

# El Big Data y la IA mejorarán las tasaciones inmobiliarias

La tecnología está irrumpiendo con fuerza en el mundo de las valoraciones. La digitalización, el big data y la inteligencia artificial facilitarán la labor de los profesionales y mejorarán las tasaciones inmobiliarias, según los

expertos que participaron en el coloquio posterior a la mesa redonda del XXIX Encuentro Sectorial de Tasación y Valoración Inmobiliaria, organizado por Cesine Formación y Jornadas en colaboración con la revista Metros<sup>2</sup>.



José Manuel Sánchez Rodríguez, director del master asset, property & real estate, de la Escuela de Edificación-Aparejadores Madrid.



Los ponentes de la mesa redonda analizaron cómo las nuevas tecnologías ayudan a mejorar las tasaciones inmobiliarias.

En el debate, moderado por José Manuel Sánchez Rodríguez, director del master asset, property & real estate, de la Escuela de Edificación-Aparejadores Madrid, participaron Fernando Fuente, chairman del grupo de valoraciones de RICS España; José María Basáñez, presidente de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA); y Paloma Arnáiz, secretaria general de Asociación Española de Análisis de Valor (AEV). Sánchez abrió el coloquio planteando el impacto de la tecnología en las tasaciones y valoraciones inmobiliarias, poniendo especial énfasis en el big data y la inteligencia artificial, y en las oportunidades y desafíos que tendrá su implementación.

Según Fernando Fuente, de RICS España, la inteligencia artificial ha marcado un punto de inflexión hacia el futuro y la tecnología, en general, ha establecido una hoja de ruta global, abriendo el foco no ya solo en España sino también fuera de nuestras fronteras. “Los que hemos sido valoradores antes, aterrizábamos con un mapa y un plano de localización para encontrar el activo, y entregábamos nuestro informe en papel. Mientras que ahora contamos con GPS y big data, que nos permite manejar previamente una serie de datos y adelantar los estudios de mercado y el valor, entre otros temas”. Así, “hemos pasado de tener muy pocos datos y ser un mercado muy poco transparente a codearnos a nivel internacional, con países anglosajones donde hay muchas fuentes de información”. Y esto ha sido posible porque el sector ha experimentado “una transición hacia la eficiencia de los procesos gracias a la digitalización y la computación, que han hecho más rápido, sencillo y económico el trabajo, y de las que se han beneficiado tanto los valoradores como los inversores y los gestores”.

Paloma Arnáiz, de AEV, puso de relevancia el papel que está desempeñando la tecnología en las valoraciones y destacó las oportunidades que ofrece. “Tiene la capacidad de avanzar a gran escala, hacerlo con mucha rapidez y con una capacidad de computación mayor que la del cerebro humano; y esto te permite conocer cosas

que habrías tardado mucho tiempo en descubrir o analizar, o que nunca lo habrías hecho. Por ejemplo, cuál puede ser el impacto de determinadas variables o de nuevas tendencias que están apareciendo en el mercado y que, quizás, estén implícitas pero que no terminamos de descubrir. A través del análisis de datos, la inteligencia artificial es capaz de darte a conocer ese impacto en el valor de un activo y en su valoración. Hablamos, por ejemplo, del impacto de una variable como la sostenibilidad”.

## IMPACTOS EN LA VALORACIÓN

Según Arnáiz, esa capacidad de computación ayuda notablemente a evaluar el impacto de la evolución del mercado y las nuevas tendencias en el valor de un activo. Pero “también ponen de manifiesto, por contraste, otras capacidades que son sólo humanas como la creatividad y la intuición”. Por otra parte, en el capítulo de los retos, es importante seleccionar cuidadosamente la información, ya que “aunque el big data mejora y enriquece las valoraciones, también puede llenarlas de datos sin relevancia real, por lo que es necesario saber diferenciar el grano de la paja”. Y otro desafío consiste en “alimentar la inteligencia artificial con datos adecuados y correctos, ya que si le damos información incorrecta o deficiente nos devolverá lo mismo en sus conclusiones”.

En este sentido, José María Basáñez, de ATASA, destacó la formación humana, que “es la que va a ser capaz de alimentar y analizar los datos que nos proporciona la inteligencia artificial”. Como ejemplo de desarrollo en este ámbito, informó de que “el Grupo Tecnitasa ha invertido recientemente en una empresa que está trasladando el lenguaje financiero al inmobiliario, al objeto de dotar a cada inmueble concreto de una calificación o rating, lo que permite analizar las carteras desde el punto de vista de la inversión y de los financiadores, e incorpora los criterios ESG y otra serie de cuestiones climáticas; y nos permite simular una serie de valores en el tiempo

con inteligencia artificial, lo que tiene mucho que ver, dentro de las valoraciones ECO, con el concepto regulado de valor sostenible en el tiempo”. Basañez indicó que “actualmente muchos operadores estamos realizando inversiones en desarrollos basados en la inteligencia artificial”; pero también advirtió de que, de forma paralela, “necesitamos profesionales muy bien formados, que sean capaces de manejar bien estas tecnologías para que consigamos obtener buenos resultados y seamos capaces de trasladarlos a nuestros clientes, para que sean de máxima utilidad para ellos y para el conjunto de la sociedad”.

En este punto, **Ismael Ruiz**, director de conocimiento de **Valum**, apuntó que “la formación en inteligencia artificial no solo es importante para aquellos que la desarrollan sino también para los que vamos a usarla, sobre todo cuando se trata de aplicarla profesionalmente”. Por su parte, **Luis Martín Guirado**, of counsel valuation services de **Andersen**, aseveró que “aquellas compañías que sean capaces de manejar datos globales jugarán con ventaja competitiva”.

## REVISIÓN ECO Y NUEVO RED BOOK

Otro de los temas tratados en el coloquio fue el futuro inmediato de la valoración, con la reciente apertura de revisión de la orden ECO y el nuevo Red Book para 2025 y su impacto. **Fernando Fuente**, de **RICS España**, recordó que “cada diez años se emite una nueva edición del Libro Rojo, por lo que la próxima está prevista para comienzos del año que viene”; y lo que se espera con la misma es “aunar un poco más en la independencia del valorador, los criterios valorativos y también en temas como la transparencia, las rotaciones y los conflictos de interés”. Con referencia a la normativa inter-

nacional, **Paloma Arnáiz** puso de relieve el énfasis en los temas de gobernanza y revisión de informes. “Creo que, de alguna manera, se está aproximando a algo que hemos venido defendiendo siempre desde el sector de las sociedades de tasación, que es la necesidad de revisión sistemática para mejorar la calidad del producto final”. En cuanto a la orden ECO en español, afirmó que los profesionales están “un poco sorprendidos por los argumentos que se han dado para la revisión, ya que el propio sector de la tasación llevaba muchos años pensando que la orden necesitaba una actualización y una mejora de aspectos técnicos y, quizás, ese habría sido el ángulo más acertado”. De todas formas, añadió que “es un buen momento para hacer más evidente la alineación de la Orden ECO con las normas internacionales de valoración y un paso importante para que se reconozca que una valoración ECO tiene una gran credibilidad para el inversor extranjero”. Por su parte, **Francisco Ramírez-Montesinos**, director técnico de TH del **Grupo ATValor**, afirmó que “la ECO tiene que actualizarse en muchos aspectos”; y explicó que “actualmente hay muchas metodologías y tipologías que no existían hace 20 años, cuando se redactó, y que hacen que cada sociedad de tasación tire para un lado”. En el debate se habló también de la formación y certificación profesional, en línea con la importancia de la precisión y la integridad en las tasaciones; y se explicó cómo están abordando las sociedades de tasación y organismos como RICS la formación y certificación de los tasadores, así como las medidas que se están tomando para garantizar la calidad y la actualización continua de los profesionales en este campo. Además, se mencionó la creciente relevancia de la sostenibilidad, sus efectos y los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza), que están cambiando la evolución de muchas industrias, incluida la inmobiliaria.

## La opinión de los protagonistas



José María Basañez,  
presidente de ATASA.



Paloma Arnáiz,  
secretaria general de la AEV.



Fernando Fuente,  
chairman grupo valoraciones RICS España.



Luis Martín Guirado,  
of counsel valuation services de Andersen.