

VALUACIÓN INMOBILIARIA : ¿ CIENCIA Y ARTE?

Por el Ing. Alfredo Giorgana de la Concha

Durante la segunda mitad de la década de los años setenta tuve el privilegio de trabajar en forma cercana a Don Francisco Campos Domínguez, Ingeniero (así, con mayúsculas) de gran talla, que ha dedicado su fecunda vida profesional al diseño, fabricación y montaje de estructuras metálicas y recipientes a presión y de quien guardo los más gratos recuerdos, no únicamente por la enorme capacidad técnica y profesional con la que se conducía en sus diarios quehaceres, sino también por la sencillez y humildad que caracterizaban su personalidad, amén del trato siempre respetuoso que a quienes le rodeábamos nos daba.

En el Ing. Campos se conjuntaban el saber y el talento en la solución de problemas ingenieriles, de una manera por demás virtuosa, haciendo que las respuestas a problemas específicos que él encontraba se caracterizaran por la sencillez y la efectividad.

En fin, el trato cotidiano con él me llevó a convencerme de que el trabajo del Ing. Campos era, desde un punto de vista estrictamente técnico, una clara evidencia de ese amalgama ciencia - arte, que no con frecuencia se da en un profesionalista y que lo conducían a obtener, en la mayoría de los casos, resultados si no perfectos, sí cercanos a la excelencia. Más aún, diría yo que lo que distinguía a este ilustre ingeniero era ese "sentir" el comportamiento de las estructuras , cualidad que le permitía arribar a diseños eficientes, sin necesidad de largos apuntes ni complicados procedimientos. Es decir, en él, según mi apreciación, la parte artística gobernaba sobre su ya de por sí abundante cúmulo de conocimientos técnicos.

Así pues, desde siempre, el binomio arte - ciencia llevado a una profesión me ha inquietado y, por ende, su análisis en el campo de la valuación inmobiliaria no es la excepción.

¿ Hasta dónde los resultados de estimación de valores que obtenemos en nuestros avalúos puede decirse que son soportados únicamente por consideraciones estrictamente técnicas o científicas ?

¿ Es concebible el arte en un proceso de valuación y, de ser así, cómo se manifiesta y hasta qué grado puede ser importante en la estimación del valor final en un determinado trabajo ?

Creo que en todos nosotros resulta incuestionable la importancia de la ciencia, entendida ésta como el conjunto de conocimientos relativos a las disciplinas que intervienen en una actividad del ser humano, en el arribo final a nuestras conclusiones de valor.

Empleamos la ciencia cuando acudimos, implícita o explícitamente, a las definiciones y contenidos de los Principios Económicos de la Valuación, mismos que nos permiten establecer los enfoques valuatorios bajo los cuales analizaremos una determinada propiedad, o cuando echamos mano de la topografía para definir o revisar las dimensiones de los linderos y la superficie de un terreno.

Empleamos la ciencia también cuando, por ejemplo, al realizar un Análisis Residual de algún fraccionamiento, recurrimos a nuestros conocimientos en Análisis de Precios Unitarios para descontar el costo de los trabajos de urbanización, las construcciones , etc., que nos lleven a estimar el valor en breña de un terreno, o cuando en un Avalúo por Capitalización de Rentas acudimos a las Matemáticas Financieras para llevar a cabo una capitalización ya sea "a perpetuidad", o mediante un Flujo de Caja descontado, o inclusive cuando a una determinada propiedad le aplicamos deméritos por razones de deterioros físicos, obsolescencia funcional u obsolescencia económica.

Serían pues muchos los casos que podríamos mencionar para ejemplificar la participación de la ciencia en nuestros avalúos, pero ¿ qué sucede con el arte ?; ¿ es factible también identificar claramente la intervención del arte en los avalúos inmobiliarios ?

Arte, dice el diccionario es " actividad humana específica, para la que se recurre a ciertas facultades sensoriales, estéticas e intelectuales. Habilidad con la que se hace algo".

Realizar alguna actividad "artísticamente" es entonces manifestar sensibilidad y destreza, cualidades éstas que proporcionarán ese toque de maestría que acompaña e identifica a las grandes obras.

En base a lo anterior considero que es perfectamente compatible el concepto del arte aplicado a la actividad de la valuación inmobiliaria.

Un valuador inmobiliario estará realizando con arte su trabajo si tiene, por ejemplo, la capacidad suficiente para identificar con una rapidez y una precisión por encima de la normalidad el tipo de problema valuatorio que se le presenta, lo que le servirá para preparar con prontitud los posibles caminos hacia su solución, o cuando con una destreza especial, en la(s) visita(s) de inspección a la propiedad, pueda visualizar aspectos claves tanto del inmueble como de la zona en que se ubica y que serán determinantes en sus estimaciones de valor.

El arte también estará presente en un valuador inmobiliario cuando, por ejemplo, en un Enfoque Físico, con eficacia estime Valores Netos de Reposición y deméritos aplicables a la propiedad sujeto, o cuando en una Capitalización Directa pueda obtener, de manera sobresaliente, rentas y ventas de inmuebles similares, a efecto de definir la Tasa de Capitalización a emplear y, por supuesto, cuando tenga la suficiente habilidad para sensibilizar el mercado de comparables, de una manera tal que su Enfoque Comparativo de Mercado refleje resultados por demás acertados.

Decía el destacado poeta austriaco Arnold Schönberg (1874-1951) que " el arte es el grito desesperado de quienes viven en ellos mismos el destino de la humanidad"; en tanto que el afamado pianista canadiense Glenn Gould (1932-1982) definía al arte como " algo que la humanidad produce para protegerse a sí misma de la arbitrariedad, de lo salvaje de la naturaleza humana"

Siendo tal vez un poco menos dramáticos podemos decir que si el arte no es más que la expresión de la habilidad y de la imaginación creativa llevadas a una determinada disciplina, al igual que en cualquier actividad que el hombre realice con talento y eficacia, el arte en la valuación inmobiliaria existirá en la medida que dichas virtudes se manifiesten en el valuador.

La ciencia pues, en la valuación inmobiliaria, estará presente en los conocimientos técnicos que requerimos para una práctica valuatoria sana , en tanto que el arte, no por todos alcanzable, estará dado por un nivel de destreza y eficiencia sobresalientes.