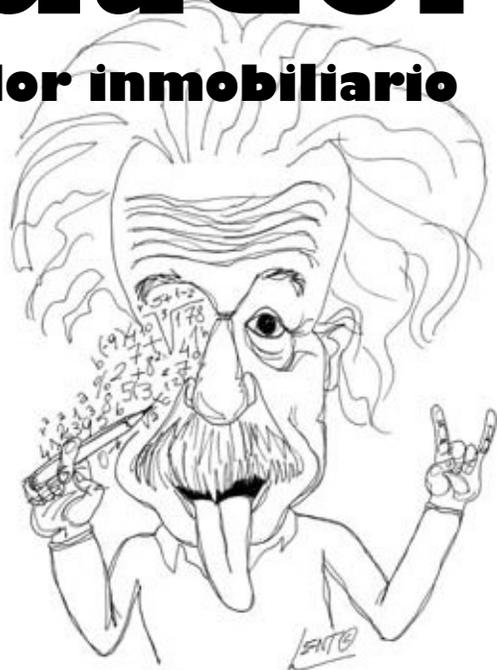


# Cómo valorar a un valuador

## La integridad del valuador inmobiliario

Rodrigo Rubén Cuesta Roque\*



[http://quebellohasidointentarlo.blogspot.com/2010\\_04\\_01\\_archive.html](http://quebellohasidointentarlo.blogspot.com/2010_04_01_archive.html)

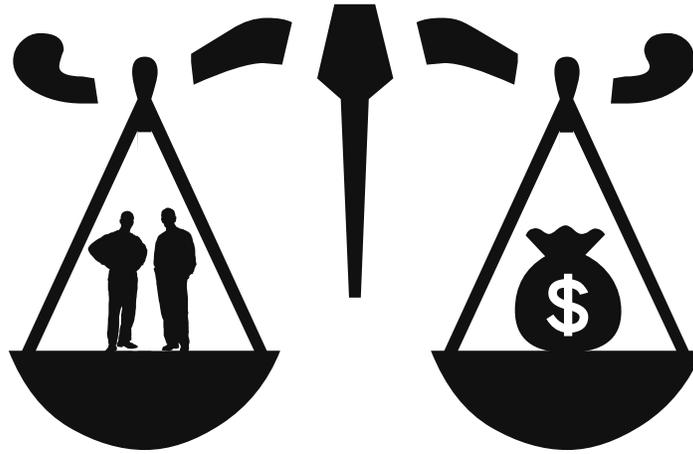
### Resumen

El artículo intenta mostrar a los profesionales de la valuación, los importantes patrones que deben tomarse en cuenta para lograr ser unos valuadores virtuosos, capaces de adaptarse a todos los cambios que se van presentando en el mercado inmobiliario y a los posibles conflictos que se le lleguen a presentar.

Inicialmente se aborda la tentativa de cómo podría valorarse a un valuador inmobiliario, poniéndose como ejemplo que un valuador podría obtener un valor más alto como individuo, si se ocupa, ante todo, de su persona y, por otra parte, obtiene conocimientos que le permitan desempeñarse decorosamente en el medio.

Posteriormente se dan a conocer conceptos de la teoría del valor y algunos aspectos técnicos importantes. Mencionando también los primordiales valores humanos, los cuales servirán como modelo a seguir, para entender los diferentes comportamientos humanos y poder hacerles frente mediante la utilización de algunas tácticas que han sido utilizadas por los expertos en manejo de conflictos.

Finalmente, el autor manifiesta de manera breve sus propias experiencias y conclusiones, con el fin de que todo profesional de cualquier disciplina pueda forjarse un sentido de responsabilidad profesional y aplicar estrategias en su beneficio, como individuo íntegro y merecedor de toda confianza y respeto.



## Teoría del valor<sup>1</sup>

### Introducción

El presente artículo pretende abordar la arriesgada idea de dar valor o valorar a un valuador inmobiliario. Este ensayo es un análisis que busca exhortar a todos los profesionales de la valuación inmobiliaria, de ser conscientes en considerar las pautas que la misma teoría del valor podría brindarles para evaluarse y valorarse a sí mismos, ante una sociedad que los demanda para ciertos fines.

Siendo así tal idea, ¿cómo podríamos entonces valorar o mejor dicho, cómo valorar a un valuador?, ¿cuánto podría valer un valuador?, y ¿cómo podría establecerse un resultado para tal intento?

Tal vez antes no se han expuesto estas preguntas como tales, pero se considera que si un profesional inmobiliario de esta índole puede ser capaz de determinar el valor de un inmueble, entonces también quizá podría llegar a valorarse a sí mismo; aunque el valor que pudiera llegar a conceder a su persona, tal vez resultaría intangible.

No obstante, es de suma importancia que como valuadores se tenga la conciencia de todo lo que precisamente implica esta disciplina. Por lo tanto, resulta imprescindible que como profesionales se trate de evaluar la manera de ejercer y desempeñarse en el medio en el que cada individuo se desenvuelve.

Así entonces, un valuador podría llegar a obtener un valor más alto como individuo si se da a la tarea de ocuparse en lograr su integridad a través de ciertos aspectos, con los cuales asumiría la concepción de su perfil para entonces obtener tal resultado.

Ante los preceptos citados a manera de introducción, surge la necesidad de preguntarse: ¿qué es el valor?

Pues bien, los valuadores generalmente se enfocan a desarrollar su actividad en un valor concreto, principalmente, el económico.

El concepto de valor integra diferentes aspectos tanto cualitativos como cuantitativos, mismos que desempeñan un papel importante en los conceptos de "posesión" y "propiedad", y es así como entonces se concibe el valor, según la opinión de cada individuo.

En nuestra sociedad se podría mencionar que existen diferentes tipos de valor, como pueden ser: el económico, el humano, el cultural y el sentimental.

Asimismo se tiene conocimiento de otros valores que pueden mejorar la comprensión acerca de qué significa el valor. Para ello, se muestran a continuación los siguientes conceptos:

Valor natural. Lo incluyen las fuerzas naturales que son accesibles a la humanidad en el planeta.

Valor corporal. Lo incluyen la sensación de poseer buena salud, la alegría de vivir, los placeres y las satisfacciones.

Valor estético. Incluye lo bello, lo sublime, lo trágico y lo cómico, entre otras diversidades. En la naturaleza y en las artes, se estimulan los sentimientos y se logra la armonía.

Valor de esparcimiento. Lo incluyen las satisfacciones provenientes del juego, el humor o el entretenimiento y



<sup>1</sup> Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas, A. C. (2006), "La labor técnica y humana del valuador inmobiliario", *Curso Intermedio de Valuación de Maquinaria y Equipo*, México. CIME. 256, pp. 2-5.



Tipos de valor: económico, el humano, el cultural y el sentimental.

son esenciales para la salud mental a cualquier edad del individuo que las disfruta.

**Valor laboral.** El hecho de tener un trabajo constituye una satisfacción y se traduce en un orden económico y razonablemente justo.

**Valor social.** Los valores sociales deben considerarse entre los mayores, porque comprenden el valor de la personalidad. Un buen carácter, por ejemplo, es de hecho algo brillante y merece el respeto de toda mente racional, pero además, va implícito en muchos otros valores humanos.

**Valor intelectual.** Es la experiencia del amor y la búsqueda de la verdad. Un hecho de que la verdad ha sido valorada por los más notables espíritus. Así, las verdades de la ciencia y la filosofía, por ejemplo, son instrumentos para el control de las experiencias del hombre, ya sean internas o externas.

**Valor religioso.** Es la cualidad especial de todo aquello que se estima digno de veneración, llamada santidad.

**Valor económico.** Lo incluyen los objetos físicos, además de la labor humana y los servicios, ya que su posesión es reconocida ante la sociedad como un "derecho de propiedad" que se adquiere o se ofrece en el intercambio de valores equivalentes.

Cuando la humanidad experimenta todos estos valores en conjunto con sus valores humanos, se desarrolla una serie de actitudes muy valiosas. En la formación de la sociedad, estas actitudes se transforman en sistemas sociológicos, religiosos, económicos, legales y políticos.

Estos sistemas sociales se desarrollan para resguardar la estabilidad física y personal, la apreciación social y el goce, tanto físico como anímico y el ejercicio del poder, además del resto de las capacidades de la persona.

Por lo tanto, la humanidad ha descubierto la existencia de algo valioso, digno de proteger o de disfrutar. Esta percepción de poseer algo de valor, es la base de la propiedad o de la posesión.

Teniendo en consideración que la valuación inmobiliaria es una ciencia interdisciplinaria<sup>2</sup> que requiere de la mayor precisión posible, se deduce que la labor de un valuador inmobiliario debe ser íntegra en muchos aspectos.

Principalmente requiere de actualización constante de conocimientos para poder hacer frente a situaciones que se le presenten ante el marco legal y regulatorio que rige en el ámbito de la valuación, con lo cual podrá lograr más fácilmente los objetivos que le atañen.

En virtud de esto es preciso que el valuador cuente con conocimientos relativos al comportamiento del mercado, además de saber aplicar la metodología y algunas técnicas<sup>3</sup> apropiadas que coadyuven finalmente a determinar el valor comercial de los inmuebles que le hayan sido encomendados para obtener dicho valor.

Sin embargo, es también importante que el profesional de la valuación sea capaz de salvar los obstáculos que se le vayan presentando en el camino para el logro de tales objetivos y para ello, es necesario que también se tomen en cuenta otros aspectos, que van desde la ética misma del profesional hasta una buena toma de decisiones, que sea capaz de adoptar.

Así entonces, el avalúo emitido por el profesional debe constituir un trabajo bien elaborado, completo y digno de credibilidad, en el que debe existir una tendencia hacia la

● ● ●  
<sup>2</sup> Borrero Ochoa, Óscar A. (2002), *Avalúos de Inmuebles y Garantías*, Colombia, Bhandar, p. 13.

<sup>3</sup> *Idem.*



Actualización constante.

excelencia y por supuesto, el valuador por su parte, deberá poseer los fundamentos que reflejen su gran capacidad de análisis, planeación y conclusión del avalúo, que le permitan alcanzar su propósito de manera justa y con el menor esfuerzo posible.

En conclusión, se tiene que conseguir un alto grado de calidad y confianza mediante la utilización de un proceso metodológico de alta rigurosidad, en cuanto a las características cualitativas y cuantitativas del inmueble se refiere.

No obstante, los principios aplicados y valores humanos que el valuador ostente darán las pautas para lograr sus objetivos y engrandecer así su perfil como valuador. A continuación se citan algunos aspectos importantes que resultan elementales para constituir la integridad del valuador inmobiliario:

### **El deber del valuador inmobiliario. Actualización constante**

En el campo de las ciencias se ha observado que las diferentes disciplinas se han desarrollado tanto que actualmente se requiere de actualización constante a través de métodos autodidactas o cursos tomados por los profesionales de todas las áreas.

Por tal motivo, en el ámbito de la valuación, es necesario que los expertos sean capaces de poseer cualidades creativas e innovadoras, que les permitan adaptarse a todos los cambios que se vayan presentando en el campo laboral.

Aunado a ello, es conveniente que aparte de que el valuador tome cursos de actualización, trate de ir obteniendo registros ante diferentes entidades de autoridad en el ambiente valuatorio, los cuales le permitirán afrontar al

marco regulatorio en el que se desenvuelve, además de que su estatus resultaría superior y por ende ostentaría mayor versatilidad.

Por otra parte, siempre es importante que se busque obtener el grado próximo que sigue al que se tiene en la actualidad.

Por ejemplo, si un valuador tiene solamente la especialidad en valuación de inmuebles, podría buscar la manera de actualizarse con algunos cursos y además obtener conocimientos de mayor grado, tales como estudiar una especialidad en algún aspecto específico de la valuación, o inclusive considerar hasta estudios de posgrado, para que con el grado que obtenga le sea posible abarcar muchas más posibilidades en su beneficio y, por lo tanto, lograr mayor diversidad de campo.

En consecuencia, existen otras áreas que pueden ser aprovechadas en la medida de lo posible. Se puede mencionar, por ejemplo: alguna especialidad, maestría o doctorado en inmuebles especiales, o incluso en maquinaria y equipo, o ¿por qué no?, podría también incursionar en el ámbito docente. Lo cual le daría la posibilidad de comprometerse aún más y, por lo tanto, ocuparse en conseguir esa actualización constante que le permita transmitir en excelencia sus conocimientos a la sociedad.

### **El aspecto ético<sup>4</sup>**

Es indispensable que el perito valuador se comprometa a cumplir fehacientemente con el código de ética profes-



<sup>4</sup> López Segoviano, Omar. "Código de ética y principios que regulan el ejercicio de la valuación" fue aprobado por la Comisión de Normas de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C. durante la xxxi Convención Nacional de Valuación en Querétaro, Qro, 26 de octubre de 1995, (2000). inmueblesadjudicados.wordpress.com



El Código de ética debe ser indispensable para el valuador.

sional que le rige. A continuación se manifiestan algunos puntos importantes tomados del código de ética, aprobado por la Comisión de Normas de la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C.

Principalmente, el valuador debe guardar toda confidencialidad de los avalúos que elabore en correspondencia a la confianza que deposita su cliente, además de plasmar información veraz y aplicar técnicas actualizadas en el documento emitido. Por otra parte, deberá manifestar información sin suprimir ni engrandecer hechos, datos u opiniones que pudieran resultar en detrimento de su cliente.

Asimismo, debe saber hacer un análisis correcto del bien que está valuando, además de inspeccionarlo personalmente, ya que de no ser así, se podrían cometer errores considerables. Por ello es conveniente que se le obligue a acatar todos los principios y lineamientos vigentes en el marco regulatorio que rija en la actualidad. No obstante, si llega a utilizar información de otras personas, incluyendo al cliente, debe manifestarlo en el apartado correspondiente del avalúo.

Los formatos que el valuador utilice deberán ser legibles y entendibles en la medida de lo posible, por cualquier persona que no pertenezca al gremio de la valuación. Y tanto el valuador como las personas que colaboren y firmen el avalúo, se harán responsables de toda la información que quede contenida en dichos formatos. Así también, no podrán revelar los montos concluidos sin consentimiento de su cliente, a no ser que la ley así lo ordene.

El valuador no podrá atender la demanda de dos clientes que soliciten sus servicios respecto a un mismo in-

## Valuación Inmobiliaria



Tipos de valor:

económico  
humano  
cultural  
sentimental.

Compartir los conocimientos a través de la docencia.

mueble ni a la misma causa legal, a menos que todas las partes estén de acuerdo en este supuesto.

Resulta antiético que el valuador disminuya sus honorarios, con el afán de desplazar a otro valuador y por supuesto, también es una falta grave el hecho de manipular los valores para beneficio o perjuicio de la persona que solicite sus servicios.

Por otra parte, el valuador tiene derecho de negar sus servicios cuando no se le permita el acceso al inmueble objeto de valuación y cuando considere insuficientes los datos para llevar a cabo su trabajo.

### Docencia

Resultaría de alta valoración que el perito valuador emprenda la actitud de fomentar el sentido de integridad, a través de la docencia o publicaciones que permitan el aprendizaje y persuasión de todos los aspectos que implican el ejercicio de la valuación.

Si bien es preciso que el perito valuador se mantenga actualizado, debe también compartir incondicionalmente sus conocimientos y dar a conocer a la sociedad todos los valores humanos y conocimientos que debe ostentar un perito valuador para ejercer su profesionalismo en el ambiente de la valuación.

Básicamente es necesario que como profesor el valuador se entregue de manera categórica a sus alumnos, en el sentido de alentarlos a cumplir como profesionales y sin menoscabo. Además de poder aportar técnicas para utilizar dinámicas de grupo, métodos e instrumentos di-



La resolución exitosa de los casos.

dáticos, que le permitan transmitir al alumno las ideas que darán la pauta para que en un futuro el alumnado llegue a ser un erudito en la materia y por ende dar mayor reconocimiento a la institución a la cual pertenece.

No obstante, es fundamental que el evaluador se encargue de persuadir al alumno de que debe adoptar la actitud de ser autodidacta y participativo de sus ideas, a fin de crear un ambiente de retroalimentación constante, además de que debe convertirse en un investigador capaz de hacer frente a la clase con mayor éxito.

### **Manejo de conflictos, liderazgo y toma de decisiones**

“Lo importante no es saber cómo evitar o suprimir el conflicto, porque esto suele tener consecuencias dañinas y paralizadoras. Más bien, el propósito debe ser encontrar la forma de crear las condiciones que alienten una confrontación constructiva y vivificante del conflicto”, Folberg.<sup>5</sup>

Se han llegado a presentar casos en los que el perito se ve involucrado en asuntos inconvenientes. Sin embargo, debe asumir su responsabilidad con grandes dotes de liderazgo y conducirse con todos los valores humanos que posee para saber tomar decisiones y así resolver de manera exitosa el caso tratado.

Existen cinco estilos estratégicos para afrontar un conflicto. A continuación se muestran estas estrategias que se pueden utilizar para la resolución de los conflictos:



<sup>5</sup> Cita textual de la clase virtual núm. 13. “Gerencia educativa”. Gerencia.com

La estrategia de “forzar”.<sup>6</sup> Consiste en defender intereses propios, pero sin afectar los intereses de ninguna de las partes involucradas. Se recomienda cuando se tiene que tomar una decisión rápida, o contra personas de las que se sospeche que pueden aprovecharse de la flexibilidad de quien las enfrente.

La estrategia de “ceder”. Esta estrategia se aplica cuando el evaluador se interesa en las relaciones de las dos partes y evita presionar para hacer más suave el conflicto. Se recomienda cuando se reconozca algún error y por consiguiente se puede obtener mayor autoridad en un futuro.

La estrategia de “eludir”. La utilizan las personas que temen enfrentar el conflicto y entonces esquivan o ignoran la existencia del conflicto. Se recomienda utilizarla cuando se sospeche de no poder obtener buenos resultados o cuando no se tenga toda la información del problema.

La estrategia de “comprometer”. La utilizan las personas que tienen el sentido de comprometerse a resolver el problema, tratando de que las partes involucradas cedan algo para llegar a un acuerdo positivo. Se recomienda cuando las partes involucradas tienen igual poder y se busca llegar a un acuerdo temporal en situaciones difíciles.

La estrategia de “colaborar”. Es utilizada por las personas que se ocupan en analizar los asuntos del problema para obtener las soluciones, pero sólo se da cuando ambas partes están en la disposición de cooperar. Se recomienda cuando la satisfacción de dos partes que tengas diferentes opiniones, sólo pueda obtenerse con la colaboración de las mismas.



<sup>6</sup> Extracto de la clase virtual núm. 13, *op. cit.*



Un valor del profesionalismo.

Sin embargo, cada estrategia puede tener ventajas y desventajas, las partes involucradas pueden comparar entre una y otra, de acuerdo con su preferencia, con el fin de utilizar la más efectiva para resolver los conflictos.

En conclusión, se puede explicar que ninguna estrategia es infalible. Su resultado depende siempre de lo que cada persona se proponga obtener. Además de las circunstancias en que se desarrollen los diferentes conflictos.

### Conclusión

El valuador inmobiliario debe identificar los valores que posee en conjunto, con el fin de explotarlos al máximo para consumir su gran labor.

Todo esto lo transformará en un profesional triunfante, digno de credibilidad, respeto, confianza y por lo tanto de integridad.

Aplicando todos sus valores, logrará ser un profesional de la valuación inmobiliaria con un alto valor humano y por tanto, un perito valuador exitoso. Aunque de momento, dicho valor no pueda ser medible aún.

Así entonces, resulta incalculable el valor de un individuo cuya determinación para alcanzar un alto grado de valoración a su persona, es conducirse con verdadera actitud. Pero sobre todo, con una gran dosis de actitud ante la sociedad en la que permanece inmerso.

### Experiencias del autor

El autor manifiesta que su experiencia lo ha llevado a considerar precisamente, cada una de estas estrategias en

diferentes acontecimientos de su trayectoria profesional. Adicionalmente, ha buscado su actualización constante debido a que se han presentado casos específicos en las instituciones donde ha prestado sus servicios. Como por ejemplo: problemas con superficies e indivisos equívocos; casos atípicos de mercado y hasta asuntos de clientes que han solicitado que se manipulen los valores de los inmuebles. Así como también, problemas cotidianos durante su camino profesional. Incluyendo errores propios que lo han llevado a analizarse a sí mismo.

No obstante, gracias a su actualización especializada y su reciente actividad docente, ha logrado entender el aspecto humano más a fondo, es decir, el comportamiento humano en las organizaciones. Por otra parte, en el ámbito profesional ha llegado a comprender mejor las tendencias existentes en el mercado inmobiliario y en el marco normativo y regulatorio en que se desempeña.

Por lo tanto, sugiere que en todos los sentidos se considere siempre la posibilidad de engrandecer el perfil profesional con estudios cada vez más avanzados y haciendo un autoanálisis del comportamiento propio, para de acrecentar el desarrollo personal como valuadores, con el fin de alcanzar el progreso con verdadero profesionalismo ☺

#### \*Datos del autor:

**Profesor de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria en la SEPI de la ESIA Tecamachalco. Maestro en Administración.**  
 rrcuestar@banamex.com  
 rodrigocuesta1@hotmail.com