

Respuesta del Consejo de Normas y Regulación de RICS a la Revisión de las valoraciones de inversión inmobiliaria

12 de enero de 2022

Antecedentes

En septiembre de 2020, como parte de su planteamiento del futuro de la profesión y para mantener la confianza pública, el Consejo de Normas y Regulación de RICS, órgano independiente, encargó una revisión de las valoraciones de inversión inmobiliaria. Se nombró presidente de la Revisión a Peter Pereira Gray, director ejecutivo de la División de Inversión del Wellcome Trust. La Revisión estaba respaldada por un Grupo Asesor Experto (EAG) creado por el Sr. Pereira Gray, en el que se reflejaba la amplia gama de conocimiento experto de los diferentes sectores, y por un equipo de personal específico que se encargaba de la coordinación del proyecto y de las actividades de soporte de secretaría para la Revisión.

El objetivo de la Revisión era garantizar que los servicios prestados por los profesionales y empresas reguladas por RICS dedicados a la valoración de activos inmuebles para fines de inversión, principalmente para la presentación de informes financieros, siguen siendo relevantes y dignos de confianza en este campo profesional tan importante y sensible. El presidente de la Revisión, respaldado por el EAG, abrió una convocatoria de datos y llevó a cabo amplios sondeos a una amplia variedad de partes interesadas, tanto involucradas en la generación de valoraciones de inversión como las que dependen de ellas.

Al SRB le gustaría mostrar su agradecimiento a Peter Pereira Gray por los esclarecedores hallazgos y su constructiva contribución a las recomendaciones, que cumplirán un importante papel a la hora de conformar el enfoque futuro de RICS a la regulación de los servicios de valoración.

Motivos de la Revisión de las valoraciones

La valoración de los activos de inversión inmobiliaria desempeña un papel fundamental en el sustento de los mercados seguros y la estabilidad económica. Las valoraciones que ofrecen los miembros y empresas reguladas por RICS sustentan la presentación de informes financieros y la toma de decisiones relativas a activos inmobiliarios y de terrenos del Reino Unido y de todo el mundo valorados en billones de euros, y una parte de este monto está financiada en última instancia por los consumidores a través de sus pensiones, ahorros e inversiones.

RICS es el principal órgano profesional y regulador de los servicios de valoración inmobiliaria en el Reino Unido, además de ser líder en el desarrollo de normas de valoración internacional y en la defensa de su aplicación por parte de sus miembros a nivel global. De este modo, RICS lleva a cabo una supervisión de las actividades que realizan sus miembros en este ámbito tan importante, que supone una de las clases de activos de inversión más importantes que sustentan la economía de RU y la global. Habida cuenta de su importancia, el SRB revisa periódicamente sus estándares y procesos regulatorios para garantizar que siguen siendo aptos para su propósito, que continúan sirviendo como base para unos mercados seguros y que sustentan la confianza pública en este entorno en constante cambio.

SRB encargó la Revisión de las valoraciones como respuesta al aumento de comentarios y opiniones en el mercado centradas en la capacidad de los valoradores de seguir el ritmo a las dinámicas del mercado y su rápida evolución. Las críticas al desempeño se combinaron en algunos trimestres con sospechas en cuanto a la independencia de los valoradores a la hora de informar sobre el rendimiento de las inversiones. Estas cuestiones, junto a otras, se han planteado en el contexto más amplio que supone el cambio de las expectativas que tiene el público de la independencia de los profesionales.

Hallazgos y recomendaciones

Obviamente, la naturaleza de los comentarios y las opiniones se centraba en la preocupación sobre las prácticas y el desempeño dentro del mercado. La meta de la Revisión ha sido garantizar un análisis proporcional de los datos recabados, y el SRB cree que ofrece una visión equilibrada en la que se reconocen algunos ejemplos excelentes de buenas prácticas. De cara al futuro, el SRB centrará su atención en garantizar que estas áreas de buenas prácticas se reproducen donde sea posible en todo el sector, al tiempo que se aplican medidas, cuando proceda, para disuadir a valoradores y sus clientes de malas prácticas, muchos de los cuales también son miembros de la profesión de valoración. Es importante señalar que en la Revisión no se encontraron problemas sistémicos que nos llevaran a plantearnos la credibilidad o concisión general de las valoraciones.

En la Revisión se reconoce lo mucho que ha progresado RICS en los últimos 10 años en su empeño de crear un marco profesional coherente para las valoraciones mediante la regulación independiente de RICS. En particular, incluye la creación de un Plan de registro de valoradores y su consiguiente régimen de monitorización del cumplimiento, el refuerzo de los procesos de aplicación regulatoria y la preeminencia constante el Libro Rojo de RICS (*Normas internacionales de valoración de RICS*) en todo el mundo. No obstante, los hallazgos

de la Revisión apuntan a medidas adicionales requeridas para garantizar que el progreso de la última década se mantiene y se continúa.

En la Revisión se sintetizan los problemas conductuales y técnicos que se identificaron tras el proceso de recopilación de datos y se presentan mediante 13 recomendaciones claras y con base empírica. El SRB reconoce la interconectividad de estas recomendaciones, y el Consejo tiene la intención de aplicarlas de forma holística, tal y como se sugiere en el informe.

Aunque sea ajeno a los términos de referencia de la revisión, el SRB quiere agradecer a Peter Pereira Gray que señalara el resto de cuestiones identificadas durante el proceso de recopilación de datos. Entre ellas, se incluían los problemas relativos a la disponibilidad actual de seguro de indemnización profesional, la composición de los índices de rendimiento y el plan en materia medioambiental, social y de gobernanza (ESG). Aunque no se pudo prestar la atención adecuada a estas cuestiones dentro del alcance y el plazo de la Revisión, ostentan una función clara a la hora de respaldar la confianza en las valoraciones. Por ello, las conclusiones de la Revisión servirán como base y contribuirán a la importante labor que se está llevando a cabo actualmente en estos tres ámbitos.

Siguientes pasos

La convocatoria pública de datos, las mesas redondas, la investigación y las conversaciones con las partes interesadas dieron lugar a una cantidad enorme de datos, lo cual resultaba complejo, no solo por el volumen, sino porque aumentaba el alcance de las expectativas de las partes interesadas. Gracias a estas interacciones, los hallazgos de la Revisión ofrecen una visión única del desempeño de la profesión, y el SRB considera que lograr los resultados que se recomiendan en esta Revisión es de vital importancia para la credibilidad y posición futura de la profesión. Servirán como guía a la hora de determinar el alcance de los estándares de RICS y la estrategia regulatoria. Además, SRB planificará e implementará los programas de trabajo necesarios cuando consiga asegurar los recursos necesarios para ello a fin de lograr un cambio duradero lo antes posible, utilizando las aportaciones de la profesión y sus partes interesadas.

De forma general, los hallazgos de la Revisión indican que el marco de las normas de valoración (el Libro Rojo) y el enfoque al asesoramiento regulatorio (ofrecido principalmente a través del Plan de registro de valoradores) son eficaces para la mayoría de la labor de valoración. No obstante, en el caso de las valoraciones complejas y las valoraciones de las que más dependen el público y la economía, pueden mejorarse y reforzarse las garantías a fin de lograr el resultado de mayor calidad.

Si bien el SRB reconoce que las recomendaciones se presentan como un conjunto, este ha identificado inicialmente dos grupos amplios: las recomendaciones que pueden desarrollarse

dentro del modelo existente y las que requieren una inversión importante dentro del propio régimen operativo y de gobernanza del SRB.

En todo caso, el SRB se asegurará de informar sobre el progreso mediante consultas a las partes interesadas sobre los cambios en los estándares y marco regulatorio de RICS. Los cambios se aplicarán tan pronto se asignen los recursos y en un plazo adecuado, informando a las partes interesadas sobre el progreso mediante comunicaciones periódicas. A fin de garantizar que actúa en interés del público, el SRB prestará especial atención a las tres recomendaciones generales de la Revisión. El Consejo aceptó de forma incondicional las 13 recomendaciones de la Revisión en el día 5 de enero de 2022. Las tres recomendaciones generales son:

1. La creación de un panel específico e independiente bajo la jurisdicción del SRB dirigido a reforzar el enfoque regulatorio de RICS a las valoraciones.
2. La creación de un cargo formal de director de Cumplimiento de Valoraciones dentro de los profesionales regulados del sector de la valoración.
3. La necesidad de ofrecer unas directrices más específicas en las que se aclaren las expectativas que tiene RICS sobre la cultura y las actitudes esperadas de los profesionales de RICS que llevan a cabo valoraciones.

Los pasos necesarios para responder a las recomendaciones avanzarán a diferentes velocidades, dependiendo de la complejidad de su planificación, su movilización estratégica y operativa y los recursos necesarios. El SRB está decidido a actuar con energía y determinación a fin de realizar los cambios necesarios y respaldar la confianza en las valoraciones de perfil alto que se contemplan en la Revisión. El SRB tomará parte a la hora de garantizar que se equilibra adecuadamente el impacto que ejerce la profesión en el Reino Unido y en otras partes del mundo y, cuando sea necesario, reflejará los diferentes desafíos a los que se enfrenta la profesión en las diferentes jurisdicciones y mercados. Es importante señalar que el SRB adoptará un enfoque proporcional para garantizar que las pymes que llevan a cabo valoraciones no se ven sometidas a una carga regulatoria inadecuada, adoptando un enfoque adecuado y acorde al riesgo.

Si bien el foco de la Revisión ha sido específico, hay observaciones que quizá sean pertinentes para actividades de valoración más amplias y, por supuesto, para otros servicios de valoración que llevan a cabo los miembros y empresas reguladas de RICS. El SRB considerará cuidadosamente si alguna de las recomendaciones y observaciones contenidas en el informe final de la Revisión pueden aplicarse de forma más amplia.

El SRB espera que los miembros, empresas reguladas y partes interesadas acojan con interés los hallazgos de la revisión de Peter Pereira Gray y que trabajen de forma constructiva

para planificar e implementar el futuro marco profesional. El SRB considera que abordar estas recomendaciones supone una gran oportunidad para trabajar juntos y garantizar un futuro robusto y creíble para los profesionales encargados de hacer valoraciones de inversión al tiempo que se mantiene la confianza del público.