



Nota de Opinión: EL SINO DE LA TASACIÓN

Por Alfredo Lavalle (*)

Ante los avances tecnológicos que facilitan el día a día de nuestro desenvolvimiento y comunicación. No en todas las áreas y/o disciplinas es procedente apelar a su implementación.

Una de las características que trajo aparejada la Pandemia, fue el uso de herramientas digitales. Para algunos se trató y se trata, de profundizar y ampliar su uso, para otros, descubrirlas.

Oportunamente cayó como toda una innovación en nuestro ámbito, la divulgación de la llamada “**Tasación Virtual**”, como producto de no poder o en todo caso evitar, la visita a una determinada propiedad a evaluar y teniendo en cuenta esto más la practicidad y ahorro de tiempo que insinúa dicha metodología; puede parecer a priori toda una solución. Pero al cabo de un breve análisis, concluimos que hay cuestiones que la tecnología no puede suplantar.

Desde el punto de vista estrictamente profesional, en lo que a tasaciones respecta, está muy lejos de ser así. Si partimos de la base que toda persona que solicita una tasación, aspira a obtener de la misma, el más fiel reflejo en cuanto a valor de mercado representa su propiedad, se hace necesario encarar dicha tarea por medio de un profesional y sobre todo en forma presencial, con inspección ocular in situ, donde dada la profesionalidad de quien lleva adelante esta acción, sabrá detenerse en aquellos detalles que hacen a las ventajas comparativas, como también posará su mirada en aspectos a veces no tan favorables. Es decir, será el profesional quien manejará la observación y podrá comprobar en el lugar diversas características edilicias que, a la hora de ponderar un valor, juegan su papel, incluyendo el entorno. Por más fiel que sea la cámara de quien enfoque, no podrá superar no solo a la visión humana, sino que no conformará el amplio rango de observación que lleva consigo la tasación presencial a cargo de un idóneo.

Otra de las características reñidas con la actitud profesional, es la tendencia a estandarizar los valores de metro cuadrado, sea por tipología de inmueble y zona; es otra de las tantas anomalías que suelen presentar en su desenvolvimiento las llamadas franquicias inmobiliarias, es como instalar el concepto de productividad frente al modo artesanal. Distinto es una mera orientación de valor, una suerte de aproximación, que poco sirve a la hora de requerir un valor competitivo ajustado a la relación inmueble-mercado, determinante a la hora de decidirse por su venta.

La tecnología nos ha facilitado mucho las cosas, pero en algunos aspectos como éste, no está a la altura, menos aún un tratamiento meramente de tabla o modelo matemático y/o estadístico; toda vez que una tasación requiere en lugar de rapidez y vanguardia; llevarse a cabo con precisión, dedicación, profesionalismo y sobre todo, en forma presencial.

(*) Prosecretario del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos D. J. Quilmes