

Desarrollo e innovación de los procesos de valuación en Argentina

Asociación Americana de Rematadores Corredores Inmobiliarios Tasadores y Balanceadores- para la jornada académica del 29 de junio del 2018 en la Universidad del Salvador -CABA

Por **Marcela Agustina Ibáñez**

En materia de valuaciones son muchos los autores que de una manera u otra nos brindan elementos oportunos para poder marcar el “hilo conductor” en la especialidad de tasar. Es decir, *desde donde viene, por donde pasa y hacia dónde va el sistema de valuaciones*. En mi caso en particular, siempre arranco –para todas mis publicaciones- con un contenido que considero que es el más antiguo del mundo y que se relata en la Biblia, donde se encuentra un detalle histórico del parámetro de la función de fijar un precio, en cuanto a: los objetos para valuar, el sujeto valuator y el resultado “oficial” impuesto en la valuación; es un valioso contenido global que los invito a leer desde Levítico Capítulo 27 en cualquier versión del libro sagrado La Biblia, lo que les permitirá enriquecer en sabiduría general para toda la vida.

Es muy interesante el primer antecedente histórico, y para avanzar les digo que en esta oportunidad no voy a exponer un contenido conceptual de la materia o una especie de *aclaratio terminis* en valuaciones, no en absoluto. Vengo a tratar de evidenciar un tramo de la historia, para rescatar del pensamiento dos *posiciones doctrinarias* que influenciaron en Argentina, y casualmente de ellas deviene todo concepto para la especialidad de tasar en nuestro país; si bien el impacto fundamental que estimula el desarrollo de la especialidad proviene de Estados Unidos con autores de base anglosajona, nosotros a mediados del siglo pasado, avanzamos sobre una perspectiva de metodología propia en la especialidad.

En este título, rescato un tramo hipotético de la historia, pues el resultado en tesis nos demuestra que tanto para Argentina y/o América Latina los métodos de tasación nacen y se aplican -ya sea- sobre un *sentido consensuado colectivo e institucional y objetivo*, o bien, en un *sentido propio individual aceptable y subjetivo*. En el primer caso serían los conceptos y lineamientos de organismos oficiales como el Tribunal de Tasaciones de la Nación TTN o Consejos Provinciales de Tasaciones, además de instituciones privadas nacionales e internacionales como el UPAV; y en el segundo caso, son las metodologías propuestas y publicadas por distintos autores, más las ideas o procesos regionalizados sobre expresiones técnicas debidamente aceptables, justificables y permisibles en los usos y costumbres de los profesionales en Argentina.

Antes de avanzar en el relato, quiero indicar que estos contenidos fueron fruto de una exposición que realicé—por atenta invitación de la Asociación Americana de Rematadores Corredores Inmobiliarios Tasadores y Balanceadores- para la jornada académica del 29 de junio del 2018 en la Universidad del Salvador -CABA-, donde expuse este tramo de la “línea del tiempo” que extraigo desde el Siglo XIX -aproximadamente- de Argentina, a los efectos

de poder destacar *el desarrollo y la innovación de los procesos de valuación*, sobre la base de prácticas usadas y de la influencia de autores de otros países, para llegar a un organizado y metodológico proceso técnico nacional.

También quiero destacar el aporte invaluable que me brinda el Dr. Sebastián Nini Zalazar y docentes en la carrera de Martillero y Corredor de la Universidad Siglo 21, sumado el acompañamiento permanente de la editorial Alveroni de Córdoba y el Appraisal team InterProValues, que estimulan y complementan la iniciativa de investigación, la que no cesa.

Cabe agregar que, mi ansiedad para esta presentación, me ha llevado a buscar información desde la época de la colonia, pero hasta ahora es muy poco lo que he podido rescatar, sólo algunas frases o párrafos aislados, lo que sería como “un casi nada”, ya que no puedo vincular las expresiones halladas con un autor o elemento editado (impreso o digital) que me ayude a sustentar la información. Pero, como “el que busca siempre encuentra” seguiré explorando constantemente, pues algo encontraré; y de igual modo, mi idea sobre los contenidos aquí vertidos, es *que ellos sean ratificados y/o rectificados por todo observador y estudioso* en la materia, lo que pueda significar un futuro aporte más contundente; ya que la premisa es siempre brindar lo mejor para la multidisciplinar de valuaciones.

Puedo sugerir como comienzo oportuno de relato, un anticipo inicial desde el Siglo XIX en Argentina con la llamativa ley de Enfiteusis del año 1826, ya que la norma literalmente identifica a sujetos valuadores, características y finalidad de la función de valuar, como así también al contralor o autorizador que certifica y llega a un resultado final.

En la época mencionada, las tierras correspondían al dominio público y estaba prohibida su enajenación en todo el territorio del Estado, lo único permitido para su uso, era concederlas en enfiteusis “cuando menos” lo era para un plazo de 20 años y quién ocupara debía abonar un canon o renta al Tesoro Público.

PROCESO QUE IMPONE LA NORMA ARGENTINA Siglo XIX
PROCEDIMIENTO: Art. 3. El valor de las tierras será graduado en términos equitativos por un jury de cinco propietarios de los más inmediatos, en cuanto pueda ser, al terreno que ha de justipreciarse, o de tres en caso de no haberlos en aquel número.
DESIGNACIÓN: Art. 4. El Gobierno reglará la forma en que ha de ser nombrado el jury de que habla el artículo anterior, y el juez que ha de presidirlo.
CONTRALOR: Art. 5. Si la valuación hecha por el jury fuese reclamada, o por parte del enfiteuta, o por la del fisco, resolverá definitivamente un segundo jury compuesto del mismo modo que el primero.

Cuadro 1.

En la práctica, estos “jurs” de valuadores no consideraban ningún proceso técnico evidenciado o regla de valuación impuesta oficialmente, sino más bien, su decisión se

basaba sobre una postura subjetiva al momento de fijar el valor del canon, y lo sería en relación directa (circunstancial y personal) a su vecino ocupante. Los antecedentes históricos, políticos y económicos evidenciarían a futuro, inconvenientes de inequidad, no sólo en relación a los montos calculados, sino también a los beneficiarios de grandes extensiones de tierras que conformaron importantes latifundios gracias a sus vinculaciones políticas, los que ya dentro del nuevo sistema de organización del Estado, resultarían terratenientes al obtener el Dominio de las propiedades en su posesión.

Ahora bien, excluyendo la connotación política, dentro de la materia de tasaciones, lo más importante aquí es: rescatar que existió un procedimiento de valuación cuyas características eran subjetivas, además la existencia de un “cuerpo de valuadores conformados por ley” -en un decir- por un “jury” y, la finalidad de fijar el “precio”, el que a su vez podía ser reclamado y luego revisado en una segunda instancia, para ratificar o rectificar resultado. Y en este proceso, tendríamos en práctica el “enfoque basado en ingresos” al que comúnmente se lo identifica como el método de la renta, capitalización o indirecto en Argentina.

Me permitiría decir que estos procesos de valuación sobre el canon de la tierra, no sólo se dieron en Argentina, sino también en otros países de América Latina; de igual modo en América Anglosajona ya que también se suscitó por la misma época esta gestión, conforme las referencias brindadas por Wilfredo Cruz Lanausse, las que compartiré en la próxima exposición *Development of the appraisal in América*.

Avanzando ya sobre el Siglo XX, y con un caudal de profesionales americanos que sumaron aportes vigorosos a la sociedad de Argentina, desde la época de Sarmiento, comienzan a esbozarse algunas metodologías de valuación teóricas/prácticas destinadas a la fijación de valor-precio, costos y presupuestos, reposiciones y/o reparaciones, etc., que suscitaban en la medida que se dinamizaba el desarrollo urbano organizado y el sistema de comercio en el mercado común.

Si bien el derogado Código de Comercio (Ley 15/1862 y modificatorias) excluía de la compra-venta mercantil a los bienes raíces (art. 452 inc. 1 C.C.), cabe decir que lo mismo evolucionaba el negocio inmobiliario en las transacciones comerciales, donde subjetivamente, por comparación de valores de compra-venta se fijaba un precio entre los particulares, con la excepción del caso en aquellos negocio inmobiliarios (desarrollos en edificios públicos, infraestructura urbana, expropiaciones) donde participaba el Estado, ya que en esas circunstancias eran sus funcionarios o, empleados del Ministerio de Hacienda y/o dependencias correspondientes quienes procedían en la tarea de valuación.

Realizando la “zaranda” de la información documentada de la época, podemos partir con información publicada desde la década del 30 con dos exponentes en materia de valuaciones, por un lado el Arq. Jorge Rivarola y, por el otro el Ing. Emilio Dickmann. Quienes aportaron procesos de valuaciones desde dos puntos de vista disímiles en un

principio: Rivarola= *proceso "lego"* y Dickmann = *proceso técnico*. En el primer caso, más bien respondía a una circunstancia práctica del mercado de comercialización y, en el segundo caso, respondía a las obligaciones del Estado donde necesariamente se debía acreditar el resultado de precios-costos, para su documentación o registro. Se puede indicar que esta doble perspectiva se afianza a mediados del Siglo XX.

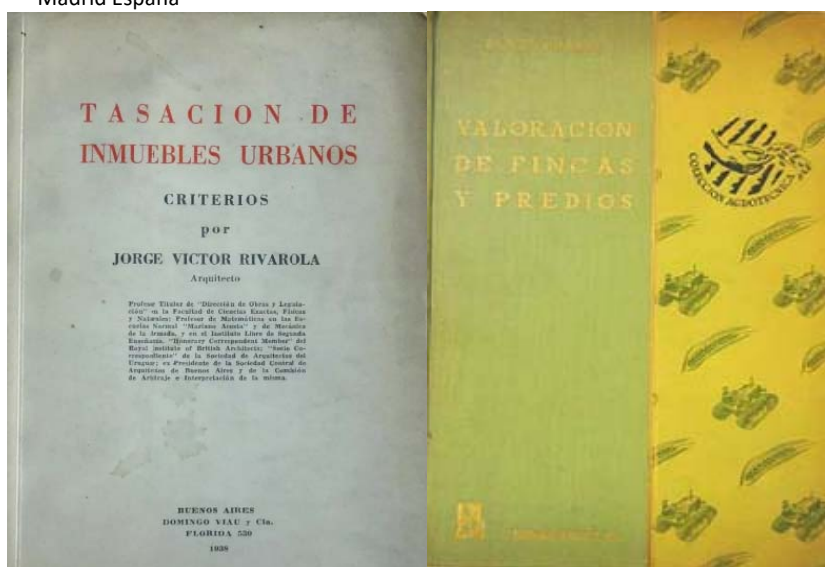
Veamos entonces esta propuesta de agrupar los procesos en *dos corrientes o doctrinas de valuadores*, a saber: **subjetiva y objetiva**, las que así denomino desde 1999 en mi primera edición del manual Elementos de la Tasación. Donde se verifica hasta la actualidad que cada espacio de trabajo generó y afianzó contenidos que sustentan la existencia de estos procesos.

Antes de mediados del siglo pasado, teníamos a Rivarola que nos expresaba que "la tasación de un inmueble tiene siempre una finalidad práctica determinada, y cualquiera que sea *la teoría que alrededor de esta operación se desarrolle será forzoso reconocer que*, dado su carácter netamente utilitario, su aplicación a los casos concretos *no podrá escapar a la influencia de la naturaleza propia de aquella finalidad*", por lo que cabe agregar aquí que la finalidad de todo proceso de valuación depende del interés de los sujetos.

Es muy lógico el pensamiento de Rivarola, donde ciertamente **el criterio prevalecía ante toda teoría** (subjetivo) ya que la época en donde él desarrolla su exposición pertenece a la denominada *Década Infame* de Argentina (1930-1943) marcada por una difícil situación política, económica y/o financiera reinante en el país. Pero, no obstante ante esta pretendida subjetividad, nos queda subrayado de que había cierta "diligencia en considerar una teoría" de aplicación técnica en materia de tasaciones.

Referencias primarias que consideran criterios en el siglo pasado

- **Jorge Víctor Rivarola**(1938) *Tasación de Inmuebles Urbanos. Criterios*. Edit. Viau y Cía. Bs.As.
- **Tomas Santi Juárez** (1952) *Valoración de fincas y predios*. Edit. Dossat-Madrid España



Cuadro 2

Conformando esta línea de expositores con principios de subjetividad, se asienta también la influencia española de Santi Juárez, que se visualiza con la diferencia de una década aproximadamente al pensamiento de Rivarola (ver cuadro ut supra). Este autor, para la valuación de fincas y predios contaba –entre otros- con la propuesta del *método sintético por clasificación o de estimación directa*, lo que consistiría en la recopilación organizada de datos para ilustrar e identificar el fundo, objeto de la valuación. Proceso que se caracteriza por ser subjetivo, al resultar una estimación sobre la base de la información obtenida. No obstante, eran profesionales técnicos que contaban con la ciencia de aplicación, pero dinamizaban la fijación del precio mediante sus criterios.

Al presente grupo de valuadores que originariamente procede por apreciaciones e intereses inherentes a los sujetos, lo identifico dentro de lo que he denominado “corriente o doctrina subjetiva” de la valuación. Ya que prevalece el criterio del tasador ante el objeto, en virtud a la circunstancia del mercado y los sujetos negociantes. El impacto inicial para la tasación proviene de la propia voluntad de los sujetos y desde allí se fija un precio.

Es importante destacar que este pensamiento aún prevalece en nuestros días, es decir, tenemos profesionales que en la dinámica cotidiana de realizar negocios, generan estimaciones directas, totalmente justificables en alusión a las circunstancias generales que involucran a los sujetos (vendedor/comprador) con el objeto del negocio y la economía imperante. Sus argumentos son oportunos y necesarios ya que otorgan informe de valor, debido a su responsabilidad social.

Actualmente, la innovación metodológica que presenta este sector de profesionales de la *corriente subjetiva* se demuestra mediante la aplicación de herramientas tecnológicas (marketing online), en donde prevalece el buen nombre o marca reconocida de la oficina de valuación (comercial/profesional/empresarial) quien es responsable del precio estimado, y responde comúnmente a la consigna: “precio cotizado por la reconocida firma inmobiliaria...”, “valor reposición estimado por la empresa desarrolladora de inmuebles ...”, entre otros, al margen de realizar también una presentación del informe de valor expreso.

La modalidad tecnológica avanza sobre: 1- el ahorro de tiempo y espacio, abarcando de uno a más radios o sectores territoriales de la tarea profesional, sin necesidad –en algunos casos- de la presencia física profesional; en este proceso se informa al instante valores de manera directa por sistemas *on line* o en plataformas abiertas en web que otorgan indicios sobre estadísticas de datos comerciales con parámetros generales. No obstante, ante la practicidad “*hay críticas importantes*” sobre esta gestión, ya que la información es masiva e invasiva al fijar tendencia de valores generales, sin individualización concreta del objeto, respondiendo casualmente al interés de los sujetos involucrados en el negocio. Las valuaciones pueden resultar generalizadas, siendo en algunos casos desmesurados sus resultados, lo que evidenciaría inequidad de valores. 2- Sintetizan datos y esquematizan la presentación en “formatos” pre-establecidos para el informe de valor, lo que es diseñado

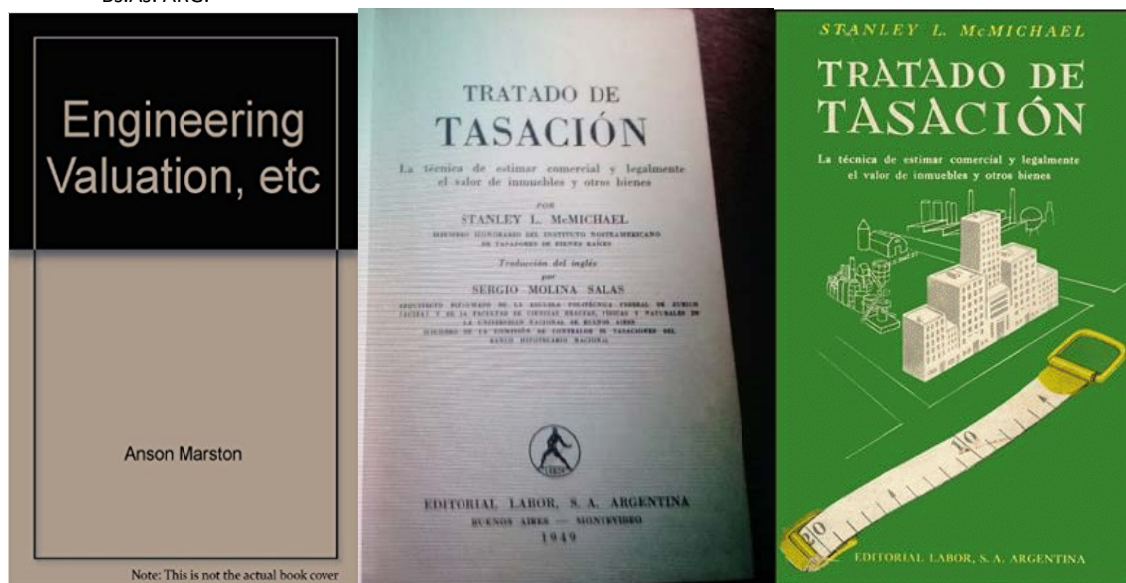
conforme la modalidad de trabajo de la marca u oficina comercial/empresarial, según el tipo de servicio profesional que brinde.

Si bien pueden evidenciarse otros aspectos de innovación para el desarrollo de la tasación, pues, los dos ejes antes mencionados son los más recurrentes en la tarea de valuar estimativamente dentro de la *corriente subjetiva*.

Abordemos ahora la contraposición a la corriente o doctrina subjetiva, la que denomino como *objetiva*, ya que el proceso se centraliza con la información que impacta sobre el objeto de valuación, prescindiendo de considerar las circunstancias de los sujetos vinculados al bien.

Referencias primarias de impacto técnico en el siglo pasado

- **Emilio Dickmann** (Presenta el Prólogo en Ingeniería de la Valuación. Anson Marston/Thomas Agg – de 1936 en publicación de Selección Contable 1947 Bs.As. en castellano.
- **Sergio Molina Salas** (Presenta el Prólogo en Tratado de tasación de Stanley McMichael) 1949 Edic. Labor. Bs.As. ARG.



CORRIENTE O DOCTRINA OBJETIVA

Cuadro 3

Con una visión estructurada y de contenido estrictamente lógico-analítico, se presentan los pensamientos de Dickmann y Molina Salas en contraposición a los conceptos antes expuestos por los autores enunciados en la doctrina subjetiva; ya que con estos teóricos y técnicos pensadores *se promueve la idea de un estudio preliminar en el caso de valuar*, para asegurar su aplicación práctica con eficacia, a fin de lograr una adaptación técnica-analítica

Development and research of the science of the appraisal.-

sobre la realidad del ámbito en el que se pretenda implantarla tarea y que se demuestre como herramienta diligente al fijar el precio ideal de un bien.

Emilio Dickmann expresó en el prólogo de Ingeniería de Valuación de Marston & Agg, que se debía generar un “estudio preliminar sobre el aspecto técnico-económico legal de la ingeniería de valuación (...)” y vemos de este modo -que al margen del tecnicismo-se avanza más sobre la identificación completa del objeto de la tasación considerando el aspecto legal, dentro del tecnicismo y el impacto económico del mercado. Asimismo en sus expresiones dejó asentado que la *valuación basada sobre métodos científicos, no puede variar en lo que a su quantum se refiere, cualquiera sea la finalidad con que se practique*.



Anson Marston en 1925

Cuadro. Imagen 4

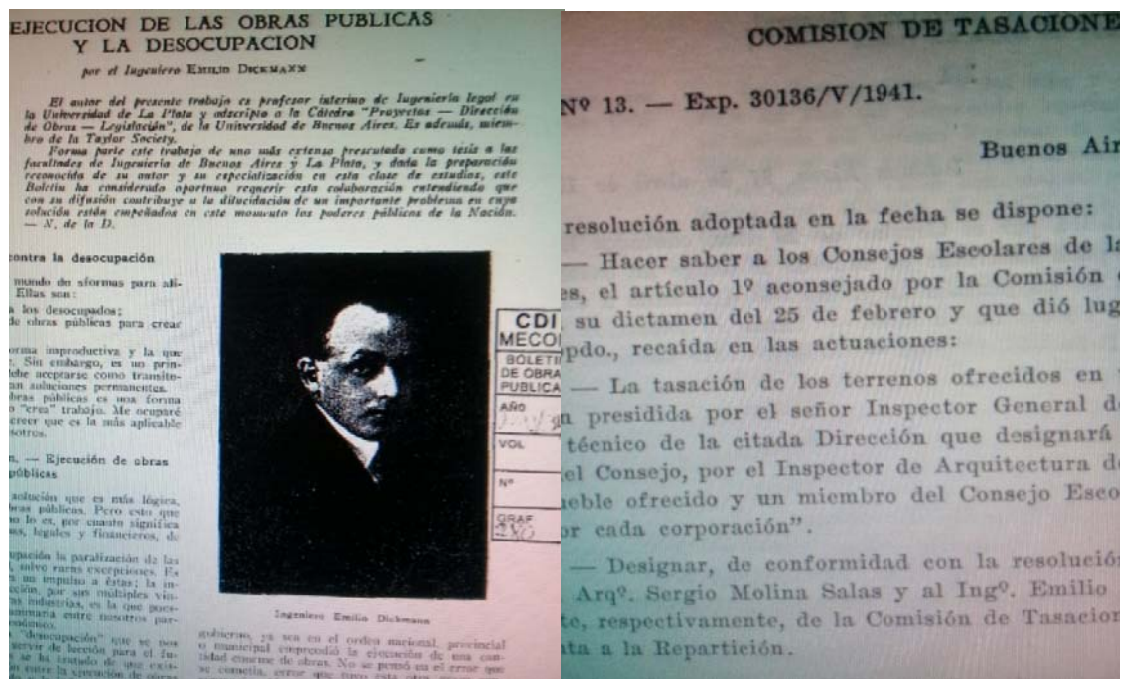
Aquí comienza a suscitarse un postulado contrario al de Rivarola, siendo que son dos autores de la misma década. Estimo que la diferencia de posición estaba en que Dickmann se encontraba en la función pública con actividades políticas y, el correcto desempeño profesional era fundamental para afianzar pasos del reconocimiento social.

La mirada hacia los profesionales de Estados Unidos era recurrente y necesaria para acreditar contenidos científicos comprobados en materia de valuaciones, que sustentaran la labor dentro del compromiso social y político que tenía el Ing. Dickmann para la sociedad de nuestro país, ya que se encontraba involucrado en la obra pública en general y los sistemas de ferrocarriles en Argentina desde los años 30 hasta los comienzos de 1950.

Pero podemos indicar que sólo años más tarde, comienzan a verse los primeros destellos de aplicar una disciplina fundada, abierta para todo profesional del rubro que brindara su servicio a la comunidad en particular, fuera de los espacios de la obra o actividad pública.

Por su parte, ya mediados de siglo pasado, la presentación del Tratado de tasación por Molina Salas fue un paso fundamental, siguiendo el lineamiento técnico antes considerado sobre la base de autores estadounidenses, y en esta etapa ya es otro autor el que suma su aporte a la ciencia.- Parecería que por decisión política *pierde vigor el nombre de Emilio Dickmann en materia de tasaciones, pero no su postulado*, el que es sostenido por Molina Salas, quien presenta el Tratado de Tasación de Stanley L. Mc. Michael.

Sin duda que la actividad en la administración pública nacional de estos profesionales, más “el tinte” político, era en definitiva lo que marcaba posiciones o lineamientos en actividades o gestiones profesionales, y la valuación no estaba al margen de las decisiones oficiales.



Nota: Emilio Dickmann Recuperado:
file:///C:/Users/Usuario/Documents/Historia%20.pdf11/07/2018.-
Boletín de Obras Públicas de la República Argentina N°12 Año
1934 -Segundo semestre.

Nota: Sergio Molina Salas era miembro de la Comisión de
Contralor de Tasaciones del Banco Hipotecario Nacional
(1949)

Centralizados a mediados del siglo pasado –por los 50- , tenemos un autor que ratifica la “posición objetiva” en cuanto a la mirada del objeto de la valuación y sus técnicas aplicables, por lo que aproximadamente en 1952 el Ing. Mario Chandias expone una perspectiva en su manual Tasación de inmuebles urbanos de la editorial Alsina, lo que se

presentaría como el primer elemento técnico en la materia de valuaciones *100% nacional*, calificado por el propio autor como un simple apunte para sus alumnos, el que indiscutidamente hasta la actualidad es el material más indicado y requerido por todos, inclusive por quien aquí les escribe.

Nota general: Argentina en esos momentos vivía una época de importantes acontecimientos políticos, y la mirada hacia el exterior era fundamental en su denominada “tercera posición”, si bien los lazos estaban condicionados con Estados Unidos, pues era ineludible e imperdible en este aspecto técnico permitirse desaprovechar tan valioso conocimiento, todo al margen de relación política Braden-Peron.

Con el autor Ing. Mario Chandias comienzan a observarse los principios de tasación, sobre los tres ejes del TTN (sustitución, temporalidad y finalidad) y se genera una *clasificación moderna de los métodos de tasación para Argentina*, a saber: el *método indirecto* o de la renta, conocido globalmente como de capitalización; el *método directo-comparativo*, de coste, reposición –entre otros- y el *método empírico*–recopilador de antecedentes, comparables. A su vez, los procesos metodológicos se presentan como analíticos o no analíticos, entre otros postulados. También se destaca su posición en cuanto a la consideración de los valores potenciales que podría evidenciar una propiedad, es decir que, la teoría de la “realidad exclusiva” se relativiza ante las potencialidades de impacto extrínseco y/o intrínseco del bien, los que podrían presentar según el caso: *plusvalía o minusvalía* en el inmueble, ya sea que se trate de un inmueble construido o libre de mejoras.

Los postulados de Chandias, basados en una serie de hipótesis o propuestas de valuación homologadas, concluyen en tesis con la denominada “Técnica de Balance o del avalúo”, donde indica que *ninguno de los métodos debe ser tenido como auto de fe..., más bien son herramientas que ayudan en la labor profesional...- Conocimientos, criterios y experiencias, están por encima de todo método...*- Es decir, que si bien las técnicas son rígidas, pues éstas no están exentas de la subjetividad del profesional. Por lo que en síntesis este autor nacional, parte de la técnica aplicable (objetiva), sin desconocer la apreciación final del valuator (subjetiva), constituyendo esta perspectiva un aporte fundamental en la valuación como ciencia para nosotros.

En un sentido general, tanto para Argentina y el mundo, se vería ya con claridad que en el Siglo XX, comienzan a suscitarse tres grupos de metodologías que asientan procesos para determinar el valor de bienes. A estos mecanismos hoy tradicionales, se les refiere normalmente como los tres enfoques al valor, los cuales son generalmente independientes entre ellos:

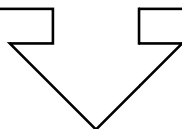
ENFOQUES
El enfoque comparativo de ventas (comparar las características de una propiedad con aquellas de propiedades comparables que se han vendido recientemente en transacciones similares).
El enfoque basado en costes (el comprador no pagará más por una propiedad que lo que le costaría construir una equivalente).
El enfoque basado en ingresos (similar a los métodos usados para la valoración financiera, análisis de valores de rentabilidades o la fijación de precios de los bonos, capitalización).

Estos tres ejes, desarrollados desde mediados del siglo pasado –hoy reconocidos-, marcan la trilogía esencial de los procesos de valuación en general, sobre los cuales son pasibles tanto de *aplicaciones técnicas-analíticas* como de *mecanismos metodológicos-no analíticos*.

Puntualización de la corriente o doctrina objetiva de valuadores en Argentina

Partimos de la base de que *todo valuador conlleva implícitamente en su gestión los procesos de valuación caracterizados con cierta influencia subjetiva*, lo que ciertamente hace ya desde el momento que elige la técnica para tasar. Pues sin menoscabo alguno, se sugiere seguir siempre procesos objetivos que consideren el lineamiento de Dickmann, el que recae sobre los aspectos que he identificado como: *jurídico, económico y técnico*; ya que si bien se busca determinar el precio “virtual” atribuible a la propiedad, pues es necesario en todos los casos desarrollar un proceso que justifique el resultado del precio obtenido por medio de la valuación.

El único camino para evidenciar la doctrina objetiva es mediante la aplicación de metodologías, las que se desarrollan dentro de los procesos homologados de tasación, los que pueden surgir y aplicarse desde una perspectiva “oficial” para el Estado, o bien de un ámbito “no oficial”, según sean valuaciones particulares y/o judiciales. Veamos entonces:



1- Procesos oficiales de valuación.

El desarrollo técnico y la necesidad de presentar la disciplina institucionalizada en Argentina movilizan la estructura gubernamental para crear el Tribunal de Tasaciones de la Nación Argentina TTN (de Orden Público) 11/12/1944 Decreto 33.405 y modificaciones. Actualmente rige Ley 21.626/77



Tribunal de Tasaciones de la Nación

El objetivo central del dictado de Normas Nacionales de Valuación está dirigido a unificar criterios de tasación a nivel nacional. En consecuencia, las Normas deben ser concebidas con la flexibilidad necesaria que permita su aplicación directa en la esfera oficial, y también en la actividad privada. Su dictado por parte del Tribunal de Tasaciones de la Nación responde a las instrucciones contenidas en la Ley Nº 21.626, que designa al Tribunal como organismo rector para la tasación de bienes.

<http://www.ttn.gov.ar/>

Asimismo desde un contexto particular nace el Instituto Argentino de Tasaciones (Privado) 4 de abril 1957. Era más que elocuente la manifestación de una especialidad tan importante como la valuación, la que permanentemente mide las riquezas de los pueblos y personas.

Por aquel entonces, no solo en Argentina se respiraba este aire que impulsaba la actividad técnica y demostrativa de la valuación –más bien pienso que estaban conectados desde USA para América del Sur-, también se movilizaba América Latina para generar parámetros lógicos de identificación y aplicación de metodologías, sobre la base de principios aceptables para procesos homogéneos de valuación y es por ello que se genera la Primera Convención Panamericana de Valuadores en Lima - Perú 1949 UPAV, y desde allí comienza a escribirse con formalidad la historia de la valuación latinoamericana, relato que rescato del venezolano ing. Hugo Guerra.

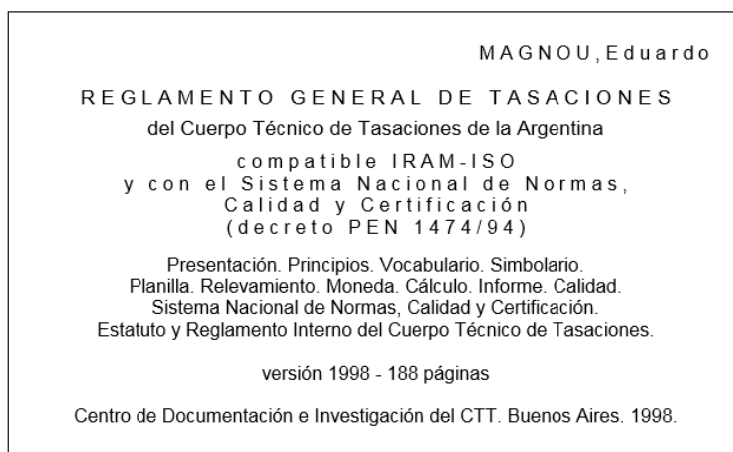
Historia UPAV por Ingeniero Hugo Guerra

(...) El ideario que, ciertamente, dio origen a la UPAV, se remonta al año 1949, cuando en Lima, del día Jueves 08 DICIEMBRE 1949 al día Jueves 15 del mismo mes y año, ambos inclusive, se celebran la Primera Convención Panamericana de Valuaciones, organizada por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú. Las delegaciones presentes fueron las de los países: Argentina, Bolivia, Canadá, Colombia, Chile, Ecuador, Estados Unidos de Norteamérica, El Salvador, México, Nicaragua, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela (...) Estas Delegaciones acordaron la creación de una Secretaría Central que se denominará Oficina Permanente de Valuaciones, acordándose como sede de dicha Oficina la Ciudad de Lima. Muchos años después, según un Acta contentiva del Estatutos de la UPAV, aparentemente aprobada en una Asamblea Extraordinaria de la UPAV el 10.OCT.2007, durante el Congreso Extraordinario Panamericano de la UPAV, realizado en la ciudad de Panamá, República de Panamá, aparecen clasificados como Miembros Fundadores las representaciones de Perú, Bolivia, Brasil (que aparentemente no estuvo presente en Lima en 1949), Colombia, Chile y Venezuela. En esta oportunidad no se nombra a El Salvador, a quien, en el 2015, según nos dio a conocer el colega Rene Portan, se le dio una Certificación como Miembro Fundador (merecida por demás, por cuanto estuvo presente en la Convención del año 1949). Tampoco se citan en esos "Estatutos" a las delegaciones que acordaron la idea y proposición firme: Argentina, Canadá, Ecuador, Estados Unidos de Norteamérica, El Salvador, México, Nicaragua, Paraguay, República Dominicana y Uruguay. Resalto que para el año 1949 no existían en América sociedades profesionales de tasación y valuación, salvo en contadas excepciones. Por ello hablo de Delegaciones y no de Organizaciones (estas se establecieron después). A quien disponga de mayores y mejores datos se le agradece la información. No pequemos del mal al cual hacía referencia Unamuno: "Las cosas por sabidas se callan y por calladas se olvidan" (...)

En el desarrollo de la historia, ya casi a finales del Siglo XX, surge en nuestro país, un contenido que es más que interesante como aporte técnico innovador, si bien no es oficial, ya que no nace de una ley, pues es aquel que brinda Eduardo Magnou en el **Reglamento General de Tasaciones** a fin de: conformar el Cuerpo Técnico de Tasadores, incorporar documentación actualizada, avanzar sobre nuevos procesos mediante la investigación, generar y establecer normas. Es además algo muy importante ya que se visualiza en su trabajo, el consenso de varios actores, los que pertenecen a distintos rubros profesionales, evidenciando la esencia multidisciplinaria de la tasación.

Muchos de los conceptos que se desarrollan en el Reglamento, conforme mi observación, son considerados dentro de la tasación bancaria (Resoluciones del BCR), sobre todo en la descripción conceptual que se emplea en resoluciones de entidades oficiales. Cabe agregar que en este contenido se caracteriza una sutil diferencia entre el vocablo tasación y valuación, siendo que para el Tribunal de Tasaciones de la Nación: *Tasación y Valuación: a los efectos de esta normativa son sinónimos* (TTN. Norma 01.6). No obstante se podría indicar que al ser un contenido más actualizado, ha generado un impacto considerable en

la materia, y al ser apreciado en la órbita de expresiones del Banco Central de la República Argentina, es que lo encasillo al contenido dentro de la presente clasificación generalizada.



2- Procesos de valuación no oficiales pero homologados por los usos y costumbres

Es notorio y común que en el ámbito judicial y/o particular, los peritos valuadores martilleros y corredores, tengan la libertad de elegir un proceso metodológico que es propuesto por distintos autores, donde sus publicaciones sean la base de justificación sobre el resultado del dictamen realizado y, de igual modo, sigan propuestas técnicas que se homologaron por los usos y costumbres, ya que las mismas han acreditado efectividad en su empleo. Esto surge conforme la idiosincrasia del rubro profesional, ya que dentro de su ámbito brindan seguridad y respaldo al profesional. Este sería el caso de los conocimientos impartidos desde los claustros universitarios hasta los cursos o capacitaciones que brindan en los colegios profesionales a fin de otorgar la habilitación de la matrícula en la especialidad de perito tasador.

Vemos entonces que conforme el lineamiento de la autoridad profesional de turno o comisión especial de valuaciones creada a sus efectos, tienen la libertad de ratificar principios de valuación de orden oficial nacional y/o contenidos internacionales que nutren y abren un abanico de posibilidades técnicas que redundan en nuevas herramientas para aplicar en cada caso en particular.

Lo cierto es que nuestros profesionales –siguiendo la doctrina objetiva- siempre consideran en el desarrollo de la tasación la aplicación de los aspectos: *jurídico, económico y técnico*. Lineamiento de Emilio Dickmann desarrollado en Elementos de la Tasación desde 1999. 1ra. Edición Alveroni, el que rescaté y expuse por primera vez en Mayo de 1993 en las Jornadas de Pos grado Universidad Popular de Mendoza (Instituto Di Paolis).

Otro aporte valioso. Resalto también como exponente nacional muy importante en el desarrollo técnico de la valuación, con un contenido destinado al profesional liberal en nuestro país, al Ing. Dante Guerrero del Tribunal de Tasaciones de la Nación (Presidente de la entidad oficial entre 1978/1982) con destacada participación en el proyecto de la represa hidroeléctrica de Salto Grande. Quien brindó su Manual de Tasaciones en los 80 desde la editorial Alsina. Donde otorga un contenido de aplicación basado desde la órbita oficial en aquel momento. Actualmente, en este nuevo milenio, los usos y costumbres convalidan muchos de sus procedimientos que se aplican permanentemente, al margen de que el TTN mediante resoluciones ya reemplazó algunos de sus métodos, sobre todo en cuestión de coeficientes aplicables por tabla para la valuación de la tierra, y de igual modo, el reemplazo de las tablas de los autores alemanes Ross y Heidecke, las que ciertamente son muy eficientes aún, y se recurre a su empleo para la valuación de mejoras construidas en húmedo.

Asimismo dentro de los procesos de valuación “oficiales y no oficiales”, podemos sumar aquí un caso institucional de formación en la especialidad, que es distinto al que vivimos en Argentina. Por ejemplo en Estados Unidos –me comparte Wilfredo Cruz Lanausse- el operador inmobiliario y el rematador no pueden certificar valores, es decir, pueden estimar o asesorar, pero al momento de tasar debe ser el profesional certificado por las normas estándares de USA, ya que dicho valuador tiene que seguir estrictamente las reglas oficiales, porque tras la certificación de valor se movilizan circuitos financieros y fiscales que permiten calificar clientes para créditos, lograr certeza en el pago de impuestos correspondientes al caso de adquisición o venta, etc., es decir nada queda librado al azar para el Estado Americano. Quiero acotar que en mi caso en particular, cuando se aplicó la ley para el Sinceramiento Fiscal Nro. 27.260/16 (reparación histórica para jubilados y pensionados...), con el procedimiento instituido para la tasación en ese momento, me dije: ¡Qué bueno! Un avance profesional exclusivo para el valuador como en USA. -pero sin un instructivo indicativo de métodos y/o técnicas-. Y me seguí preguntado: ¿Se organizará prontamente el registro de valuadores anunciado en el TTN allá por el 2002 aproximadamente? Este acontecer se está escribiendo ahora, como siempre, espero un final feliz para la actividad profesional en la especialidad!- El hecho oficial es el primero que se da en la historia de la valuación en Argentina, abierto públicamente a los profesionales liberales (multidisciplinario de valuaciones) en resguardo del interés público. En fin, continuamos (...)

Siguiendo el camino de valuar, cabe aclarar que, también en el sencillo proceso de la estimación subjetiva, los colegas se ordenan bajo un método empírico que ciertamente recopile la información esencial/primordial que identifique al objeto de la valuación, ya que pesa sobre el profesional y su trabajo una responsabilidad social que es garantizada por la fianza que impone la ley 20.266/73 y modificatorias. En ambos *procesos ya sea estimativo/subjetivo o bien técnico/objetivo*, hay un fin estratégico que radica en

justificar el resultado del dictamen de valuación. Por lo que en conclusión se evidencia que esgrimen argumentos valederos al instante de señalar el resultado, ya sea que se consideren o no las variabilidades posibles, conforme el interés de los sujetos.

Dentro de los procesos de valuaciones de martilleros y corredores, tenemos como exponente al autor Eduardo Lorenzo Lapa, pues es quien realiza las adaptaciones convenientes desde mediados del siglo pasado, para el desarrollo y cumplimiento efectivo de nuestras funciones en la especialidad de tasar. En su propósito, avanza sobre las referencias de la corriente subjetiva, sin tecnicismo; luego con el transcurso del tiempo va incorporando metodologías. Cabe agregar que se complementa el desarrollo de la especialidad de tasar para el martillero y corredor con la propuesta de Jorge Toselli con su publicación Elementos Básicos de la Tasación en la década del 80, autor que presenta el prólogo para la 4ta. Edición de Elementos de la tasación de editorial Alveroni (Córdoba – Rep. Argentina 2018)

A modo de conclusión: La “idea” es muy sencilla en una esencia general, pero sin perder ni un solo punto de vista del conocimiento particular, puntual y oficial; como así también los mecanismos afianzados por los usos y costumbres. El fin es desmenuzar y adaptar técnicas a procesos más dinámicos, que sean de utilidad para ratificar la obligación profesional de justificar un dictamen de valuación.

Considerar para todos los casos las metodologías homologadas (oficiales o no) y por supuesto avanzar sobre nuevas propuestas técnicas. Innovar con las herramientas tecnológicas modelos o esquemas de presentación de los procesos metodológicos y, por sobre todo respetar y, buscar unificar e innovar criterios. Se podrían expresar un sin número de palabra para englobar todo lo que contiene la multidisciplina de tasar. Yo solo sumo para la conferencia estas expresiones, ya que sin duda hay mucho más para comentar.

Espero que el contenido desarrollado sea de vuestra utilidad. Anhelando todos los éxitos para ustedes en la función de tasar, estoy a vuestra disposición. Gracias.

Marcela Agustina Ibáñez

Sobre la autora

Martillera y Corredora Pública (U.N.C., Monserrat -1990), Perito Tasadora (1991). Postitulada en Formación Pedagógica para Profesionales (U.C.C -2003). Directora y co-autora del *Manual Integral del Tasador* (Edic. Advocatus 2007). Autora del *Manual del Martillero Público* (Edic. Alveroni 2012), autora del *Manual del Corredor Público Inmobiliario* (Edic. Alveroni 2014), y autora del manual *Impacto del nuevo Código Civil y Comercial en la gestión del Martillero y Corredor* (Edit. Alveroni, 2015). *Valuación inmobiliaria urbana*. (Edit. Alveroni 2015 impresa y E-Libros en e-book). Elementos de la tasación. 4ta. Edición. Alveroni 2018.

Se desempeña como docente en las modalidades: presencial y a distancia de la carrera de *Martillero y Corredor Público e Inmobiliario* en Universidad Siglo 21. Docente en la Certificación en *Gestión y desarrollo de negocios inmobiliarios* correspondiente al Sistema de Educación a Distancia de Extra-grado –CLOUD21. Formación Online Siglo21- (2013). Profesora virtual del Curso I: *Servicio y gestión en la comercialización de inmuebles* CLOUD21 de la Siglo21.

Investigación en temáticas de: tasaciones, subastas y corretaje.

Atención al lector en Web:

https://web.facebook.com/valuaciones10/https://web.facebook.com/valuaciones5/?modal=admin_todo_tour

Enlaces recuperados: 27/06/2018 y Notas.

Cuadro 1: Recuperado

file:///C:/Users/Usuario/Documents/TASACIONES%20ESPECIALES/LEY%20DE%20ENFITEUSIS.pdf 06/11/2018
Fuente Emilio Ravignani, Asambleas constituyentes argentinas. Buenos Aires, Ed. Peuser, 1939, T. II, p. 1424.

Cuadro 2: file:///C:/Users/Usuario/Downloads/tasacion-de-inmuebles-urbanos-jorge-victor-rivarola-D_NQ_NP_532525-MLA25440366481_032017-F.webp y <https://www.libros-antiguos-alcana.com/tomas-santi-juarez/valoracion-de-fincas-y-predios/libro>

Cuadro 3: Extracto de Engineering Valuation : A lo largo del desarrollo del libro, se ha utilizado el nuevo material Obtenido mediante una investigación de valoración continua, llevada a cabo por la Estación Experimental de Ingeniería de Iowa. El Dr. Marston fue director de la estación hasta 1932, Agg desde entonces... Las tablas de porcentajes de condiciones de este documento y los métodos para utilizar las curvas de ayuda para pronosticar las vidas útiles probables de las unidades de propiedad industrial se desarrollaron en el curso de estas investigaciones. Otros ejemplos en este libro de material de valoración que los autores consideran nuevos y únicos incluyen los métodos para estimar y contabilizar la depreciación real; los análisis detallados de 68 decisiones judiciales sobre valoración; las tablas de las asignaciones aprobadas o implícitas en las decisiones de valuación para los costos generales, el valor preliminar de los gastos, el valor actual y el capital de trabajo.

Cuadro 4 Imagen Fuente: <https://isuspecialcollections.wordpress.com/2014/05/30/150-years-of-professor-anson-marston/>

<http://www.ttn.gov.ar/>

<http://www.ttn.gov.ar/institucional/historia.htm>

<http://www.ttn.gov.ar/registro/index.htm> registro de tasadores

<http://www.sanzyordoqui.com.ar/notas/344/> Sugerencias: Ver contenidos expuesto por Miguel Angel

Antoñana –La Pampa RA-

<http://cdi.mecon.gob.ar/greenstone/collect/boletnde/archives/HASH3a60.dir/doc.pdf> file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Historia%202.pdf

<http://www.elfederal.com.ar/como-se-reconstruyo-la-ciudad-de-federacion-parte-i/>

Nota de antecedentes: Al Ing. Enrich Heidecke, de origen alemán, le fue publicado un libro por Julius Springer en Berlín (1935), intitulado “La estimación del suelo industrial e instalaciones de la fábrica, así como terrenos y edificios para uso comercial y residencial” de donde ha sido tomada la teoría para los factores por estado de conservación de los inmuebles.-

Der Grundbau: Ein Handbuch Für Studium und Praxis. La construcción básica: manual de estudio y práctica | Armin Schoklitsch Der Grundbau: Ein Handbuch Für Studium und Praxis Escrito por Schoklitsch Julius Springer 1932

https://books.google.com.ar/books?id=gfW0BgAAQBAJ&pg=PA314&dq=julius+springer+Heidecke&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjC_ZTwYPfcAhVLjpAKHcFBAdcQ6AEIPDAD#v=onepage&q=julius%20springer%20Heidecke&f=false

Entre otros.

Bibliografía:

Ibáñez, Marcela Agustina. *Elementos de la tasación.* Edit. Alveroni 4ta. Edic. Córdoba ARG -2018
Valuaciones inmobiliarias urbanas. Edic. Alveroni –impreso Cba. ARG Edic. digital e-Libro Miami USA 2018