

# Paradigmas de la valuación

Desde los métodos usuales históricos de valuación hasta los procesos de tasación masiva en línea.  
Montevideo- Uruguay 23 de noviembre de 2018.

*Por Marcela Agustina Ibáñez*

Es un honor el que me brinda la Asociación Americana de Rematadores Corredores Inmobiliarios Tasadores y Balanceadores, como así también la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios (Anrtci) de la República Oriental del Uruguay, el de poder compartir con mis colegas este espacio de encuentro con el conocimiento previsto para el destacado Congreso Internacional de Montevideo. Muy gratificada con todos ustedes, Instituciones, organizadores y colegas asistentes.

Quiero agradecer también en este espacio a la editorial Alveroni de Córdoba (ARG.) y la editorial e-Libro de Miami (USA) que me acompañan en mis publicaciones relacionadas a nuestra actividad profesional y, para esta ocasión en particular, al colega uruguayo Mario Stefanoli quien está presente en el prólogo del manual en soporte impreso y digital *Valuaciones Inmobiliarias Urbanas*. De igual modo a los amigos y equipo de Inter ProValues donde generamos el trabajo de investigación para la valuación de bienes tangibles e intangibles. También es mi anhelo destacar el aporte que siempre me brindan mis colegas docentes de la Universidad Siglo 21, Director de Carrera de Martilleros y Corredores Dr. Sebastián Nini Zalazar y, Decanato de Ciencias Jurídicas. Todos conforman una extraordinaria familia donde me siento muy acogida, por lo que agradezco en toda oportunidad.

Les comento que tomé la decisión de plantear la temática de mi exposición empleando el vocablo “paradigmas” con la única finalidad de que se pueda captar y armar un conocimiento integral de la disciplina de la valuación, por lo que siempre me digo interiormente -para todos mis procesos estratégicos de gestión- que es necesario identificar el “hilo conductor o la línea del tiempo” como para saber uno de dónde viene, como hoy está de pie y, hacia donde quiere y debe marchar. Básicamente el contenido expuesto satisface un sentido de curiosidad, pero, al mismo tiempo nutre de información indispensable -*la que es como casi imperceptible en el momento*- que nos colma de referencias oportunas en materia de valuaciones.

Considero que es necesario evidenciar los “ejemplos o modelos” de gestión para valorar que se emplearon en tiempo pasado, a fin de rescatar un somero registro de ellos. Es bueno observar que tenían y tienen la misma finalidad actual, que es la de establecer un precio y, por lo tanto, la lógica del transcurso del tiempo fue adaptando los procesos paradigmáticos, a los efectos de satisfacer el resultado buscado: *fijar el precio ideal de una cosa*.

Veamos entonces lo que se presenta de manera documentada en cuanto a valuaciones se refiere, y cabe agregar que, es mi anhelo de que tengan la plena convicción de que lo manifestado “no es la última palabra”, en virtud de ser un contenido susceptible de ser ampliado, ajustado, adaptado, corregido, criticado, -etc.- y su única finalidad es que se pueda brindar el mejor y mayor aporte a la materia de valorar, a fin de buscar un efecto colaborativo para su corrección por parte de colegas valuadores en general.

¡Avancemos pues!

Desde los albores de la comunidad organizada se podría indicar “que las cosas son valoradas y/o apreciables económicamente” y, ciertamente en el sacro documento escrito de conocimiento global denominado Biblia, es en donde ya tenemos las primeras apreciaciones de la función de tasar relatadas en el Capítulo 27 de Levítico, y allí se destacan: el *valuador oficial*-que es el rabino- y su *finalidad de tasar*-valorar ofrendas para Jehová-, determinar las *cosas que eran susceptibles* de valuación e indicar el *carácter del dictamen* que se realizaba, dentro de *la temporalidad* u oportunidad normada. Si bien constituye un antecedente desde la órbita religiosa y administrativa, pues es indiscutido el proceso oficial allí plasmado en su detalle, para dar cumplimiento a la ley de los judíos. (Moisés XIV a.C.)



Ofrecimiento de cosas a Jehová previa estimación del rabino.

Imagen 1: Nota: imagen recuperada de:<https://bendicionescristianaspr.com/5729/Nov./2018>

Si bien en ese contexto social/religioso no se hace mención al significado o conceptualización de la gestión de valuar, lo concreto es que, en el pueblo de Israel la función era un hecho y una realidad fáctica que todos conocían y respetaban.

Se podría caracterizar para este caso a la tasación como la determinación oficial del justo precio de las cosas conforme su destino, y tiempo determinado.

También es muy interesante sumar el antecedente que comparte el colega González Forastier, quién sugiere rescatar de la publicación de Graciela Gestoso Singer “El intercambio de bienes entre Egipto y el Asia Menor” (2008) pág. 33/34, las formas de valuación que se realizaban en el siglo XV a.C., correspondiente a la época de Tutmosis III, proceso necesario para el intercambio de bienes entre Egipto y Medio Oriente, dentro de los mercados “concéntricos” de negociación. En este antecedente se revelaban *tres formas de valuación* para los bienes, en un decir:

TRES PROCESOS -Siglo XV a.C.
1. Estimación del valor de "diferentes productos", según equivalencias con otros productos convenidas entre las partes. Aplicable al intercambio de regalos entre reyes, es decir, entre sujetos de misma jerarquía.
2. Estimación del valor de "un producto" por la equivalencia con otros productos, como objetos de plata labrada, muebles, etc. A los que se les asigna un valor de cambio.
3. Valuación del producto en plata y, a veces en oro, utilizados como patrones de cambio. Es oportuno referenciar que estos modelos utilizaban aproximaciones matemáticas y no contemplaban un enfoque analítico en el cálculo del valor de los bienes de intercambio.

Cuadro 1 Nota: D. WARBURTON, "The economy of Ancient Egypt revisited yet again", en GM 146 (1995), pp.

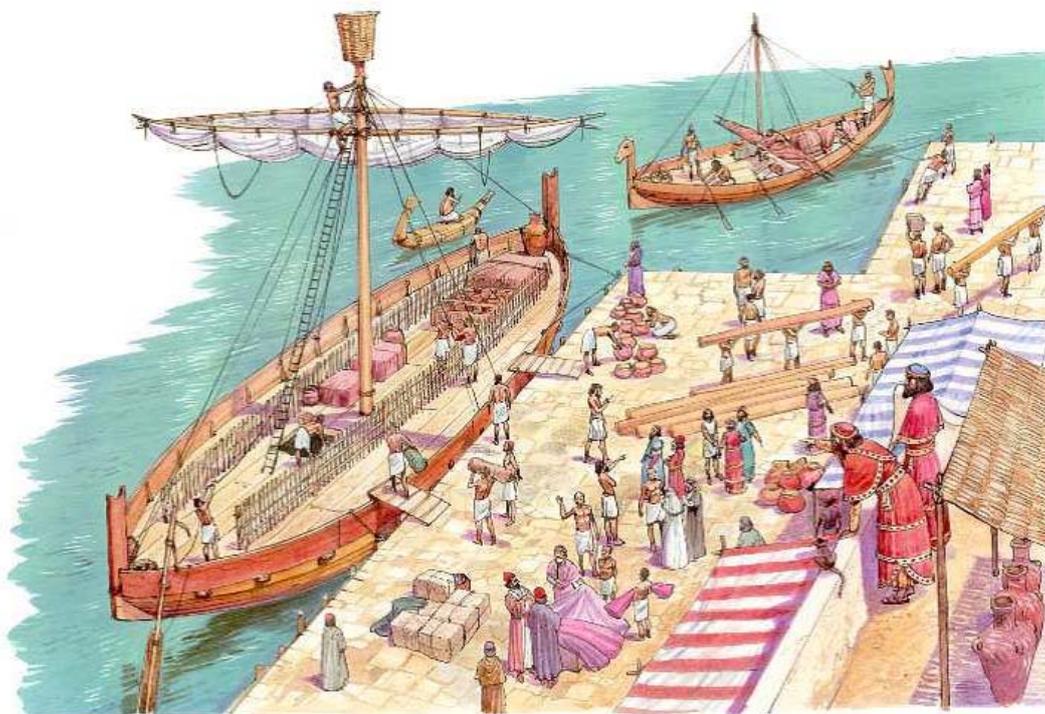


Imagen 2. Comercio: Egipcios y fenicios. <http://explorandoegipto.blogspot.com/2017/08/egipcios-y-fenicios.html>

Cabe agregar que, aún continúo profundizando referencias sobre valuaciones dentro de lo que normaba en Babilonia, la antigua Roma y de igual modo en Oriente - China, para generar un cuadro más completo en la línea del tiempo, pero con documentación que literalmente se refiera al vocablo tasación o valuación. Y es por ello que en primera medida comparto esta información esbozada de manera inédita a los fines de poder captar -de los observadores interesados en la materia- rectificaciones o ratificación sobre las expresiones que aquí comparto; y de igual modo, poder sumar información destacada. Ya que la Edad Antigua –*al igual que las otras*- es muy amplia, por lo que vale poder zambullirse de información en esta especialidad.

Continúo en el tiempo y rescato de la Baja Edad Media, un informe elaborado desde España que se expresa como “*el caso de las Tasadoras Oscenses*” (primeras noticias documentadas de un oficio ejercido por mujeres);cabe decir que he buscado otras referencias de la época y, obviamente hay

contenidos generalizados en cuanto a valuaciones relacionadas con los tributos/canon/tasas sobre la tierra, gestiones ejecutadas desde la órbita de la administración pública y, también sobre la estimación de bienes suntuosos, productos primarios agrarios y semovientes, entre otros, donde los valores nacen como primera medida con una cotización en subasta o almoneda pública. Todos son procesos lógicos, atentos al desarrollo sostenido de la población en Europa, donde la economía y comercialización de bienes avanzó sobre “el saber del valor de las cosas” en cuanto a su beneficio, uso o necesidad y, su intercambio en variadas formas de negocios.

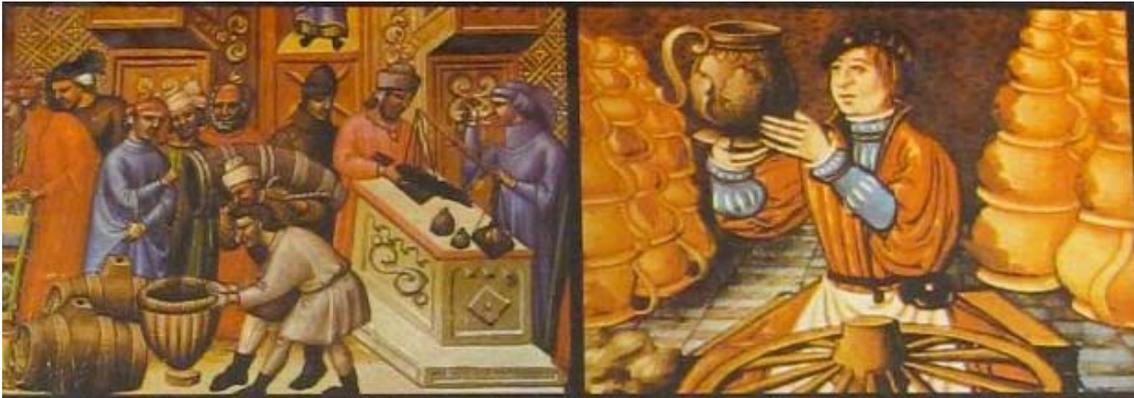


Imagen 3. Nota: Imágenes corresponden a “Oficios: Vida y costumbres de la Edad Media”. Edit. Ramón Sopena Barcelona 1982

El antecedente expuesto ut-supra presenta una particularidad – no es sólo una cuestión de género-ya que las mujeres oscenses allá por el Siglo XV, conocían el valor de las cosas pequeñas y cotidianas de uso -desde una apreciación singular o empírica-y además, debido a sus dictámenes eran reconocidas públicamente como *profesionales de la tasación*. Esta actividad, demostrada por documentación notarial, indica que les reportaba un “prestigio social innegable”, porque era a ellas a quién se debía acudir en casos complejos o que necesitaran ser resueltos en justa medida económica. Hay *nómina con nombres y apellidos* destacados de mujeres que se dedicaron a la tasación de bienes, gestión que ejercieron de manera profesional durante una buena parte de sus vidas, los que son evidenciados en las palabras de Cristina Pérez Galán.

*Todas ellas eran mujeres respetables, reconocidas profesionalmente que, a ojos de los habitantes de la ciudad de Huesca, estaban perfectamente capacitadas para determinar el precio de los objetos de uso habitual, grandes y pequeños. Actuaban siempre en compañía de otras mujeres o de otros varones, en una suerte de arbitraje, para brindar un justo juicio sobre la valía de las pertenencias de los individuos.*

NOTA: Extracto parcial de “En torno al valor de las cosas pequeñas: la tasación un trabajo de mujeres en la ciudad de Huesca en la baja Edad Media” de Cristina PérezGalán C. VILLANUEVA MORTE, D.A. REINALDOS MIÑARRO, J. MAÍZ CHACÓN E I. CALDERÓN MEDINA Recuperado de web 15/11/2015.

Por su parte Merry E. Wiesner (USA) –referencias sobre la misma época en Europa-define desde su óptica, a las tasadoras alemanas como aquellas mujeres que “evalúan el monto de los enseres domésticos después de una muerte, o cuando va a levantarse una casa y con frecuencia ejercen como *agentes de ventas* para dichos enseres (tasadoras-corredoras). Otras mujeres comercian con ropa y utensilios usados, quizá ejerciendo también como *prestamistas*”, por lo que podemos rescatar de la presente apreciación es que ellas tenían un amplio conocimiento sobre: el mercado de comercialización, los objetos con sus particularidades, la relación valor-precio y, el poder

adquisitivo del consumidor.-La tarea se efectuaría mediante un eje de gestión sostenido por el empirismo y comparación directa en tareas de intercambio dentro del mercado.

Sin lugar a dudas la documentación española, más toda la que se remite de Europa, es muy rica en información sobre valuaciones para los países de habla hispana, y de igual modo el contenido anglosajón que alcanza con posterioridad un práctico desarrollo, el que logra influenciar en toda América ya en tiempos modernos y contemporáneos.

Lo más llamativo en el contenido europeo expuesto *ut supra*, es que se presenta para la época como una “profesión”; y dejamos al margen del contexto si la misma era una tarea realizada por mujeres y/o con varones veedores, dentro del ámbito particular o privado, el aporte fundamental está en la gestión de valuar y su significado social.

También podemos rescatar de dicha etapa histórica en España las Normas de *Peita* del ámbito oficial-administrativo(tributo directo sobre inventario específico de bienes –riquezas en feudo- y rentabilidad) que se enfocaban en la tierra productiva con la finalidad de calcular tributos, las que procedían conforme los beneficios que generaba y sus resultados eran comparados con los valores individuales del mercado, donde luego se promediarían los resultados para fijar una valuación de la parcela “empadronada”.

Rafael Vallejo Pousada (2008) en el libro *Tributos de la tierra*, indica al respecto que “(...) Aunque los padrones se utilizaban durante varios años, con los ajustes inevitables que exigían los cambios de titularidad de las parcelas..., solía aprovecharse la ocasión para modificar los criterios de tasación de la tierra. En el caso de Castellón, la revisión de la valuación de la tierra fue a la baja durante la primera mitad del siglo XV...”- El proceso indicaba que se debía tomar el “valor medio” que resultó de la valuación practicada para el cálculo de los tributos, y valuar a “la baja” era tomar como referencia una unidad de medida: “sueldos por hanegada”, la que variaba según la utilidad de la tierra. Este sería el proceso que determinaría la valuación fiscal, base económica para el cálculo de los impuestos y/o contribuciones fiscales.

Para cerrar esta etapa, no quiero avanzar en esta relación de información sin dejar de considerar los “algoritmos”, vocablo que rescate del foro de la página de tasaciones del eminente ingeniero venezolano Hugo Guerra, ya que necesariamente son considerados en algunos métodos de valuación que conllevan aplicaciones analíticas. Cabe indicar entonces que este proceso es de origen árabe (reglas de aritmética con números arábigos) y nace en Asia Central durante la Edad Media, dentro de sus estudios científicos surgen las aplicaciones de álgebras y guarismos, contenidos que fueron desarrollándose en el transcurso del tiempo por expertos en la materia.

*Algoritmos:* Proceso que se caracteriza por presentar un grupo o serie de operaciones de manera lógica u ordenada que permite solucionar un determinado problema.

En la Edad Moderna, conforme información desde España, seguían de similar circunstancias los procesos de valuaciones singulares o empíricos conforme las variaciones del mercado, tal como se desarrollaron en la Edad Media, no obstante los documentos notariales donde se registraban por ejemplo el “valor de los ajuares/dotes” eran antecedentes para ser considerados como

comparables oportunos en los casos que se presentaban dentro de la sociedad. Veamos los siguientes registros a modo de ejemplo:

**Tramos: dotes de 10.000 a 50.000 reales**

Periodos cronológicos	1700-1749		1750-1799		1800-1850		Total	
	reales	%	reales	%	reales	%	reales	%
Ajuar en precios constantes								
Ropa de cama	3.939,93	9,29	2.818,4	21,9	0	0	6.758,30	11,95
Ropa de casa y tejido	6.956,16	16,41	2147	16,7	0	0	91.03,17	16,10
Vestido y calzado	1.0337,70	24,38	3.601,8	28	1.075	82,8	15.014,30	26,55
Total textil	2.1233,80	50,08	8.567,2	66,7	1.075	82,8	30.875,80	54,60
Menaje: muebles	8.123,38	19,16	785,62	6,11	0	0	8.909,00	15,75
Menaje: Cocina y enseres	5.663,96	13,36	1.931,70	15	223	17,2	78.18,63	13,83
Objetos de lujo y decoración	2.142,85	5,05	431,84	3,36	0	0	2.574,69	4,55
Total menaje	15.930,20	37,57	3.149,10	24,5	223	17,2	19.302,30	34,13
Total ajuar	37.164,00	87,65	11.716,00	91,2	1.298	100	50.178,10	88,73
Joyas	5.238,65	12,35	1.133,90	8,82	0	0	63.72,59	11,27
Total	42.402,70	100,00	12.850,00	100	1.298	100	56.550,70	100,00

**Tramos: dotes de más de 50.000 reales**

Periodos cronológicos	1620-1699		1700-1749		1750-1799		Total	
	reales	%	reales	%	reales	%	reales	%
Ajuar en precios constantes								
Ropa de cama	1.173,50	15,64	9.737,02	17,52	7.280,51	14,77	18.191,07	16,19
Ropa de casa y tejido	1.959,50	26,11	6.384,74	11,49	2.793,10	5,67	11.137,35	9,91
Vestido y calzado	1.099,20	14,65	12.592,50	22,66	5.146,69	10,44	18.838,44	16,77
Total textil	4.232,30	56,40	28.714,30	51,68	15220,30	30,89	48.166,86	42,87
Menaje: muebles	963,52	12,84	8.063,30	14,51	7.067,36	14,34	16.094,18	14,33
Menaje: Cocina y enseres	1.046,90	13,95	7.900,97	14,22	10.311	20,92	19.258,81	17,14
Objetos de lujo y decoración	867,16	11,56	6.676,95	12,02	3.199,64	6,49	10743,75	9,56
Total menaje	2.877,60	38,35	22.640,90	40,75	20.578,00	41,76	46.096,44	41,03
Total ajuar	7.109,80	94,75	51.355,20	92,43	35.798,30	72,65	94.263,30	83,91
Joyas	3.94,07	5,25	4.206,16	7,57	13.479,80	27,35	18.080,07	16,09

Fuente: La(s) casa(s) en la Edad Moderna.- Margarita M. Birriel Salcedo. Inst. Fernando el Católico, Zaragoza 2017.

La modalidad descriptiva de los bienes en general y de igual modo sus valores, eran registrados y documentados según constancias en archivos. Inclusive el patrimonio en bienes raíces para el caso de los arrendamientos y usufructos, los mismos eran labrados por escrituras notariales conforme el Derecho Real de Rentas, entre otros. Pero nada se indicaba de cómo analíticamente se efectuaban los cálculos, donde se percibe que en cierta medida dependían del estudio del mercado y las posibilidades económicas imperantes, al margen de la información registrada para comparar.

De la presente época también rescato un documento sobre Derechos Reales y la Garantía de Hipoteca de Adolfo Ballester Martínez expuesta en su publicación *“Espacio, Tiempo y Forma. Serie*

IV -Historia Moderna-t. 21, 2008, págs. 63-81, en donde refería al régimen para Murcia, el que estaría influenciado y regulado por el Tribunal de la Inquisición –ya avanzado el S.XVI- basado en un proceso administrativo de acciones compulsivas y despojo de bienes, atento a su finalidad de creación.

Este proceso también tuvo injerencia en las colonias de América Latina, entre otras normas. Su contenido dejaba constancia que era necesaria una tasación para fijar la base del remate y de dicha manera -la corona e institución del santo oficio- poder obtener un precio superior en la venta a lo que se estimaban en el mercado; la finalidad o justificación era cubrir gastos de mantenimiento de la institución y costas procesales, según Henry Charles - *History of the Inquisition of Spain* (4 volúmenes), Nueva York y Londres, 1906-1907. Es oportuno indicar que en las notas sobre las normativas de gestión no he podido encontrar hasta el momento referencia o visualización de un proceso o metodología de valuación.

Asimismo desde España se seguía regulando para América, en cuanto a toda la actividad comercial vinculada con muebles, productos, esclavos, ganado, etc., por ejemplo en las Leyes de Burgos, el 27 de diciembre de 1512 se promulgó el código para el tratamiento de los indios. El Consejo redactó 35 artículos que llegaron a ser la ley fundamental para el gobierno de las relaciones *hispano-indias* en los treinta años siguientes, por lo que vemos a modo de ejemplo el contenido art. 28:

Art. 28. Provee que a la muerte del encomendero, o cuando éste sea cambiado, su sucesor indemnice a él o a sus herederos en un precio fijado por tasadores; (...)

Nota: recuperado <http://www7.uc.cl/iberoamerica/america/admin/fuentesAmerica.pdf>

Queda evidentemente en claro que la función de tasación, tal cual en la expresión conocida en la actualidad, se practicaba en pleno sentido con la finalidad de atribuir precio a un bien.

Por su parte, debemos tener presente que la propiedad de la tierra en América correspondía a la Corona Española (Recopilación de Ley de Indias - 1578), tras la conquista y colonización, por lo tanto no era posible que un bien raíz estuviera a disposición del comercio, a diferencia de las mercaderías y bienes muebles en general como se indica ut supra. Un punto en particular de la época del virreinato fue la concesión de tierras para la explotación agrícola-pecuaria y, el manejo discrecional quedaba en manos del Cabildo; no obstante –a modo de ejemplo- Montevideo, Córdoba y Asunción generaron un sistema consultivo para estos casos y adoptaron un reglamento para la Banda Oriental, relata Raúl Fernández Warner.-Por lo que se podría entender que la fijación de precios para el pago de canon y/o tributo nacía de una “valoración consultiva” entre funcionarios o representantes de la corona, conforme disposiciones y/o autorizaciones de normas superiores.- NOTA: Se sugiere seguir las publicaciones del destacado arquitecto Raúl Fernández Warner.- También: [http://www.saij.gob.ar/docs-f/biblioteca\\_digital/libros/facultad-filosofia-letras\\_documentos-historia-virreinato-rio-plata\\_t02\\_1912/facultad-filosofia-letras\\_documentos-historia-virreinato-rio-plata\\_t02\\_1912.pdf](http://www.saij.gob.ar/docs-f/biblioteca_digital/libros/facultad-filosofia-letras_documentos-historia-virreinato-rio-plata_t02_1912/facultad-filosofia-letras_documentos-historia-virreinato-rio-plata_t02_1912.pdf) Recuperado 27/11/2018

Como tarea pendiente para mi próximo manual de valuaciones especiales, debo indicarles que también incorporaré en este espacio referencias con antecedentes en materia de tasaciones que surgen en la colonia portuguesa (Brasil) de América Latina, si bien mi investigación me lleva hasta este momento sólo al sistema de distribución de la tierra (latifundios/minifundios), explotación, principales recursos y productos de intercambio con Europa, pues la idea es observar desde el

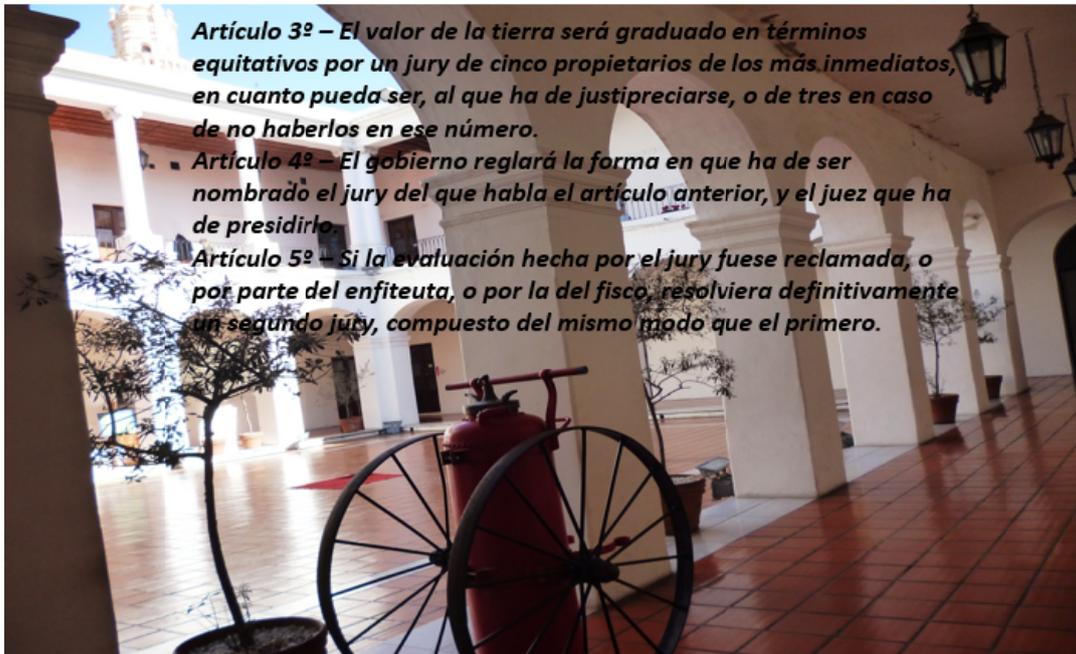
Tratado de Tordesillas, transitando por las capitanías hereditarias y ver además el impacto de las Bulas de Alejandría para rescatar -si hay mención alguna-todo sobre la gestión de valuación; pues espero en la brevedad poder compartir contenidos que se refieran específicamente sobre algún sistema de informe de valor oficial o no, que indique un modelo o proceso de fijar precios.

Se avanza en el tiempo y, luego de la colonia, ya por el Siglo XIX, encontré un sistema de tasación de la tierra “documentado”, en la ley de enfiteusis (1821 a modo de ejemplo en Argentina), donde la valuación era para la determinación del “canon de Renta” que el enfiteuta debía abonar al Estado. En la normativa, dictada en el periodo del primer Presidente de Argentina Bernardino Rivadavia, se puede visualizar:

- |  |
|--|
| 1. El o los sujetos valuadores, identificado como <i>Jury de propietarios</i> compuesto por 5 miembros y/o 3 en su defecto, presidido por un juez.   |
| 2. El objeto de justipreciar que era el “canon o renta” de la tierra.  |
| 3. Posibilidad de “valuación reclamada”, con determinación del proceso: quiénes podían reclamar el resultado (enfiteuta o Estado) y quiénes resolverán definitivamente (un segundo Jury de igual composición que el anterior). |

Téngase presente que al igual que en el caso de la colonia, las tierras se encontraban “fuera del comercio” por lo que no tenían precio, salvo el cálculo posible de su renta en base la productividad supuesta, pero se verifica que no existían procesos metodológicos de valuación, y queda la resolución del Jury con un fundamento referencial y por sobre todo muy subjetivo; no obstante se podría considerar necesario el “sustento base del dictamen del precio del canon” al verificar la posibilidad de un reclamo o desacuerdo en el resultado de la valuación.

## Siglo XIX Ley de Enfiteusis El 18 de mayo de 1826



Nota: Crédito fotográfico Marcela Agustina Ibáñez. Galerías del Cabildo de Córdoba – Centro de la ciudad, casco histórico. Argentina.  
<https://www.elhistoriador.com.ar/ley-por-la-cual-se-dan-los-terrenos-de-propiedad-publica-en-enfiteusis/> Recuperado 27/11/2018

Este movimiento normativo sobre la enfiteusis, también se generó en otras regiones de América Latina, con modalidades idénticas o distintas, según el caso, para fijar el pago o abono al uso de la tierra, pero no se encuentran procesos de valuación detallados y ciertamente siempre es el Estado o Administración pública existente la que interviene y decide; veamos el caso de Uruguay:

### El valor de la tierra luego de la colonia

(...) El 17 de mayo de 1933 se aprueba la ley de enfiteusis que solo se aplica a propietarios de tierras fiscales. El artículo 1 establecía que las tierras de propiedad pública destinadas al pastoreo que no estuvieran poseídas por más de 20 años se darían en enfiteusis por 5 años. Quedaban comprendidos los poseedores cuya fecha de posesión fuera posterior al 17 de mayo de 1813. El 6 de diciembre de 1833 se crea la caja de Amortizaciones dándole como recursos entre otros "los terrenos que el gobierno contrate con particulares para disponer de ellos en favor de intrusos u otros que se considerasen con derecho a su adquisición" posteriormente se aprobaban las transacciones ya celebradas y se autorizaba al Ministerio a hacer todas las que fueran propuestas. El **Estado pagaba a precio de mercado tierras** que nunca se habían pagado (...)

Nota: recuperado <http://profelagrotta.blogspot.com/2014/06/los-progresos-en-materia-social-y.html>

Considero que en el Siglo XIX es en donde se observa una coincidencia en los procesos de valuación entre América Anglosajona y América Latina, por lo que rescato las expresiones de Wilfredo Cruz

Lanausse (Puerto Rico-USA), quien indica: “(...) La historia de la tasación en Estados Unidos data desde los comienzos de los tiempos coloniales de Estados Unidos, pero no fue hasta finales del Siglo XIX, principios del S.XX que los académicos y practicantes comenzaron a examinar la base teórica detrás de la valoración de las propiedades. Al mismo tiempo, los tasadores y funcionarios de valoración para efectos fiscales (contributivos) de la propiedad inmueble, en los Estados de la Nación, comenzaron a explorar los mejores medios para identificar el valor de la propiedad. *En el siglo XIX la capitalización de los ingresos por rentas (alquiler) sirvió como el método principal para determinar valor (...)*”

En cuanto a la determinación del valor de los bienes raíces como “propiedad privada”, se podría indicar que recién a finales del Siglo XIX comienza a esbozarse con mayor claridad la comercialización de tierra, tras la sanción del Código Civil en distintos países de América que define al dominio o derecho real de propiedad.

Se destacaría en este periodo de América –en una visión general para el ámbito inmobiliario- el paso de latifundios del sector agropecuario a la posibilidad de reflejar los minifundios en sectores urbanos, ya que las nuevas normas y las adaptaciones de códigos civiles, comerciales y/o normas agrarias, generan un movimiento comercial de la tierra, sobre una base legal reconocida en cuanto a la propiedad privada.

Comparto una opinión que resalto del uruguayo Mario Stefanoli, quien en coincidencia también se expresa en que *se podría indicar con seguridad que en los inicios del Siglo XX ya comienzan a tener cuerpo los procesos o mecanismos de valuación*; los que en sus primeras gestiones correspondían a la técnicas de valuación direccionadas por ministerios o instituciones públicas mediante sus funcionarios y/o empleados dependientes preparados a tales fines, pues dichas entidades estaban relacionadas con Hacienda/Economía/Política Fiscal, entre otras vinculadas.

Quiero agregar para este periodo, que estoy muy atenta a los contenidos que se pronuncien en el “panel conversatorio” sobre la Valuación Latinoamericana, tratado por los especialistas Hugo Guerra (Venezuela), Luis Restrepo (Colombia) y Juan Gómez Velásquez (México), a los efectos de poder ajustar y profundizar la temática que se esboza en este *paper*.

De América del Norte evidenciamos las expresiones de Wilfredo Cruz Lanausse quien comparte la siguiente reseña histórica, la que se integra en la información general, con el detalle de especialistas destacados en la materia:

USA –United States of América Autores y posiciones destacadas en el proceso de valuación
<p>El 28 de marzo de 1874, <i>Thomas Cochran</i> presentó una publicación de 24 páginas discutiendo métodos de valoración de bienes raíces para efectos fiscales a la Asociación de Ciencias Sociales de Filadelfia. En este documento propuso establecer procedimientos estándar para “llegar a métodos para el justo y el igual distribución de impuestos locales”. Esbozó los problemas asociados con el existente método de multiplicadores renta y el precio pagado (valor de adquisición).</p> <p>Una definición temprana del <i>valor de mercado</i> aparece en este documento (...) siendo: “Por lo que se vendería por separado y de forma individual en una venta auténtica, o venta justa, después de la notificación pública”.</p> <p>La publicación de Cochran se presenta 98 años después del primer trabajo esbozado en teoría económica por Adam Smith en 1776; 48 años después de Von Thünen (1826), un terrateniente alemán, desarrolló el primer tratamiento serio de la economía, relacionándolo con la teoría de la renta; y 19 años antes de Alfred Marshall (1893) el cual expone la teoría económica para la valoración inmobiliaria.</p> <p><i>David Ricardo</i> (1772-1825) desarrolló una <i>teoría de la renta basada en el concepto de tierra marginal y ley de rendimientos decrecientes</i>. Los rendimientos de los residuos de la tierra fueron referidos como renta. La teoría de Ricardo ha contribuido significativamente al concepto mejor y más provechoso uso y, técnica residual de la tierra utilizada en el enfoque de ingresos.</p>

Volviendo la mirada hacia Europa, en el Siglo XX, también podemos rescatar expresiones de la ingeniera alemana Carla Seidel donde enuncia sobre los procesos de valuación empleados, por lo que –en coincidencia global- manifiesta que existen tres métodos básicos: el método de comparación, el método de actualización de rentas, y el método de coste o reemplazamiento

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• El <u>enfoque comparativo de ventas</u> (comparar las características de una propiedad con aquellas de propiedades comparables que se han vendido recientemente en transacciones similares).</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• El <u>enfoque basado en costes</u> (el comprador no pagará más por una propiedad que lo que le costaría construir una equivalente).</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• El <u>enfoque basado en ingresos</u> (similar a los métodos usados para la valoración financiera, análisis de valores o la fijación de precios de los bonos).</li> </ul>                                |

Esta sincronía de procesos de valuación europeos, que también se suscitan en América, y los relaciono con el relato de Cruz Lanausse, quien nos señala que para USA *en el siglo XX surgió el método de costo (referido como valoración científica) y el método de comparación en el mercado (tanto para ventas, renta, y costos)*. Veamos los especialistas –entre otros- a modo de ejemplo, en la *appraisal* norteamericana:

EXPONENTES DE AMÉRICA ANGLOSAJONA (USA) Siglo XX  
Por Wilfredo Cruz Lanausse

**Richard M. Hurd**, (1903) un ejecutivo de una compañía hipotecaria (U.S. Mortgage & Trust Company) es considerado como el primer autor de un libro sobre valoración de la propiedad. Aunque la renta de la tierra parecía ser su enfoque, Hurd afirmó que " *valor* " significa *valor de cambio, las ventas promedio se consideran la mejor prueba de valor*.

**Irving Fisher, Ph. D.** (1906) produjo el trabajo definitivo sobre capitalización de ingresos que sigue siendo reimpresso y citado hasta nuestros días. Fisher amplió la visión avanzada de Marshall y otros, que el valor de los bienes duraderos estaba representado por el valor presente de los rendimientos futuros. Hizo hincapié en la distinción entre el costo y el valor, y en su análisis del riesgo, las tasas de capitalización y el proceso de descuento, presentó una forma completamente desarrollada de la teoría del ingreso de valor que se convirtió en la base del trabajo de **Babcock** (1932) e influyó mucho de la literatura de evaluación escrita durante el siglo XX sobre el tema de *valor presente de los beneficios futuros*.

**Alfred Marshall** introdujo el concepto económico de cuasi-renta (extensión del concepto de renta de Ricardo Hurd), el concepto fundamental de la renta de la tierra podría ampliarse para incluir a largo plazo mejoras a la tierra. Marshall (1920) fusionó la teoría del costo de suministro con la teoría del precio de la demanda, que forma la base de la teoría del valor actual. **Sus escritos proporcionaron la base teórica para los tres enfoques básicos para valorar: Costo de reemplazo, comparación de mercado y capitalización de ingresos.**

**Gustav Cassel**, después de la Primera Guerra Mundial, desarrolló aún más el principio de Marshall de la tendencia a que el costo a largo plazo, el precio de mercado y el ingreso capitalizado sean iguales en condiciones de equilibrio. Desarrolló lo que denominó el *principio de costo*, que representaba una condición normal sobre la cual oscila el precio real. Para 1934, la teoría de Cassel había evolucionado hacia el concepto de valor normal.

**Pollock y Scholz** (1926) promovieron la teoría económica de Marshall y Cassel dice que el precio normal tiende a ser igual al costo normal a largo plazo. Esta teoría más tarde ganó una amplia aceptación durante los años de la "Gran Depresión", cuando los precios se volvieron erráticos e impredecibles. *Proporcionó la base para el punto de vista que el costo de reemplazo es el enfoque más confiable para la estimación de valor*. La influencia de su trabajo todavía se puede ver en algunos manuales de valoración en los gobiernos estatales que continúan respaldando este método sin considerar la evolución de la teoría, práctica y metodología. El libro de Pollock y Scholz es un excelente ejemplo del período de transición de la teoría económica a la práctica de la valoración (tasación). Pollock era el director ejecutivo de una empresa de tasación y Scholz era un Profesor de economía en la Universidad de Pennsylvania.

**Arthur J. Mertzke** (1927) en el libro "Real Estate Appraising", vinculó la teoría clásica del valor con la valoración y la valoración teoría. Él empleó el concepto de Marshall de valor normal para traducir teorías de valor en una teoría de valoración viable y metodología de valoración, por lo tanto establece una base clara para la utilización de los tres enfoques básicos de valorar. *Los "tres enfoques" y sus derivados se convirtieron en un estándar de la educación del tasador*. Esto se evidencia en los contenidos de los materiales de capacitación en tasación de bienes raíces publicados en 1938 por el *American Institute of Real Estate (predecesor de la Appraisal Institute)*.

Los trabajos publicados por **K. Lee Hyder, Harry Grant Atkinson y George L. Schmutz**, establecen procedimientos sistemáticos para aplicar los *enfoques de comparación de ventas, costos e ingresos*.

**George L. Schmutz** presentó un modelo en el que la actividad de valoración lleva a una conclusión de valor. Este modelo se incorporó más tarde a "The Appraisal of Real Estate", que fue publicado por el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces en 1951. Hoy en día la última edición es la decimocuarta, por el Appraisal Institute. Considerado el libro más completo de los conceptos de tasación en Estados Unidos. *Para nosotros miembros del Appraisal Institute es considerado nuestra guía (o la Biblia de Tasación)*.

Nota: WCL. De "The Appraisal of Real Estate" Thirteenth Edition. - A History of Appraisal Theory and Practice Looking Back from IAAO 75th Year, J. Wayne Moore, Ph.D.

Como lo expuse en mi anterior conferencia para la Asociación Americana en Ciudad Autónoma de Buenos Aires-Argentina el 29 Junio/2018-tenemos que sumar para América Latina el desarrollo técnico-objetivo de aplicación científica de la valuación en el Siglo XX, aquello que logra base formal en un congreso internacional que da nacimiento a una institución particular destacada (UPAV), donde se proponen lineamientos homologados entre los países que tienen representantes en la novel Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (1949), y es aquí donde comparto expresiones históricas del ingeniero venezolano Hugo Guerra:

Acontecimientos: UPAV por Ingeniero Hugo Jesús Guerra
<p>Los tasadores dominicanos han creado historia en la tasación panamericana. En 1949, entre el ocho (8) y quince (15) de diciembre de ese año, cuando por iniciativa y organización del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú se celebra en Lima la Primera Convención Panamericana de Valuaciones, como reza en las actas, en la sesión del día catorce (14) de diciembre, la delegación dominicana, conjuntamente con otras del continente, promueven y acuerdan la creación de una secretaría central denominada Oficina Permanente de Valuaciones. Esta oficina tendría como encargo la centralización de las investigaciones, informaciones y actividades que se desarrollarían en el continente en materia de valuaciones.</p> <p>Años más tarde, el 1° de junio de 1957, durante la IV° Convención Panamericana de Valuación, efectuada en Chicago, EE.UU., los miembros asistentes, entre ellos, compañeros dominicanos acuerdan convertir a dicha Oficina Permanente en la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). Por si fuera poco, en 1983, en reunión de tasadores y valuadores de América y Europa celebrada en República Dominicana, se acuerda la llamada Declaración de Santo Domingo, cuyo objeto fue el de establecer las bases y contenidos mínimos necesarios para la formación formal de tasadores y valuadores profesionales en el contexto de la UPAV; y, la cual, entre otros logros, sirvió de vengero importante para la conformación de un <i>plan modular de postgrado y extensión profesional en ingeniería valoratoria</i>, coordinado y expuesto por quien suscribe en el Congreso Extraordinario de la UPAV en el año 1995 celebrado en Venezuela y acordado por la Unión como Declaración de Caracas, guía para diseñar y perfeccionar los programas educativos de las entidades miembros de la UPAV. (...)</p>

Nota: Ver destacado perfil profesional en <https://institutedevaluacion.com/hugo-j-guerra/>

Considero –quizás a diferencia de otros investigadores en historia de la valuación- como hito referencial para toda América en el Siglo XX el material publicado *Ingeniería de la valuación* de Anson Marston, ya que no solo fue de aplicación en Estados Unidos, sino que además fue de mucha influencia para América Latina; en su versión para América del Sur cuenta con la presentación del prólogo por el ingeniero argentino Emilio Dickmann y se rescata no sólo la aplicación técnico-científica de los métodos para obtener cómputos, presupuesto y valores finales de proyectos inmobiliarios con la incidencia del mercado-plaza, sino que además se suma la necesidad de considerar el aspecto jurídico del bien objeto de la valuación a los fines de la determinación del precio. Ya que las condiciones legales del título de propiedad del bien raíz ejerce un impacto directo sobre su propio precio, arrojando un resultado negativo en el valor patrimonial cuando es necesario regularizar situaciones que se deban solucionar mediante acciones extrajudiciales y/o judiciales.



Imagen: Ing. Anson Marston en 1892 (USA)

**Nota:** Enlaces sugeridos <https://centennial.legion.org/iowa/post37/1919/06/17/anson-marston-isu-professor-and-soldier>  
<https://isuspecialcollections.wordpress.com/2014/05/30/150-years-of-professor-anson-marston/>. **Anson Marston** nació en Seward, Illinois, el 31 de mayo de 1864 (Iowa State University). Autor de: **Ingeniería de Valuación Anson Marston** Y Thomas Agg. - McGraw-Hill Book Company, inc., 1936 - 655 páginas. **Engineering valuation**.

Podemos indicar entonces que en el Siglo XX, fueron comprobados y ratificados los procesos básicos de la valuación con sus tres enfoques, en una *cuasi coincidencia global de expresiones técnicas*. Se observa que la innovación en toda gestión de valuación se suscita de manera permanente y avanza con la adaptación continua dentro de este sistema de cosas, por lo que hoy, ya en el Siglo XXI podemos visualizar “que asoma y se suma” un nuevo vocabulario técnico proveniente de áreas profesionales que permanentemente están a la vanguardia, atento a los constantes movimientos económicos-financieros y tecnológicos.

La valuación está perfilada como multidisciplinaria, y se evidencian las publicaciones “señeras” de procesos metodológicos tendientes a realizar cálculos objetivos y demostrativos del precio de una cosa, siendo el argumento un complemento necesario para justificar el resultado obtenido en una tasación. Sólo podría restar ajustar el vocabulario técnico global, para que se exprese en un 100% de coincidencias sobre todo contenido en valuaciones. De igual modo, avanzar sobre la lógica de una ciencia *que aplica métodos pero que no es exacta*, si bien ya hay un avance técnico importante, pues se observa en todo caso que la subjetividad impacta permanentemente desde el mismo momento en que se selecciona: la técnica, sus coeficientes, los valores oportunos del mercado dentro de la variabilidad de precios, entre otros; los que en cierta medida condicionarían los argumentos que justifican el valor final asignado, por lo que activan en el profesional un despliegue constante de información que coadyuva en la correcta gestión del valor indicado y oportuno atribuible a un bien.

Ya en el Siglo XXI, nuestra era “internauta”, comienzan a esbozarse y aplicárselos mecanismos tecnológicos que nos llevan a considerar la posible comunicación de un informe de precio (valuación) mediante un soporte digital (dispositivo electrónico o informático), incorporando

imágenes, sonidos, movimientos (videos) más la firma del profesional que certifica el resultado de manera digitalizada y registrada legalmente en el tiempo actual, e inclusive percibir sus honorarios y remitir su comprobante o constancia por el cobro, todo en formato electrónico. Los cambios y adaptaciones son ineludibles en la realidad de gestión “on line” de internet.

Vemos que nos evidencia la innovación tecnológica en valuaciones:

<b>SIGLO XXI – Era Internauta</b>
MECANISMOS TECNOLÓGICOS – <i>RECURSOS DIGITALES</i> , que nos llevan a considerar la posibilidad de comunicar un informe de valuación mediante un documento en soporte digital.
VALUACIÓN EN LINEA, la que inicialmente se aplicaba mediante un relevamiento general por parte del Estado, sobre la base de una <i>big data</i> conformada con información oficial para determinar la valuación fiscal. Actualmente el proceso -quizás con aparente similitud y/o distintos guarismos, etc.- es realizado también por profesionales particulares, quienes ofrecen el servicio mediante sus sitios en web con cálculos aproximados que surgen de un sistema en plataforma, sobre una base económica de cotizaciones no ratificadas, que sólo se evidencian en la oferta del mercado de comercialización. <i>Este proceso –para el ámbito particular- tiene sus críticas, ya que se puede entender que actuarían como “formadores de precios influenciados ex profeso” que generen tendencias en alta o en baja, dependiendo los sectores y los intereses de monopolios urbanizadores.</i>
VALUACIÓN MASIVA, propósito generalizo para obtener un resultado por aproximación, sin individualización puntual del objeto de la tasación. Se lo podría identificar como el mecanismo oficial “inductor” de valores que se le atribuyen a las propiedades por características zonales, entre otras –según instructivo- cuya finalidad está destinada a la contribución del pago por impuestos y/o tasa por servicios que ofrece la administración pública en sectores urbanos y rurales.
Entre otras innovaciones que se puedan presentar. En todo lo expuesto, relacionamos los ámbitos particulares y oficiales de la administración pública sobre valuaciones en soportes digitales y/o electrónicos, no obstante podría considerarse una posibilidad inminente en el ámbito de la justicia la presentación del dictamen de tasación on line por parte del perito tasador, ya que el avance tecnológico que nos encamina al expediente electrónico de un juicio ya es una realidad latente.

Está muy en claro para el profesional de la valuación que es esencial la información base que impacta directamente sobre el bien objeto de la tasación (cuantitativa y/o cualitativa), la que es recopilada, seleccionada y aplicada en la tarea valorativa; más cabe agregar aquí, que la misma se optimiza en la medida que sea recabada por el propio tasador, a los efectos de poder aplicar los procesos pertinentes que justifiquen el precio atribuido al bien.

La recopilación empírica de datos puede contenerse en *soporte físico o digital*, y desde allí continúa el proceso de valuación conforme la metodología elegida. La flexibilidad y maleabilidad de los datos queda en manos del profesional, bajo su exclusiva responsabilidad, atendiendo a un correcto servicio en la comunidad sobre un claro respeto al patrimonio e interés de la persona, propietaria del bien valuado.

Ahora bien, si el proceso es exclusivamente digital, es necesario generar la más actualizada y dinámica *big data* o *data file* para ampliar el contexto de análisis de la información, el almacenamiento de datos proviene del soporte físico –recopilación profesional humana- y el cálculo o estimación surge como producto del proceso de un dispositivo electrónico. Es muy importante recordar la responsabilidad social del trabajo de valuar y la ética profesional, para cada paso en la tarea.



Hay cuestionamientos y planteos como observación importante en la tarea profesional de la *valuación on line en plataforma*, ya que la misma *trabaja sobre una gran cantidad de datos cargados a los efectos de arrojar un resultado directo al cliente, tras activar los mecanismos de consulta “sugeridos”* por el oferente del sistema o plataforma, donde, dependiendo de la intencionalidad expuesta, puede ocurrir que el resultado obtenido no refleje la realidad *in situ* y resulte en definitiva un mecanismo inductor y formador de precios de tendencia, **no siendo entonces una verdadera tasación sino una sencilla estimación posible**, si hablamos –por supuesto- dentro del contexto de la valuación particular.

Ahora bien si nos posicionamos en los mecanismos tecnológicos (digitales/electrónicos) empleados de manera masiva por un Estado, cuya finalidad es la de fijar la valuación fiscal para fines contributivos/impositivos, pues la diferencia está en que la gestión nace y se ejecuta mediante un proceso de valuación reglamentado, con criterios homologados por normas. Su técnica es indiscutible, salvo en algún caso en particular, cuando surja un reclamo de un propietario que individualmente solicite la revisión de la valuación o el revalúo, por estar disconforme con la base económica atribuida a su propiedad.

El modelo más avanzado para la valuación masiva estatal es el creado por China y se caracteriza por estar a la vanguardia en la evolución tecnológica de tasación, este nace y aplica en el Centro de Tasaciones de Shenzhen, organismo comunal.

Este proceso fue elaborado y aplicado conjuntamente con expertos del Instituto Lincoln (USA), dando sus inicios en radio o sectores comunales reducidos en parcelas empadronadas; no obstante, por la aplicación de información satelital, no hay dudas de que hoy se podría generar una *valuación masiva global* que arroje información del valor de la tierra a nivel mundial.

Se trata de una extensión lógica del sistema de valuación masiva asistida por computadora (CAMA, por su sigla en inglés), que se desarrolló para computadoras de escritorio hace décadas y para el cual el Instituto Lincoln tuvo una participación fundamental. *El Centro de desarrollo urbano y políticas de suelo de la Universidad de Pekín y el Instituto Lincoln (PLC)* ayudó a varias ciudades chinas a implementar CAMA para anticiparse a un futuro impuesto inmobiliario. Lo que distingue al sistema de Shenzhen es el uso de **tecnología SIG** y nuevas técnicas que llevan a CAMA al siguiente nivel (...)

Nota: recuperado de <https://www.lincolnst.edu/es/publications/articles/tasacion-virtual> 12/2018.

Estudiosos en la materia indican que este sistema de tasación de propiedades recae en la vinculación entre las técnicas de CAMA para valorar zonas metropolitanas globales y las herramientas SIG, donde se observan mapas tridimensionales, en un sistema que naturalmente se conoce como “el sistema eficiente GAMA”. Recordemos que la finalidad es atribuirle oficialmente un precio al bien inmueble basado sobre una información de carácter generalizado.

Permitiría visualizar que este proceso, además de nacer y ser una gestión oficial de administración pública de un país en especial, hoy con el avance tecnológico supera ese radio de gestión, por lo que puede tranquilamente transformarse en un servicio mundial de información económica del valor de la tierra, que tienda a certificar precios atribuibles a bienes raíces públicos y privados, los que podrían tener el carácter de eventuales prendas patrimoniales para créditos internacionales.

Volviendo a la realidad regional donde nos situamos como profesionales de la valuación, vemos que la tecnología avanza y los Estados mejoran sus modelos automatizados para la valuación, ya que ciertamente cuentan con los datos necesarios de la unidad o propiedad (aspecto legal y técnico) empadronada e identificada por el Catastro, teniendo presente además las actualizaciones y tendencias económicas de impacto zonales que son en definitiva la información económica para la fijación de los valores estimados. Desde nuestra humilde posición individual de tasador no debemos perder la oportunidad de observar y conocer, para estar atentos a los cambios de paradigmas y adaptarnos los nuevos procesos de gestión en valuación.

Apreciamos que paralelamente con el avance de la ciencia de valorar, también se van evidenciando innovadores mecanismo, algunos son oficiales y otros, sencillamente homologados por los usos y costumbres. Hay casos de técnicas propuestas por sociedades de tasaciones cuya gestión ha sido certificada con la calidad de normas ISO, a los efectos de brindar mayor confiabilidad entre los expertos en la materia y, en el caso en particular del profesional independiente debe acrecentar y sostener el sello de su buen nombre al establecer con claridad el precio de un bien.

A modo de conclusión de lo aquí expresado, y en nuestra era internauta, podemos relucir las expresiones que hoy suenan para nombrar a los procesos de valuación que se movilizan en nuestro medio, tales como:

Método multicriterio de ponderados para la valuación masiva.
Método de regresión múltiple estadístico / modelo econométrico
Método de enfoque metrológico
Sistema de cómputos acumulativos
Entre otros (...)

Algunas de estas expresiones provienen o son propias del ámbito de la valuación, otras pertenecen a sectores financieros y/o estadísticos, aplicables en rubros contables, etcétera. Por lo que me queda como desafío juntar la información pertinente, observar la adaptabilidad a los procesos de valuación y compartir las conclusiones para su ratificación y/o rectificación según corresponda, ya que la observación y aceptación de uso por parte del profesional en valuaciones es fundamental.

Ha sido un gusto compartir con ustedes el presente espacio de encuentro con el conocimiento, les agradezco el tiempo y la confianza depositada en mi persona. Quedo a la espera de que los contenidos aquí vertidos sean de vuestra total utilidad.

A disposición. *Marcela Agustina Ibáñez.*

#### Sobre la autora

Martillera y Corredora Pública (U.N.C., Monserrat -1990), Perito Tasadora (1991- Ley 7191). Postitulada en Formación Pedagógica para Profesionales (U.C.C -2003). Directora y coautora 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 2018 impresa y E-Libros en e-book). Elementos de la tasación. 4ta. Edición. Alveroni 2018.- 1era. Edición 1999.

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.

#### En Web atención al lector:

<https://web.facebook.com/valuaciones10>/[https://web.facebook.com/valuaciones5/?modal=admin\\_todo\\_tour](https://web.facebook.com/valuaciones5/?modal=admin_todo_tour)

#### Enlaces recuperados (2018/2019)

<http://www7.uc.cl/iberoamerica/america/admin/fuentesAmerica.pdf>

<http://profelagrotta.blogspot.com/2014/06/los-progresos-en-materia-social-y.html>

[http://www.saj.gov.ar/docs-f/biblioteca\\_digital/libros/facultad-filosofia-letras\\_documentos-historia-virreinato-rio-plata\\_t02\\_1912/facultad-filosofia-letras\\_documentos-historia-virreinato-rio-plata\\_t02\\_1912.pdf](http://www.saj.gov.ar/docs-f/biblioteca_digital/libros/facultad-filosofia-letras_documentos-historia-virreinato-rio-plata_t02_1912/facultad-filosofia-letras_documentos-historia-virreinato-rio-plata_t02_1912.pdf)

<https://institutodevaluacion.com/hugo-j-guerra/>

<https://centennial.legion.org/iowa/post37/1919/06/17/anson-marston-isu-professor-and-soldier>

<https://isuspecialcollections.wordpress.com/2014/05/30/150-years-of-professor-anson-marston/>  
<https://www.lincolnst.edu/es/publications/articles/tasacion-virtual>  
<https://bendicionescristianaspr.com/5729/> Nov. /2018  
<http://explorandoegipto.blogspot.com/2017/08/egipcios-y-fenicios.html>  
[http://www.academia.edu/4061129/En\\_torno\\_al\\_valor\\_de\\_las\\_cosas\\_peque%C3%B1as\\_la\\_tasaci%C3%B3n\\_un\\_trabajo\\_de\\_mujeres\\_en\\_la\\_ciudad\\_de\\_Huesca\\_en\\_la\\_Baja\\_Edad\\_Media](http://www.academia.edu/4061129/En_torno_al_valor_de_las_cosas_peque%C3%B1as_la_tasaci%C3%B3n_un_trabajo_de_mujeres_en_la_ciudad_de_Huesca_en_la_Baja_Edad_Media)  
[https://www.elhistoriador.com.ar/ley-por-la-cual-se-dan-los-terrenos-de-propiedad-publica-en-enfiteusis/Recuperado 27/11/2018](https://www.elhistoriador.com.ar/ley-por-la-cual-se-dan-los-terrenos-de-propiedad-publica-en-enfiteusis/Recuperado%2027/11/2018)  
<https://vdocuments.site/palimpsestos-isbn-978-987-1907-26-7.html>

#### Bibliografía:

- Ballester Martínez, Adolfo.** *Espacio, Tiempo y Forma. Serie IV -Historia Moderna-* ISSN 1131-768X,t. 21, 2008, págs. 63-81.
- Birriel Salcedo, Margarita M.** *La(s) casa(s) en la Edad Moderna.*-Edit. Inst. Fernando el Católico, Zaragoza 2017.
- Gestoso Singer, Graciela.** *El intercambio de bienes entre Egipto y Asia Anterior desde el reinado de Tutmosis III hasta el de Akhenaton* ISBN 978-987-20606-4-0. Society of Biblical Literature. Atlanta. USA.
- 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
- The Appraisal of Real Estate** Thirteenth Edition. - *A History of Appraisal Theory and Practice Looking Back from IAAO 75th Year*, J. Wayne Moore, Ph.D. USA
- Vallejo Pousada, Rafael.** *Tributos de la tierra.* Edit. Universitat de València; Edición 1(2008)