

LA CNMV ARREMETE CONTRA LAS PRÁCTICAS DE LAS INMOBILIARIAS

Publicado el 02/07/2008, por José Sánchez Arce

El supervisor sale al paso de las sospechas del mercado respecto a la valoración de los activos y demanda independencia, transparencia, claridad en las cuentas y criterios reconocidos a las empresas y las consultoras.

Tal es la magnitud de las sospechas que a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) le han suscitado las familiaridades existentes entre empresas inmobiliarias y sociedades que les valoran los activos (sospechas sólo equiparables a las dudas que le generan los criterios utilizados para calcular el valor de los inmuebles), que el supervisor bursátil ha querido poner orden y concierto en este mundo desregulado de estrechas relaciones consultor-cliente y potenciales conflictos de interés.

Estas preocupaciones, tal vez reflejo del escepticismo de los inversores respecto al valor actual de la cartera de activos declarado por las inmobiliarias cotizadas, se han puesto de manifiesto en un documento elaborado por el comité ejecutivo de la CNMV, que, tras haber sido objeto de discusión con los afectados, recoge una larga lista de recomendaciones a inmobiliarias cotizadas o en proceso de salida a bolsa, y a las sociedades de valoración.

A pesar de su complejidad, este documento se resume fácilmente en la necesidad de imponer tres criterios en las relaciones del sector: independencia, transparencia y rigor.

“Riesgos contables”

Hace ya un año, el presidente de la CNMV, Julio Segura, alertó sobre los “aparentes riesgos contables” de las compañías inmobiliarias e hizo hincapié en la necesidad de que la valoración de los activos inmobiliarios se realizara sobre “criterios reconocidos”.

En esta misma dirección, la CNMV reclama ahora a consultoras como CB Richard Ellis, Aguirre Newman, Knight Frank o Jones Lang Lasalle, principales firmas que operan en España, que implanten “procedimientos internos que permitan asegurar la independencia de la sociedad y del personal responsable de valorar los inmuebles, así como la detección de posibles conflictos de interés”.

Entre otras medidas, solicita la implantación de “murallas chinas efectivas entre el departamento de valoración y los demás departamentos de la compañía” (para evitar que un mismo equipo valore y actúe de intermediario en la compraventa de un inmueble) o el establecimiento de “procedimientos internos de contraste de los informes de valoración”.

Asimismo, pide la “fijación de tarifas con independencia del valor del inmueble” (con el objeto de impedir tarifas ligadas al valor del activo), o “la aplicación de las normas internacionales de contabilidad (NIIF) y de valoración”, basadas, éstas últimas, en las reglas de la Royal Institution of Chartered Surveyors, o Rics.

En definitiva, la CNMV pide un código de conducta a estas empresas, que incluso trata de regular hasta el detalle, sorprendente por su teórica obviedad, de que en el procedimiento de valoración del inmueble se realice, por lo menos, una inspección física “sin que resulte admisible utilizar exclusivamente la propia información que

facilite el cliente”.

Analizado sensu contrario, este documento pone de relieve la poca transparencia de las prácticas que, a ojos de la CNMV, inversores y accionistas, han desarrollado tanto las firmas inmobiliarias cotizadas, como las consultoras inmobiliarias en sus actuaciones.

A las primeras, el regulador les exhorta a “verificar que no existen conflictos de interés potenciales y reales”, a la hora de contratar a las segundas y revisar la metodología aplicada por la entidad valoradora. En este sentido, el supervisor reclama que cuando la valoración incluya “hipótesis de mercado”, no incluya expectativas, como “el efecto de desembolsos futuros de capital para mejorar el inmueble, ni los beneficios futuros que se derivarían de tales desembolsos”.

Además, conmina a las empresas a “considerar si el valorador ha intervenido recientemente en la intermediación del inmueble objeto de la tasación” y asegurarse de que “las empresas de valoración son independientes y que no existen conflictos de interés que puedan suponer una amenaza a la fiabilidad de los valores razonables proporcionados”.

Transparencia

Por último, la CNMV exige “claridad” en la información incluida en los estados financieros de las compañías inmobiliarias, reclamando “una clara definición, una explicación de su fórmula de cálculo y una conciliación con los importes en libros” de magnitudes frecuentemente utilizadas por estas empresas, como es el caso del valor bruto de activos (GAV), valor de los activos neto de deudas financieras (NAV) o valor neto de activos después de impuestos (NNAV).

Consultado por este periódico, el director de valoraciones de CB Richard Ellis, Enrique Carrero, asegura que la consultora “ya se ha anticipado a las recomendaciones de la CNMV. “La división de valoraciones ya se ha constituido este mismo mes como sociedad independiente, siempre utiliza la normativa de valoración internacional y revisa hasta tres veces sus informes”, argumenta.

Fuente: Expansión