



20 Febrero, 2018

Entrevista Secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Paloma Arnaiz: “Elaboraremos un rating que mida el riesgo de un edificio a perder valor”



La nueva secretaria general de la patronal de las tasadoras apuesta por la autorregulación para evitar nuevas burbujas

Apuesta a que la tecnología nunca será podrá suplir la labor que realiza un tasador

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO
MADRID

La llegada de Paloma Arnaiz (1990, Galapagar, Madrid), a la primera línea de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), que representa a más del 90% de las sociedades de tasación que operan en España, no supone dar ningún toque femenino a una profesión eminentemente masculina. Y es que aunque en las cúpulas de las grandes empresas del sector no sea tan corriente ver a mujeres al frente, sí son féminas muchas directivas de los comités técnicos y en el trabajo a pie de calle hay tantos tasadores como tasadoras, “ya que es una profesión que te permite conciliar”, apostilla Arnaiz. Esta arquitecta de formación, titulada por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM), cuenta con un máster en valoraciones inmobiliarias, tasaciones y peritaje judicial por la Universidad Europea de Madrid y apuesta por la autorregulación y unos estrictos controles

internos como principal herramienta para evitar nuevas burbujas.

¿Cómo definiría la situación en la que se encuentra actualmente el mercado?

Nosotros pensamos que el mercado evoluciona a dos velocidades. Por un lado, están las grandes capitales y algunas zonas concretas, como las islas o determinadas capitales de provincia más turísticas que tienen un ritmo de precios más notable, mientras el resto aún no cuenta con precios estables y en algunas zonas incluso los inmuebles siguen bajando.

Como nueva secretaria general de AEV, ¿qué objetivos se marca de cara a futuro y qué papel debe desempeñar esta asociación?

Yo creo que la AEV debe consolidar el que fue su objetivo fundamental cuando se creó, que es fomentar que el sector de la tasación sea capaz de autorregularse y mi intención es que nos convirtamos en un referente de primer nivel en cuanto a conocimiento y a autorregulación.

El segundo objetivo sería hacer notar a nivel europeo el rigor y la calidad de la valoración en España. Queremos exportar nuestro modelo de sociedad de tasación que creemos que es muy bueno.

¿Cómo ha cambiado la valoración en estos años?

Los controles siempre han existido. Siempre se ha llevado a cabo una doble supervisión del valor, uno por parte del tasador y otro por parte del departamento de control de la sociedad de tasación. Ahora lo que ocurre es que tenemos mucha más información sobre los inmuebles y esa información se puede tratar de manera informática de forma mucho más rápida y eficiente y eso nos ayuda a

detectar las ineficiencias que podría tener un sistema de trabajo manual.

¿Qué supone la reciente publicación por parte de la AEV de los estándares de valoración?

Creemos que es una herramienta clave y dado que son de obligado cumplimiento para todas las empresas que forman parte de la asociación, una gran ayuda para que las tasaciones sean homogéneas entre sí y reflejen los valores que deberían.

¿Qué aporta la tecnología a las técnicas que se emplean para valorar un inmueble? ¿Ve posible que en un futuro se pueda realizar una tasación sin la participación de un profesional?

Por el momento, es impensable porque hay muchas tareas y comprobaciones que realiza un tasador y ningún proceso automático puede elaborar. Quizás la más importante sea la ratificación de que aquella finca registral que estamos valorando realmente existe. Luego hay un montón de comprobaciones que de hecho cuando se efectúa una valoración automática no se realizan porque no se inspecciona el inmueble. Creemos que la tecnología será un complemento muy bueno para el tasador, pero en ningún caso le sustituirá.

¿En qué proyectos trabaja la AEV?

Tenemos dos iniciativas muy importantes. La primera es la realización de un rating de riesgo hipotecario que nos permitiría calificar los inmuebles para los cuales se van a conceder préstamos en función de su riesgo de sufrir pérdidas de valor en un plazo de tres o cuatro años a partir de la concesión del crédito y que puede ayudar a paliar el que fue el mayor problema de la crisis anterior. Por otro lado, estamos desarrollando la

revisión del estándar que hemos publicado que es un estándar sobre valoración automática para asegurarnos de que todos estos procesos nuevos están respaldados por el suficiente rigor.

¿Cómo es la relación actual de tasadores y bancos?

Ahora ninguna sociedad de tasación puede estar participada por un banco, por lo que no puede haber flujo directo de información entre ellos. Además, existen unos controles de independencia fuertes. Las sociedades de tasación tienen que aplicar métodos internos para garantizar que su labor sea independiente en el proceso de concesión de créditos y ahora están obligadas además por el Banco de España a tener un reglamento interno de conducta, por lo que la independencia está garantizada.

¿Y cómo es la relación con el Banco de España? ¿Cómo son los controles que efectúa el supervisor?

Es muy fluida. Existe un contacto directo permanente. Son frecuentes las reuniones con el regulador para el traspaso de la información requerida, con la que el Banco de España mide la calidad de las tasaciones y, por otro lado, también es habitual el intercambio de sugerencias y consultas para que el regulador opine y dé el visto bueno a las iniciativas de la asociación. En cuanto a los controles, son muy exhaustivos. El Banco de España solicita que se le envíen periódicamente más de un centenar de datos de cada tasación que se realiza, incluidos los datos de todos los testigos que se han utilizado para esa valoración y después el supervisor agrega esa información y compara los resultados de cada sociedad de tasación con la media de todas las entidades para posteriormente calificar a cada una de ellas.



Queremos exportar a Europa nuestro modelo de sociedad de tasación porque creemos que es muy bueno



MANUEL CASAMAYÓN