

# Valores del valuador

Manuel Efrén Sánchez Vázquez\*

**E**l presente artículo tiene como finalidad hacer énfasis en la responsabilidad compartida entre profesores y alumnos en cualquier área del conocimiento y aplicable a cualquier nivel de estudio, con respecto a los “valores”. Como ejemplo de aplicación lo enfocaremos hacia la Valuación Inmobiliaria. Iniciamos con la Ética.

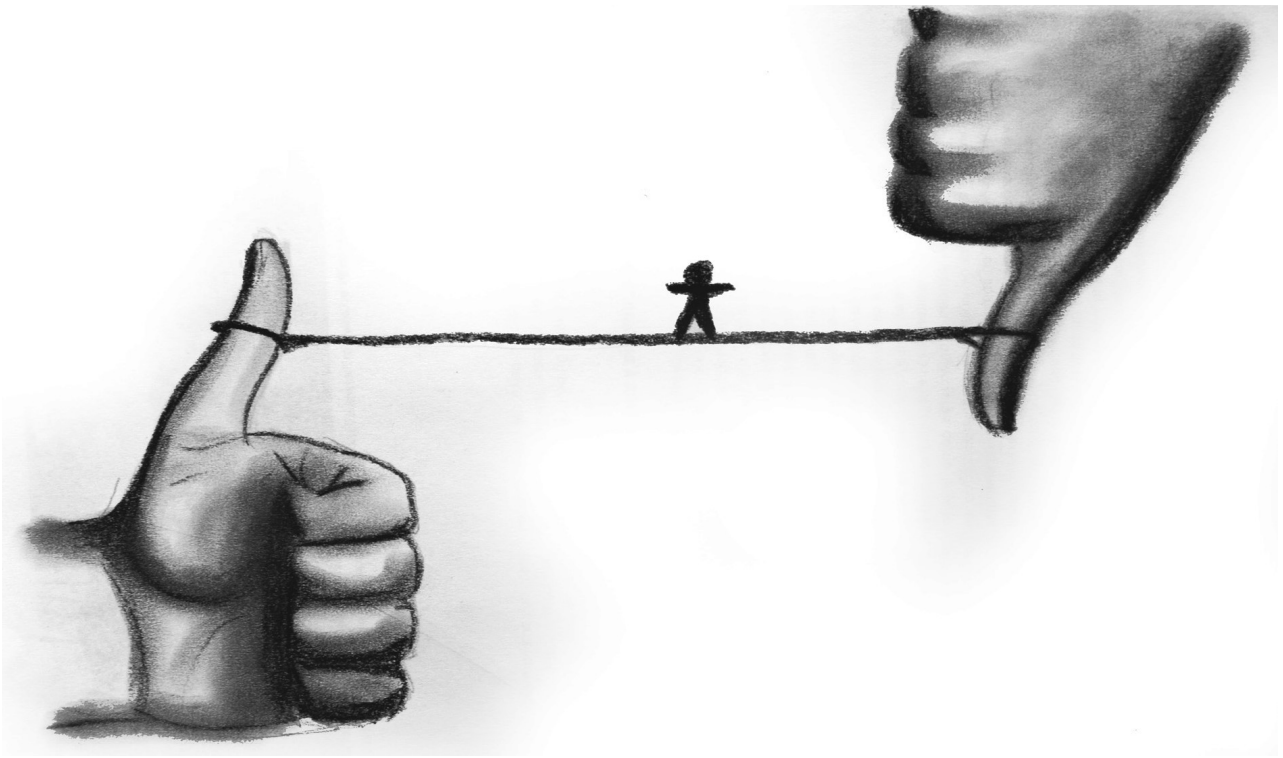
La ética es una materia filosófica y tiene un carácter eminentemente humano, es la razón por lo que los problemas propios de la ética *atañen a cada persona de un modo íntimo*.

Esto es importante para cada ser humano puesto que son parte de su vida cotidiana. Los problemas que plantea están en términos de las preguntas que hace: ¿es posible distinguir objetivamente entre actos buenos y malos? ¿Cuáles serían los criterios correctos, si existen, para juzgar estos actos? ¿El fin justifica los medios? ¿Se debe actuar conforme a la conciencia o conforme a las leyes? Todas estas preguntas y sus respuestas dependen siempre de la postura que asumamos frente a ellas; nuestra posición ética.

Raúl Gutiérrez define a la ética como una ciencia, ya que explica las cosas por sus causas. No se trata de dar una simple opinión, sino de emitir un juicio a partir de una postura propia y dando una razón o explicación por la cual emitimos dicho juicio. La actuación ética es racional y libre; es racional

porque no necesariamente parte de una emoción o intuición y es completamente práctica, puesto que todos los días nos enfrentamos con dilemas que requieren precisamente de esa actuación; pero es precisamente por lo anterior, que no se da a partir de intuiciones o emociones, nace de ciertas normas que son las que ayudan a discernir y emitir juicios sobre los dilemas. Las normas éticas parten de lo normal de derecho, que es lo que debe suceder y que ha sido establecido como lo correcto a través de un pensamiento racional. Los actos humanos son el objeto de estudio de la ética, éste es su objeto material, pero el objeto forma de su estudio es la bondad o maldad de dichos actos. La definición a la que llega Gutiérrez es la siguiente: es una ciencia práctica y normativa que estudia racionalmente la bondad o la maldad de los actos humanos.

Los actos humanos y el actuar ético están en función de los valores y éstos tienen ciertas propiedades como la bipolaridad, ¿es que un valor puede ser positivo o negativo?, la trascendencia es que los valores se dan de modo perfecto en esencia, pero de manera imperfecta en la práctica, la preferencia por la que los humanos buscan cosas con valor significa que los valores se dan en las personas o en los actos independientemente de que se conozcan o no. De esta forma, podemos entender que la conducta ética se expresa a través de



Ética, emite un juicio entre actos " buenos y malos", Ilustraciones Marialexis Nando Reyna.

los valores que añadimos a nuestra postura frente a los dilemas éticos, es decir, significan nuestra forma de actuar y ver lo que sucede a nuestro alrededor.

Los valores los podemos clasificar de acuerdo a la siguiente lista:

- valores espirituales
- valores éticos
- valores estéticos
- valores científicos
- valores utilitarios.

De la lista anterior ¿cuál es el valor base? A lo largo de la historia del hombre éstos se han intercambiado de acuerdo a las distintas épocas y circunstancias.

Por la época y circunstancias en las que actualmente vivimos, obviamente como dice el refrán: *todo depende del color del cristal con que se mira*, ¿cómo ordenar esta lista de valores? Imaginemos, para dar orden, el proyecto de un edificio, tomando como base las partes elementales que lo conforman a partir de su infraestructura y su estructura, está en sus diferentes niveles; ¿qué valor o valores forman la cimentación, ¿qué valores conforman la estructura y en que niveles los ubicamos?, ¿cuáles por arriba o por debajo de ellos mismos y por qué?

A partir de la anterior lista en orden alfabético, ubicamos en nuestro proyecto los valores que dan forma a la infraestructura y que corresponden a los diferentes niveles de la estructura, basado en dar un peso específico a cada uno.

valores científicos	segundo nivel de la estructura	15%
valores espirituales	infraestructura o cimentación	50%
valores estéticos	como tercer nivel	
valores éticos	primer nivel de la estructura	20%
valores utilitarios	como techumbre	

Ubicándolos de acuerdo a su función en el proyecto, resulta:

valores utilitarios	techumbre	15%
valores científicos	tercer nivel	50%
valores estéticos	segundo nivel	
valores éticos	primer nivel	20%
valores espirituales	cimentación	

Los valores utilitarios, son la techumbre, pero no con la función de cubrir o cobijar a los demás sino es el remate del proyecto. El acomodo de estos valores de acuerdo a



Valores, posturas frente a dilemas éticos.



su peso específico y su ubicación dentro de nuestro proyecto, ¿es real?, ¿es actual?, ¿es la figura que rige a la sociedad en su conjunto?

Ikram Antaki dice: la escuela ha sido la institución donde los maestros liberan a los niños, por medio del conocimiento, de los límites impuestos por su medio de origen familiar, social o geográfico. Una forma de adentrarnos en las implicaciones que tienen los “valores” en la valuación, es a través de este ejercicio de diálogo entre un mentor y su estudiante. Esa dinámica nos permitirá adentrarnos en diversos aspectos generales de la valuación.

Presentamos a Juan, que puede ser un estudiante de Ingeniería Civil, Arquitectura o área afín a valuación.

Juan comienza a preguntarse qué hará al terminar su carrera de licenciatura. Escucha el comentario de un amigo: “Mi papá requiere de un valuador” Juan se pregunta —¿Un valuador? ¿Qué es un valuador?

Un valuador es la persona que determina por ejemplo, en cuánto se vende una propiedad.

Juan piensa para sí mismo —esto suena bien, pero, ¿cómo se forma un valuador? ¿Necesito tomar cursos, trabajar en esa actividad? ¡Eso me interesa! Voy a dedicarme a los avalúos. Pero, ¿cuáles cursos?

Algunos cursos son: introducción a la valuación, matemáticas financieras, valuación de condominios y otros.

Convencido y con entusiasmo Juan comienza la aventura: —¡Quiero ser valuador! Juan comenta: —¡claro!, mi carrera me ayuda, es afín con la valuación.

Escucha, en los primeros cursos, se habla de la teoría del valor, de las teorías de los grandes economistas como: Adam Smith, David Ricardo, entre otros. Aprende la definición “El valor es el grado de utilidad de los bienes

expresados en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades que determinan su aprecio”.

Juan entiende y le gusta, debe determinar el valor de “algo” por medio de una técnica. Le queda claro que no se trata de improvisar. —¿Requiero saber eso para dar un valor? La respuesta es sí y, además, hay que hacerse de otras cosas, como por ejemplo una calculadora financiera y el curso completo de valuación.

Y así, animado, Juan tomará los siguientes niveles de valuación, el curso de matemáticas financieras donde el punto central será “el valor”. Juan se imagina, en el futuro, más cursos nacionales y en el extranjero, con su respectiva actividad social. Además de lo anterior, Juan debe tener siempre en cuenta que un bien inmueble es lo que se indica en el Código Civil en su artículo 750, y que el 753 define que es un bien mueble, porque va a calcular también el valor a un bien mueble, por ejemplo: un escritorio, un sillón, una computadora, etcétera.

—¿Y cuál es el ámbito de trabajo?, se pregunta Juan.

Se realizan avalúos para la Tesorería del DF, instituciones bancarias, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, a nivel federal, Dirección de Avalúos del Distrito Federal, tribunales (judiciales). —¿Para Tribunales? Sí, también e incluso ponen anuncios en el periódico que dicen: “se realizan avalúos comerciales”.

Pasa el tiempo y Juan se ve con su manual de la tesorería, su calculadora financiera, manual de costos, código fiscal, una pila de revistas especializadas y otra de periódicos con aviso oportuno, computadora con impresora y claro, *Guía Roji*, así como una pared preparada para colocar sus diplomas de los respectivos cursos y de ser posible el de la especialidad y, por supuesto, éste va en el centro. En



Indiferencia ante la falta de honestidad.



todos ellos le enseñaron a dar valores, ¡claro!, a través de un “avalúo”.

Para ese momento, Juan sabrá sobre factores, homologaciones, estudio de mercado, ponderaciones, etcétera. Conocerá distintos formatos para determinar el valor o los valores. Pensará en dónde se registrará pues debe cumplir con ciertos requisitos, ¿qué puedes decir al respecto? ¿Se requieren “palancas”? Un tema siempre complicado. Así, Juan empezará a escalar en el ámbito de la valuación, como principiante, ayudante, auxiliar y con el tiempo como perito adjunto.

Juan se despierta esa mañana, se levanta entusiasmado con su sueño, es un momento especial en su escuela. Es el día de su graduación. Antes de terminar la ceremonia, una persona docta da un mensaje a los graduados en el auditorio y uno de los temas es “valores” —¿otra vez valores? Juan se pregunta: ¿y en ésta, mi graduación?

El mensaje dice así:

“Hoy hablaré brevemente sobre los valores. Actualmente todo el mundo habla de los valores, de la importancia de creer y tener valores, es obvio que la sociedad está preocupada. Quiero compartir con ustedes una teoría; y es que los valores siguen existiendo, los tenemos y están en la familia, se aprenden de los padres y de los maestros, es, en suma, una cultura que se trasmite, así pues saben lo que está bien y lo que está mal, cuando una decisión está equivocada o cuando no es ética, cuando es correcta o incorrecta.

“Así, ustedes saben cosas como el respeto, la honestidad, el amor al trabajo, la solidaridad, el deseo de superación, son valores que todos ustedes han aprendido de sus maestros, de sus padres. Lo único que yo les diría;

es que por alguna razón a veces lo que se percibe, es que dejan sus valores; no es que los valores no existan, sino que por alguna razón van aquí atrás y los guardan en el deportivo, en el casillero y ahí los dejan, no dejen sus valores guardados, llévenselos con ustedes, debajo del brazo, en una libreta virtual y cuando tengan que tomar una decisión importante háganse una pregunta: ¿qué me habrían aconsejado mis padres?

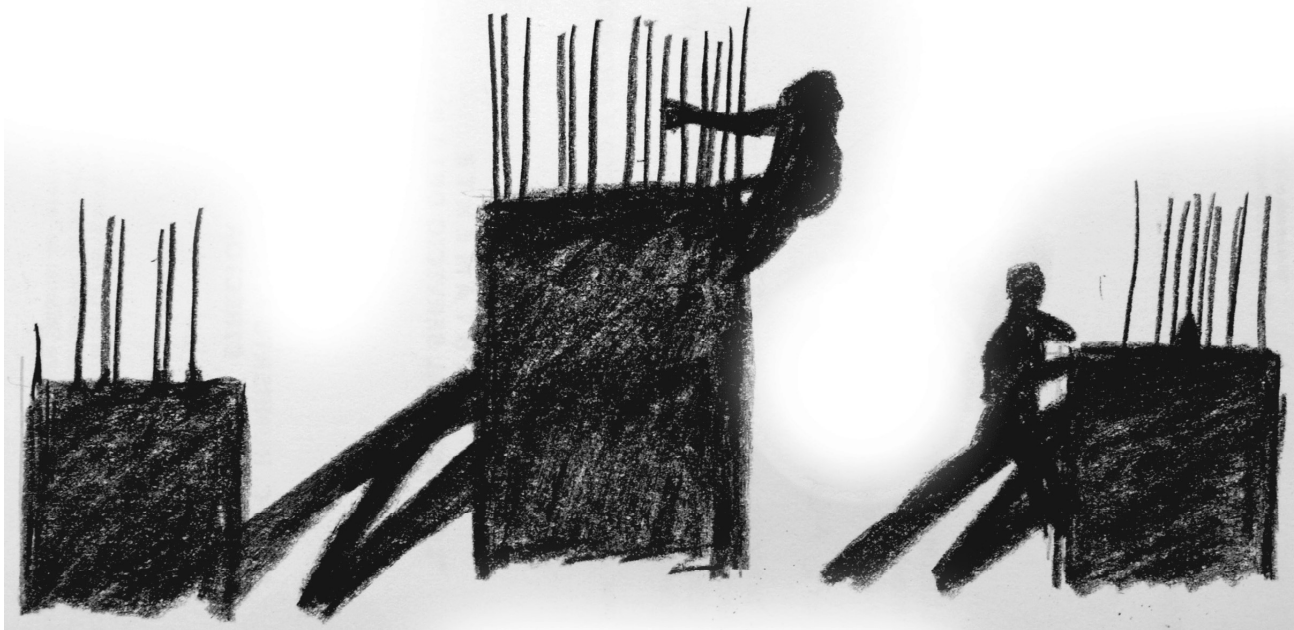
“Tomar una decisión adecuada con base en sus principios y valores que son sencillos, con honestidad sabemos muy bien lo que está bien y lo que está mal, el día de hoy lo que aqueja al país es la corrupción, esa falta de honestidad que existe y la holgura que tenemos para con ésta; pero ustedes no se dejen llevar por la inercia que lleva el país, estoy hablando de los sectores público y privado, ustedes se van a encontrar que las decisiones más difíciles que irán a tomar no serán las técnicas ni administrativas ni de tipo científico. Las decisiones más importantes que ustedes tomarán serán de tipo ético, ustedes se encontrarán ante dilemas, sí dilemas de los valores y tendrán que tomar una decisión acorde con éstos. Gracias.”

¿Y que pasó con “Juan”? Eso es otra historia...

## Conclusión

¿Será que en la actualidad la propuesta de nuestro proyecto original cambió? ¿Quedando quizás en el mismo orden los valores pero con distinto peso específico? Veamos cómo se definen:

Los valores utilitarios. En la actualidad nos dan comodidades y bienestar, el poseerlos nos da estatus; queremos y deseamos el automóvil último modelo, ¿nos son útiles?



El valor del inmueble va más allá de lo material.

Valores científicos. La tecnología avanza a pasos agigantados, luchamos contra la obsolescencia de nuestros equipos de cómputo, celulares, estéreos, la siguiente USB con más capacidad, ¿esto nos hace felices?

Valores estéticos. Estos niveles se mantienen en el mismo plano, ¿subsisten para equilibrar o balancear a los demás, los que están por arriba o por debajo de éstos? Ha cambiado el concepto que tenemos de belleza y del arte en general, ¿seguimos admirando el arte y la belleza?

Valores éticos. La cotidianidad de nuestra vida hace que veamos normal lo que pasa a nuestro alrededor, la violencia, la corrupción, la política, la religión; en esto también influyen en nosotros los medios de comunicación, tales como: televisión, radio, revistas, periódicos, analistas y expertos en diversas materias. Ejercemos diferentes actividades que pueden ser: alumnos, profesores, autoridades, funcionarios públicos ejecutivos de empresas particulares, ministros de alguna religión, sin importar credo, hijos, padres de familia, jueces y toda la gama de funciones que como sociedad desarrollamos. Tomando en cuenta todo esto, ¿en qué momento del tiempo o circunstancia los valores éticos, se modifican?

Valores espirituales. ¿Éstos han descendido de lugar?, se consideraron la cimentación del proyecto y al parecer nos alejamos más de ellos, se dejan de fomentar, se modifican al cambiar de religión, ¿que no todas las religiones profesan valores espirituales?, o no tenemos religión.

Se pueden dar por circunstancia en un tiempo mediato, que la cimentación de nuestro proyecto se convierta en la plantilla. De acuerdo a las reflexiones anteriores, nuestro

proyecto mantiene la misma forma, pero pareciera que ahora cambian sus pesos específicos, quedando así:

Valores utilitarios	techumbre	50%
Valores científicos	tercer nivel	20%
Valores estéticos	segundo nivel	10%
Valores éticos	primer nivel	10%
Valores espirituales	cimentación	5%

¿Ustedes que opinan? este proyecto es en general para toda la sociedad, o como se menciona en el primer párrafo de este artículo: "atañen a cada persona de un modo íntimo" ©

#### Fuentes de consulta:

- Antaki, Ikram. 2004, *Manual del ciudadano contemporáneo*. Editorial Planeta Mexicana. 1a. ed., México.
- Gutiérrez, Raúl. 1978, *Introducción a la Ética*. Editorial Esfinge. 11a. ed., México.
- Rangel Sostmann, Rafael. "Mensaje a los graduados del Campus Laguna del Tecnológico de Monterrey". Mayo 2005.

#### \*Datos del autor:

**Profesor invitado en la Sección de Estudios de Posgrado e Investigación de la ESIA Tecamachalco, en la Especialidad en Valuación Inmobiliaria.**  
 edu\_manuel@yahoo.com.mx