CIRCULAR NÚMERO 2-2025

ASUNTO: Criterios de valoración AEV en ámbitos afectados por la DANA

Con fecha 17 de enero, se ha recibido en la Unacc una carta de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) en la que hace referencia a la nota informativa “Criterios de valoración en ámbitos afectados por las inundaciones de octubre de 2024 en Valencia y alrededores” que nos solicitan compartir con nuestras asociadas.

La asunción de medidas técnicas viene derivada, según explican, de la gravedad y extensión de los daños que han afectado a los inmuebles de diversos municipios de la Comunidad Valenciana a causa de las inundaciones sucedidas tras el paso de la DANA entre los días 28 de octubre y 4 de noviembre de 2024.

En este sentido, a continuación, os hacemos llegar la nota informativa remitida por la AEV.

Madrid, 22 de enero de 2025

SECRETARÍA GENERAL

NOTA INFORMATIVA

CRITERIOS DE VALORACIÓN EN ÁMBITOS AFECTADOS POR LAS INUNDACIONES DE OCTUBRE DE 2024 EN VALENCIA Y ALREDEDORES

8 de enero de 2025

Antecedentes

Entre los días 28 de octubre y 4 de noviembre de 2024, una DANA (Depresión Aislada en Niveles Altos) situada en el interior peninsular provocó fuertes precipitaciones que afectaron a la Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha, Andalucía, Cataluña y, en menor medida, Islas Baleares y Aragón. La intensidad de las lluvias dio lugar a inundaciones en decenas de municipios, carreteras y vías, ocasionando graves daños personales y materiales, tanto en infraestructuras como en bienes públicos y privados.

Ante la gravedad y extensión de los daños que afectaron, particularmente, a los inmuebles, desde la AEV se ha venido analizando en qué medida es necesario y posible el establecimiento de criterios comunes de actuación en su valoración.

Análisis

Analizada esta cuestión por la Comisión Técnica de la AEV en sucesivas reuniones celebradas los días 11, 18 y 25 de noviembre y 11 de diciembre, existe un consenso elevado en que, al tratarse ésta de una situación de mercado sujeta a un nivel de incertidumbre superior al habitual, es adecuado que los informes de valoración se acompañen, temporalmente y hasta que disminuya dicho grado de incertidumbre, de una advertencia que adelante la posibilidad de que los valores de los inmuebles evolucionen de forma imprevista, ante posibles cambios de la demanda derivados de la catástrofe.

> *>> Se ADVIERTE que el inmueble valorado se encuentra en uno de los municipios afectados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) producida entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024, incluidos en el Anexo del Real Decreto-ley 6/2024. El presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado del inmueble valorado. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que los efectos de la DANA ejerzan sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.*

Por otra parte, debe quedar a la consideración de cada sociedad de tasación, en función de las particularidades de los inmuebles a valorar, la posible exigencia de los informes periciales que se consideren necesarios a efectos de verificar que las edificaciones donde se valore no hayan sufrido daños estructurales severos que pudieran poner en riesgo la estabilidad del valor hipotecario.

Consultado el Banco de España al respecto, se ha mostrado de acuerdo con las conclusiones anteriores y, adicionalmente, ha indicado que deberá justificarse adecuadamente el uso de los testigos en el método comparación, teniendo en cuenta la posible afectación física de los inmuebles ofertados o la modificación de su valor como consecuencia de la catástrofe. Asimismo, ha comunicado que considera preciso incorporar un ajuste hipotecario "*en que las zonas en las que los inmuebles han sufrido mayores daños físicos por la riada, en la medida en que la ausencia de medidas mitigadoras conlleve un mayor riesgo de que se vean afectados por riesgos similares en el futuro*".

A partir de dicha indicación, desde la AEV se procedió, en primer lugar, a analizar cuáles son aquellos ámbitos en los que "*los inmuebles han sufrido mayores daños físicos*". Para ello, se partió de la relación de ámbitos afectados citados en el Anexo del Real Decreto-ley 6/2024, a los que se añadieron aquellos otros incluidos por el Programa Copernicus (Programa de Observación de la Tierra de la Unión Europea). A continuación, se planteó una encuesta entre las sociedades miembros de la Comisión, mediante la cual trasladaron la información de primera mano recogida por sus colaboradores locales, y de resultas de la cual se identificaron un total de 28 ámbitos en los cuales dos o más sociedades consideraban que el grado de afectación física es "elevado".

Dicho listado se cruzó, a continuación, con la información obtenida a través de Copernicus y el MITECO, relativa al porcentaje de parcelas urbanas de dichas localidades que se encuentran en zona inundable (sea con riesgo alto, medio o bajo), considerando que los lugares en los que dicho porcentaje fuera elevado (superior al 20%) serían aquellos en los que "*la ausencia de medidas mitigadoras conlleve un mayor riesgo de que se vean afectados por riesgos similares en el futuro*".

Finalmente, la Comisión concluyó que la aplicación de un ajuste hipotecario debía responder, no solo a la ubicación de un inmueble en una zona físicamente muy afectada por las inundaciones y, además, inundable, sino simultáneamente a la existencia de un **riesgo de mercado derivado del evento ocurrido**, es decir, una potencial alteración de los patrones de oferta y demanda que se pudiera traducir en caídas significativas de los precios. Por ello, sobre ese listado de 28 ámbitos se analizó, mediante una nueva encuesta, en qué localidades el grado de destrucción de la economía, funcionalidad y/o atractivo social del ámbito es lo suficientemente relevante como para afectar al mercado inmobiliario de forma duradera, es decir, para impedir la recuperación de la normalidad inmobiliaria en un plazo de tres años.

Como resultado, en el cuadro siguiente se recoge la relación de los **15 ámbitos** en los cuales más de un 50% de las sociedades consultadas consideran que existe dicho riesgo de mercado:

	CODINE	ÁMBITO	% PARC. URBANAS EN Z. INUNDABLE	ALTO RIESGO REINUNDACIÓN*	% ENCUESTADOS QUE PREVÉN AFECTACIÓN MERCADO**
1	46007	Albal	25%	Sí	70%
2	46019	Alcúdia, l'	96%	Sí	50%
3	46021	Aldaia	18%	No	60%
4	46022	Alfafar	25%	Sí	80%
5	46029	Algemesí	33%	Sí	60%
6	46054	Benetússer	5%	No	60%
7	46065	Beniparrell	90%	Sí	80%
8	46094	Catarroja	26%	Sí	80%
9	46110	Xirivella	79%	Sí	50%
10	46165	Massanassa	38%	Sí	90%
11	46186	Paiporta	57%	Sí	100%
12	46193	Picanya	3%	No	70%
13	46223	Sedaví	1%	No	60%
14	46250	Valencia - Faitanar	Elevado	Sí	60%
15	46250	Valencia - La Torre	Elevado	Sí	60%

** Se considera que existe "alto riesgo de reinundación" cuando más de un 20% de las parcelas urbanas del ámbito se encuentran en zonas inundables*

*** Porcentaje de las 10 sociedades que han contestado a la encuesta que consideran que el grado de destrucción de la economía, funcionalidad y/o atractivo social del ámbito con motivo de la reciente inundación es lo suficientemente relevante como para afectar al mercado inmobiliario de forma duradera, es decir, para impedir la recuperación de la normalidad inmobiliaria en un plazo de tres años.*

Sobre los mismos, la Comisión Técnica considera recomendable aplicar un ajuste hipotecario de los valores determinados por comparación. Dicho ajuste, teniendo en cuenta que no se dispone

de datos objetivos ni modelos que ayuden a predecir cómo puede evolucionar la situación, debería partir del 10% previsto por la Orden ECO 805/2003 (art. 23.2), estableciéndose por parte de cada sociedad, según las características del inmueble valorado, las diferenciaciones que considere pertinentes (p.ej. plantas bajas/altas, etc.).

Conclusión y acuerdos adoptados

Puestas en conocimiento de todos los asociados las anteriores consideraciones en la Asamblea General Extraordinaria de la AEV celebrada el 8 de enero de 2025, se aprobó en votación, por mayoría de los presentes, el establecimiento de una obligación, extensible a todas las empresas asociadas, de aplicar ajuste hipotecario en las valoraciones con finalidad hipotecaria de inmuebles ubicados en dichos ámbitos y, en concreto, una deducción mínima del 10% del valor determinado por el método de comparación, conforme a lo indicado en el artículo 23.2 de la Orden ECO 805/2003.

Esta medida se revisará en el plazo de 3 meses, para verificar la evolución seguida por el mercado en los distintos ámbitos señalados.

*****