

# UNIVERSIDAD DE BURGOS

## ESCUELA DE DOCTORADO

### TESIS DOCTORALES

- TÍTULO:** “VALORACIÓN INMOBILIARIA PROFESIONAL: MÉTODO Y APTITUDES”
- AUTORA:** GÓMEZ-BEZARES REVUELTA, ANA  
**PROGRAMA DE DOCTORADO:** EDUCACIÓN: PERSPECTIVAS HISTÓRICAS, POLÍTICAS, CURRICULARES Y DE GESTIÓN
- FECHA LECTURA:** 26/02/2015  
**HORA:** 11:30  
**CENTRO LECTURA:** FACULTAD DE EDUCACIÓN. SALÓN DE ACTOS  
**DIRECTOR/ES:** JUAN ALFREDO JIMÉNEZ EGUIZÁBAL  
**TRIBUNAL:** JUAN JOSÉ DURÁN HERRERO  
ALFREDO JIMÉNEZ PALMERO  
ANA PONCE DE LEÓN ELIZONDO  
EVA SANZ ARAZURI  
PEDRO MANUEL ALONSO MARAÑÓN
- RESUMEN:** El sector inmobiliario en España es de suma importancia, se considera un sector tractor de la economía, ya que contrata gran cantidad de mano de obra tanto de manera directa como indirecta.
- Dentro del sector inmobiliario la valoración es de suma importancia. Esta valoración de inmuebles se realiza por arquitectos o ingenieros empleados por una Sociedad de Tasación. Unas tasaciones excesivamente optimistas ayudan a que se creen burbujas como la que hemos sufrido en España antes de la última crisis y unas excesivamente pesimistas nos llevan a una infradotación de recursos en el sector.
- Además, las tasaciones tienen especial relevancia en el sector financiero. Cuando un banco otorga un crédito hipotecario el valor del inmueble que se hipoteca es necesario que esté respaldado por una tasación de una Sociedad Homologada por el Banco de España para que se considere que esa garantía hace disminuir el riesgo que soporta el banco por ese crédito. Es por esto que se trata de una actividad regulada y supervisada por el Banco de España.
- Actualmente, por ley, para poder realizar tasaciones ECO1 solo se exige poseer estudios de arquitectura para inmuebles residenciales o de ingeniería para algunos bienes específicos. Desde nuestro punto de vista esto es claramente insuficiente, ya que la valoración está más basada en las finanzas que en conocimientos de arquitectura o ingeniería.
- A lo largo de la tesis se realiza un repaso de los conocimientos que debería tener un tasador inmobiliario para realizar su trabajo correctamente. Además, el capítulo que se denominan así las tasaciones que cumplen con los requisitos 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*; que es la que se utiliza en mayor medida en nuestro país y la de obligado cumplimiento para el sector financiero y por extensión a otros.
- trata de la metodología actual de valoración (capítulo 5), adjuntando ejemplos de tasaciones reales, incluye unas aportaciones metodológicas que creemos que podrían paliar ciertos puntos débiles que tienen las tasaciones en la actualidad.
- Finalmente, basándonos principalmente en los conocimientos desarrollados en los capítulos anteriores, en los estándares de las asociaciones nacionales e internacionales y en el conocimiento del sector por mi experiencia profesional, se diseña un plan de

formación completo. Este plan se centra en una importante formación en finanzas que creemos que es la materia necesaria principal para un valorador, conocimientos psicopedagógicos y ética. Con este plan de formación creemos que los tasadores tendrán a su alcance todos los conocimientos necesarios para realizar una buena tasación, aunque claramente esto habrá de ser completado con la práctica profesional y la experiencia que cada uno vaya adquiriendo, además de la integridad profesional de cada valorador. También creemos que la obligatoriedad de una formación previa específica en arquitectura o ingeniería no sería necesaria, pudiendo accederse al plan de formación con cualquier carrera universitaria, siempre que se puedan acreditar unos conocimientos de matemáticas, estadística e informática.

Además, cabe destacar que tras las lecciones aprendidas durante la crisis y teniendo en cuenta la reciente creación del Mecanismo Único de Supervisión Europeo, España debe hacer un esfuerzo especial, que ya ha iniciado, por fortalecer las debilidades de su sistema con el objetivo de tener una voz potente en Europa y que nuestro modelo pueda exportarse.