia iniciales, que serían fundamentales para los resultados de la Revisión. Por lo tanto, ampliamos las consideraciones para integrar estos factores más amplios.

Como consecuencia de nuestra revisión, el EAG y yo hemos señalado varias cuestiones sobre la práctica actual de la industria de las valoraciones que creemos que pueden mejorarse, y he formulado una serie de recomendaciones para el Consejo de Normas y Regulación de RICS.

He formulado 13 recomendaciones esenciales con el apoyo del EAG. Hay tres recomendaciones fundamentales que abarcan todas las demás y a las que dedico especial atención aquí.

Recomiendo lo siguiente:

- i. La creación de un panel regulatorio de garantía de calidad regulatorio, específico de valoraciones que actúe de forma independiente bajo la jurisdicción del Consejo de Normas y Regulación de RICS.
- ii. La creación de un cargo formal de director de Cumplimiento de Valoraciones dentro de los profesionales de las valoraciones regulados que garantice que los servicios se prestan de forma adecuada, objetiva y conforme a los estándares respetados en toda la industria de los servicios financieros actual. El propósito de este cargo es ofrecer una base sólida para lograr una rendición de cuentas y responsabilidad plenas por parte de las empresas de valoración para con sus clientes y el panel de control de calidad regulatorio de valoraciones, en especial en los casos en los que se presten servicios multidisciplinarios a los clientes.
- iii. La necesidad de ofrecer unas directrices de RICS más específicas en las que se aclaren las expectativas que tiene RICS sobre la cultura y las actitudes esperadas de los profesionales de RICS en el desempeño de las actividades de valoración.

Si bien estas tres recomendaciones ofrecen un marco general para poder avanzar correctamente, no son las únicas recomendaciones fundamentales.

También he concluido que la metodología de flujos de caja actualizados debe convertirse en el mecanismo principal para obtener valoraciones de cara al futuro, que los valoradores deben someterse de forma obligatoria a un

programa de rotación y revalidación y que deben imponerse unos estándares mejorados para la comunicación entre el valorador y el cliente.

También he concluido, para gusto de algunos y frustración de otros, que los proveedores de servicios multidisciplinarios pueden continuar haciendo valoraciones, pero deben respaldarse en una sólida función de cumplimiento integrada como parte del servicio que proteja a todas las partes de los conflictos que puedan derivarse del proceso de valoración.

Existe una clara necesidad de ver que los estándares de educación evolucionan al ritmo que lo hace el mundo, más aún si queremos apoyar la recomendación de usar flujos de caja actualizados como principal metodología de valoración de cara al futuro.

Considero que el Libro Rojo es un documento sensato y que se actualiza periódicamente, pero creo que disponer de una versión más breve y digerible sería de ayuda, en especial para los clientes.

Me gustaría ver unas directrices más claras por parte de RICS en cuanto a la denuncia de irregularidades y un marco más claro para la asesoría sobre el riesgo inmobiliario, además de separar este servicio del servicio de valoración, especialmente cuando dichos servicios los presten la misma empresa o particular.

Me gustaría ver una mejora en las prácticas de los clientes y considero que hay oportunidades claras de mejora en la contratación y la consiguiente comunicación de valoraciones.

En los casos que sea posible —y, en especial, en el campo de las valoraciones reguladas—, me gustaría ver que los directores no ejecutivos desempeñan un papel más activo a la hora de gestionar información y conflictos. Creo que la creación de un registro de auditoría de las comunicaciones entre los clientes y los valoradores ayudaría en gran medida a este respecto, como lo haría el hecho de que tanto el cliente como el valorador pudieran acceder al panel de control de calidad regulatorio de valoraciones.

Más allá de la recomendación fundamental de que RICS tenga en cuenta la cultura y las actitudes de los participantes en la cuestión de las valoraciones de inmuebles en inversión, también me gustaría ver cómo RICS reconoce las oportunidades adicionales que surgen de integrar políticas de diversidad e inclusión en toda la profesión, en especial en el sector de las valoraciones.

A continuación, encontrará la lista completa de recomendaciones.

#### **Recomendación 1: contratar y recibir informes de valoración**

RICS debe trabajar con las partes interesadas pertinentes para estandarizar acuerdos de gobernanza que rijan la contratación y recepción de informes de valoración para valoraciones de alto riesgo y "reguladas".

#### **Recomendación 2: actividades de valoración y asesoramiento**

Los valoradores, con el apoyo de RICS, deberán garantizar que existe una separación clara y continuada de las actividades de valoración y asesoramiento dentro de las empresas en lo que respecta al uso de datos e instrucciones de valoración.

#### **Recomendación 3: rotación**

RICS debe crear un proceso de rotación y contratación obligatorio y con plazos específicos para los valoradores.

#### **Recomendación 4: cargo de Cumplimiento**

RICS debe ampliar la obligación de "director responsable de RICS" ya existente y crear un cargo de director de Cumplimiento de Valoraciones para que se encargue específicamente del proceso de las valoraciones y la conducta conexas.

#### **Recomendación 5: planteamiento de sospechas**

RICS debe garantizar que dispone de procesos bien indicados para que los miembros regulados y otras partes interesadas planteen sus sospechas sobre conductas éticas y denuncien presiones indebidas sobre valoradores, entre otros problemas.

#### **Recomendación 6: panel de control de calidad**

RICS debe crear un panel de control de calidad regulatorio y específico de valoraciones que actúe de forma independiente bajo la jurisdicción del Consejo de Normas y Regulación de RICS.

#### **Recomendación 7: registro de auditoría de las valoraciones**

El Libro Rojo debe incluir estándares adicionales sobre la conducta y el registro de instrucciones de valoración y las reuniones entre los clientes y los valoradores.

### **Recomendación 8: enfoques analíticos (i) Flujo de caja actualizado**

La profesión de valoración debe incorporar el uso de flujos de caja actualizados como modelo principal que aplicar a la preparación de valoraciones de inversión inmobiliaria.

### **Recomendación 8: enfoques analíticos (ii) Análisis avanzado**

RICS debe mejorar el conocimiento y la aplicación de valoradores en lo que respecta a las técnicas de análisis avanzadas.

### **Recomendación 9: normas internacionales**

RICS debe mantener un registro de adopción y aplicación de normas de valoración en países que no sean el RU en los que opere un gran número de Valoradores registrados a fin de que sirva para sustentar la ampliación de requisitos regulatorios y apoyo a los valoradores.

### **Recomendación 10: asesoramiento estandarizado sobre el riesgo inmobiliario**

RICS debe desarrollar un marco para estandarizar el asesoramiento sobre el riesgo inmobiliario.

### **Recomendación 11: requisitos posteriores a la cualificación y revalidación**

RICS debe revisar los requisitos posteriores a la cualificación exigidos a los valoradores y plantearse la introducción de mecanismos para revalidar periódicamente a los valoradores.

### **Recomendación 12: diversidad**

RICS debe continuar con su importante labor de garantizar que la profesión de valorador es diversa e inclusiva.

### **Recomendación 13: cultura y comportamiento**

Existe la necesidad de ofrecer unas directrices de RICS más específicas en las que se aclaren las expectativas que tiene RICS sobre la cultura y las actitudes esperadas de los profesionales de RICS en el desempeño de las actividades de valoración.

El mundo nunca se detiene, y si queremos mantener la confianza, tanto RICS como la industria de valoración y los clientes deben acoger los cambios que están por llegar.

### Las recomendaciones como conjunto

Aplaudo a RICS por haber encargado esta Revisión transparente e independiente, y propongo que estas recomendaciones se tengan en cuenta y se apliquen en su totalidad. Creo de verdad que aplicar estas recomendaciones como un conjunto logrará que infundamos una confianza mayor y más inquebrantable en la obra de los valoradores registrados de RICS y en los resultados de sus valoraciones.

Reconozco que estas recomendaciones pueden quedarse cortas para algunos observadores, y reconozco que uno o dos argumentos tanto a favor como en contra de algunas de las recomendaciones que he hecho estaban bien sopesados. En lugar de enfocar esta Revisión como una serie de recomendaciones independientes, prefiero que estas medidas se desarrollen como un conjunto en el que se reconozca la interconexión entre las diferentes cuestiones y, de esta forma, ofrecer una propuesta integral.

Por ejemplo, la rotación de los valoradores no es la única respuesta a la cuestión de la independencia, ni lo es para la gestión de conflictos; si bien declarar que los valoradores deben tener independencia de los asesores multidisciplinares puede abordar alguna de las cuestiones (si no todas) relativas a los conflictos, también puede excluir a valoradores claramente capacitados para aportar el mayor nivel de conocimiento a una valoración particular.

Por lo tanto, es la combinación de las recomendaciones presentadas en el presente lo que sirve como medio para mejorar la confianza y, por ello, se espera que se adopte el paquete completo. Según mi criterio, adoptar algunas recomendaciones y abandonar otras no funcionaría. Adoptar la función de cumplimiento sin un regulador en pleno ejercicio con una función potente de control de calidad acabaría siendo ineficaz, como lo sería adoptar flujos de caja actualizados como metodología de valoración principal sin reforzar la educación sobre las técnicas de análisis o instaurar un registro de auditoría de las reuniones entre valorador y cliente sin mejorar la superposición de culturas y la comprensión de la ética.

Si el argumento intelectual formulado para estos vínculos y, por lo tanto, el concepto de las medidas como un conjunto, no fuera suficiente persuasión, habida cuenta del delicado equilibrio que he encontrado a la hora de juzgar alguna de estas cuestiones, sugiero que sería un pequeño paso para una revisión ulterior el concluir que la confianza en los valoradores y sus resultados solo puede mantenerse si los servicios de valoración ganan una independencia

completa del resto de servicios profesionales y/o que las actividades de supervisión regulatoria y control de calidad se presten de forma independiente de la profesión.

Es el Estado quien, en última instancia, tiene intereses en la valoración de inmuebles de inversión, y como vemos en las profesiones de medicina y auditoría, en las que el Estado tiene un interés primordial, podría ser el Estado quien se encargara de la supervisión, regulación y cumplimiento de los profesionales de las valoraciones. He concluido en esta Revisión que esta no sería la mejor solución, pero existe la posibilidad de que otras personas lleguen a una conclusión diferente.

Por lo tanto, espero que el argumento intelectual para la adopción de las medidas como conjunto que se ha formulado aquí, y la posibilidad de que se llegue a una conclusión diferente en una revisión futura, sean suficiente para instar a que se adopten con ímpetu los cambios que he recomendado, independientemente de lo difícil que pueda llegar a ser.

Confío en que, si las medidas se aplican como un todo y se adoptan con firmeza, ayudarán en gran medida a mejorar y asegurar la confianza que tiene la sociedad en las valoraciones de inversión inmobiliaria.