

# Valoración individual versus valoraciones masivas automatizadas (AVMs)



Alfonso Carnerero  
Arquitecto Superior,  
Master en Urbanismo por el INAP.  
Perito Tasador IRD,  
Profesor de posgrado.  
Socio Fundador en 2007  
y Asesor Urbanístico en  
TASASUR, S.A.®

Cuando estudiaba la carrera nos hablaban de un debate en la Werkbund de Colonia de 1914 entre Van de Velde, defendiendo la libertad artística a través de la fabricación de “la Silla Individual” y Muthesius, que defendía el resultado de los trabajos de la Colectividad a través de la “la Silla Tipo”. No era Ikea aún, eran los principios del Movimiento Moderno, del Arts&Crafts; en definitiva de lo que querrá (?) el pueblo a través de uno u otro procedimiento. Si os interesa este tema que se liga a capitalismo/comunismo y a individuo/sociedad, leed *The Fountainhead*, novela de 1943 de Ayn Rand, americana de origen ruso. O ved el film protagonizado por Gary Cooper en 1946.

Con las conclusiones de aquella reflexión acabaré el presente artículo, aplicadas a la realidad del *Big Data* frente a los riesgos particularizados y a la obtención del valor del activo individual o tipo, porque parece que vamos a un mundo en que la Estadística con grandes datos y su consecuente Algoritmo serán quienes marquen el futuro de casi todo. Y lógicamente de la valoración de un bien, derecho o explotación, así que empezamos por el principio:

Obtener el valor no es fácil. Precisas de unos datos y de unos procedimientos de cálculo estático o dinámico, o de otra índole, llevándonos siempre a la disyuntiva en tres puntos que debieran ser capaces de conformar un plano único, el valor: honorarios competitivos, rapidez de elaboración y resultado coherente.

La aparición de las valoraciones masivas automatizadas (identificadas por sus siglas en inglés AVMs) desde la entrada en vigor de la Circular 3/2008 de BdE, son ahora una exigencia cotidiana para las enti-

dades de crédito, obligadas a revisar y actualizar las valoraciones de las carteras de colaterales hipotecarios al menos cada uno o tres años, según se trate de la tipología del inmueble. Este tipo de valoración con el consentimiento y el estímulo del BdE es la negación de nuestro servicio, el de obtener el valor del activo en un momento y con unos datos sobre un desarrollo temporal. No podremos negarnos a la evolución de los tiempos: honorarios de pacotilla y tiempo a contrarreloj para dar el dato que necesitan: carteras hipotecarias de EF-BdE, comprador-vendedor, hipotecante-hipotecable, donante-heredero, juez-juzgado, etc. O sea, en una relación entre dos partes que “confían” en el dato que nosotros aportamos para tomar una decisión. En muchos casos por obligación legal.

Establecida esta realidad y que me motivó junto con otros profesionales a la creación de una sociedad de tasación independiente en todos los aspectos de estas prácticas y, por ello, buscando el sector privado en la medida de lo posible, saco a relucir los elementos que llevan al valor obtenido de los datos masivos a un mundo individualizado, que es nuestra obligación; y que son las variables de riesgo, muy presentes siempre en forma de “datos medios procedentes de...” pero que hay que individualizar y objetivar en lo que afectará el valor que buscamos certificar.

El riesgo es un ente que influye al valor único de un activo en un momento dado y por un periodo y en determinadas condiciones. Todo esto que rodea al activo es riesgo y por ello hemos de individualizarlo a la hora de dar el valor.

Como ejemplo, encarguemos a dos tasadoras el valor. La discrepancia entre ellas, en condiciones muy normales puede producir una variación de ¿un 20%? ¿un 10%? Seguro. Una tasadora muy grande con muchos datos que se apoya ciegamente en éstos puede obviar la importancia de determinados riesgos. Otra, pequeña y muy local, puede dar tal importancia a éstos, que no queden suficientemente convencidos ni el cliente, ni el BdE.

Y esta variabilidad en el dato del valor, puede dar al traste con la rentabilidad esperada para la operación. Antes subía todo. Eso absorbía toda clase de errores, incluso el de no comprar y esperar. Hoy ya no puede garantizarse que un activo por su inercia de mercado sea capaz de mantener el ratio de bene-