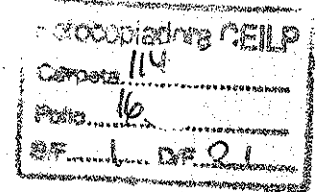


CATASTRO VALUATORIO

Curso 2002



OBJETO, PRINCIPIOS y METODOS DE LA VALUACION

I. INTRODUCCION

Si queremos conocer el objeto y los principios del avalúo, necesariamente deberemos transitar en forma previa un ríspido y sinuoso camino emplazado entre una serie de términos que pueden constituir sinónimos, o, antagónicamente responder a conceptos bien diferenciados.

Dije en otra oportunidad que cuando se trata de definir algún concepto, la dificultad estriba en hallar la base de la definición, esto es la sustancia, su verdadero sustrato.

No pretendo entonces esbozar definiciones que se encierren en términos fijos y que obliguen a la interpretación taxativa de las mismas, por el contrario la idea es recurrir a precisiones descriptivas que sirvan para expresar la noción conceptual de lo que se analiza, camino por el cual podremos llegar a determinar su verdadera naturaleza.

Lo expuesto viene a colación ya que al abrir cualquier tratado o clásico manual de tasaciones nos encontraremos con rígidas definiciones de valor, precio, tasación etc.

Si pretendemos conocer el proceso valuatorio, debemos conocer sus principios. Intentémoslo de la forma más objetiva y sencilla posible.

II. LA CUESTION INEVITABLE: "VALOR" Y "PRECIO"

Todo tratado o manual de tasación, que se precie de tal, toca este controvertido tema. No podemos escapar a la generalidad, con la excusa de ser originales.

Comencemos por la etimología de los términos. Recurramos como de costumbre a un buen diccionario de la lengua española; verbigracia, podemos mencionar, entre otras, las siguientes expresiones de la Real Academia Española⁽¹⁾:

Valor: *“Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente”.*

Precio: *“Valor pecuniario en que se estima algo”.*

De lo enunciado se deduce que el **valor** es una cualidad de la cosa, en virtud de que por poseerla se paga cierto **precio**.

Si bien pueden confundirse valor y precio, existe otro término, digamos, más preciso, que no admite confusión con los restantes, cual es el **costo**. Aquí si podemos ser originales ya que frecuentemente muchos al participar de la lucha entablada entre valor y precio, se olvidan del costo.

El mismo se puede definir como : *“Precio y gastos que tiene algo, sin ganancia ninguna”⁽²⁾.*

Para clarificar, un edificio (cosa) tiene un determinado **costo**, material o físico, que constituye el monto exacto que se necesitó para construirlo; si a dicho monto le adicionamos los beneficios de la construcción (nadie trabaja por nada, ni aún quién se construye a sí mismo por administración, pues aspira a ganar los beneficios ahorrados en el momento de la construcción) tenemos su **valor**; al poner en venta el edificio entran en juego las leyes de la oferta y la demanda y las particulares condiciones del mercado inmobiliario imperantes en ese lugar y en ese momento, que hacen que se le asigne al edificio un determinado **precio**.

Vemos que el precio puede llegar a coincidir con el valor, pero éste último nunca con el costo, aunque, paradójicamente, en determinadas condiciones el precio puede llegar a ser inferior al costo.

Lo expuesto se comprenderá cabalmente, sin dudas, cuando tratemos el tema de la valuación de inmuebles en conjunto. No obstante para poner un ejemplo burdo,

¹ Real Academia Española, *“Diccionario de la lengua española”*, 22ª edición, Madrid, Espasa-Calpe, 2001.

² *“a coste y costas”* Real Academia Española. *“Diccionario de la lengua española”* 21ª edición. Madrid, Espasa-Calpe, 2001.

digamos que una lata de bebida gaseosa, que tiene determinado costo y valor, sabemos que presenta distinto precio en un estadio de fútbol que en un comercio.⁽³⁾

Nuestra legislación –si se quiere de modo indirecto, no sabemos si causal o casual- hace del valor un concepto diferente del precio, digamos, en cierta medida, jerárquicamente superior.

Así, se llaman “cosas” según nuestro Código Civil a “los objetos materiales susceptibles de tener un valor”.⁽⁴⁾

En lo que hace al régimen de las expropiaciones, la ley nacional 21499/77, con respecto a las indemnizaciones previstas, dispone:

“La indemnización sólo comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación” (Art. 10°).

Por su parte, la Ley General de Expropiaciones de la Provincia de Buenos Aires⁽⁵⁾, habla de “valor” y “precio” (a mi criterio parece diferenciar valor de precio, jerarquizando como se dijera al primer vocablo). Así, al establecer las normas para fijar indemnizaciones en su Capítulo IV, dispone:

“Las indemnizaciones deben ser fijadas en dinero y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. Además comprenderán el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión...” (Art. 8°).

“El valor de los bienes debe regularse por el que hubieran tenido si no hubiesen sido declarados de utilidad pública, o la obra no hubiera sido ejecutada o autorizada” (Art. 9°).

“En los casos del artículo anterior, no se tomará en cuenta el mayor valor que pudiera resultar de la obra pública.” (Art. 11°).

En su artículo 12, al enunciar los elementos de juicio concurrentes a los efectos de determinar la indemnización, cita:

“Precio que se abonó en la última transferencia de dominio” (inc.a)

“Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años” (inc. e).

“Valores registrados en los bancos oficiales de la localidad” (inc. f).

³ Lo expuesto pone en evidencia además la existencia de varios mercados, situación que se tratará más adelante.

⁴ Código Civil. Art. 2311.

⁵ Ley 5708/52 y modif.

"Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martilleros públicos, en la zona de ubicación del bien" (inc.g).

"Al valor de su productividad durante los últimos cinco años" (inc. h).

En el caso de las servidumbres, la legislación nacional mediante la Ley N° 19.522/72 de Servidumbre Administrativa de Electroducto y su modificatoria 24.065/91, establece que el propietario del predio afectado por la servidumbre tendrá derecho a una indemnización que se determinará teniendo en cuenta *"El valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado"* (Art. 9, inc. a); sin perjuicio de la aplicación de un coeficiente que atiende el grado de las limitaciones impuestas por la servidumbre (Art. 9, inc.b).

El mecanismo indemnizatorio, aplicable a los electroductos en nuestra Provincia, está previsto en la ley 8398, donde en su artículo 11 –coincidentalmente con las precitadas leyes nacionales 19.522 y 24.065- establece que el propietario afectado tendrá derecho a una indemnización teniendo en cuenta *"El valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado a la fecha de autorización de ingreso al predio"*.

Nuestra pacífica jurisprudencia ha sido conteste con lo expuesto, hablando frecuentemente de valor objetivo y real, como justo resarcimiento expropiatorio.

"Debe justipreciarse el valor objetivo del inmueble afectado por la expropiación respetando los principios constitucionales..."(CN, sala B, diciembre 13-1982. Parga Durán Alfredo c. Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires).

"El valor indemnizatorio de una propiedad expropiada debe calcularse en función del valor real y no del valor venal..." (CnCiv, sala E, junio 21-1982. García, Victorio c. Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires).

De cualquier modo, los términos valor y precio son, generalmente, utilizados como sinónimos y como dije, no pretendo abundar en conceptos teóricos y definiciones de esos vocablos, cuestiones que generalmente son tratadas por muchos autores defendiendo obstinadas teorías.

No obstante, lo veo del modo antes indicado: el costo, componente intrínseco de la cosa; el valor como una cualidad de la misma y el precio fijado y forjado extrínsecamente por el mercado a través de la ley de la oferta y la demanda en un momento dado.

En general podemos admitir que el valor es un precio potencial, el que tendría un bien en un determinado mercado.

Pero si el mercado no existe, no existe el precio; entonces ¿tampoco tiene valor el bien?

Los bienes de dominio público del Estado, en virtud de su inenajenabilidad absoluta, se encuentran expresamente fuera del comercio. Pero ello no obsta a que no tengan valor.

Sin ir al extremo, existen algunos bienes inmuebles privados que, por sus particulares características, se encuentran "de hecho" fuera del mercado y, consecuentemente, no tienen precio.

Verbigracia, en actuaciones de trámite ante la Secretaría de Demandas Originarias de la Corte Suprema de Justicia de la Nación⁽⁶⁾, me vi abocado a la tarea de determinar el valor de un inmueble de la Provincia de Buenos Aires (dominio privado) ubicado en el Partido de Mar Chiquita que forma parte de la Reserva Natural Dunas del Atlántico. El mismo se extiende en forma contigua y paralela al Océano Atlántico con casi 22 Km de frente sobre el mismo y un ancho variable hacia el interior del continente, conformando una superficie de 3007 hectáreas.

Asimismo, el tasador puede encontrarse –aunque no frecuentemente– con la necesidad de valuar, en el caso de la "nuda propiedad" el derecho real de usufructo. Digamos al respecto, que el alcance del dominio condiciona significativamente la tasación, por cuanto lo que se tasa no es el inmueble en sí, sino el derecho de propiedad que se ejerce sobre el mismo.

Entonces, entiendo, lo que el tasador fija es el valor de la cosa o bien, que es susceptible de poseer según el Código Civil y no el precio, que, como vimos, en algunos casos no tiene.

"Sólo hay precio, en sentido estricto, cuando hay intercambio efectivo de dos bienes (de los cuales uno de ellos es generalmente moneda), pero el concepto admite generalización en distintos niveles. Aparece así la idea de precio potencial (a la cual equiparamos el valor): el precio que tendría el bien en una compraventa libre, si ésta se produjere"⁽⁷⁾

⁶ "A.R.S.A. ANTONIO ROMANO I.C.F.I. y A.S.A. c/BUENOS AIRES PROVINCIA DE s/USUCAPION"

⁷ MAGNOU, Eduardo. "MANUAL DEL TASADOR". Cap.I. Pág.28. Ed. Abeledo-Perrot. Bs.As., 1992.

La primer parte del párrafo transcrito es contundente: si no hay intercambio, no existe el mercado, entonces no hay precio.

La segunda, denota ambigüedad y jerarquiza el valor; ya que lo que no resulta transmisible (bien público del Estado, derechos intelectuales etc.) se generaliza hipotéticamente con el término de "precio potencial", lo que, indirectamente, como dijimos, pone al "valor" en un escalafón más alto.

Y si de valores se trata: ¿un inmueble posee un único valor, o varios según el caso?.

Es común escuchar hablar de valor objetivo, valor real, valor óptimo, valor de mercado, valor venal, valor en plaza, valor comercial, valor de intercambio, valor de contabilidad, valor impositivo, valor potencial, valor histórico, valor panorámico etc. La lista suele ser interminable.

Nos adelantamos a decir, si bien esto se tratará en el próximo acápite, que el valor de un bien –en un mismo mercado- es único, intrínseco al mismo como, en el caso de un lote, son sus dimensiones, forma y superficie.

Los que pueden ser distintos, son los métodos para determinarlo, los que de acuerdo a su finalidad y procedimiento, pueden aproximarse en menor o mayor medida al mismo.

Sólo podemos hablar de distintos valores, si hablamos de distintos mercados.

Sin perjuicio de lo expuesto, veamos algunas definiciones o significados, tomados del Tratado de Tasación de Stanley Mc Michael, aunque los mismos no deban tomarse de manera taxativa.

Valor en plaza ó Valor de mercado : El importe expresado en dinero que un comprador debería abonar por una propiedad en un determinado momento.

Valor de intercambio: Es el valor que surge de los precios de ventas realizadas, es decir, de los precios en que han sido comprados o vendidos terrenos similares. Como también –otra definición- es el precio al que un propietario que no tiene necesidad de vender, vende a un comprador que está dispuesto a comprar, pero que no necesita comprar.

Valor impositivo: Es el valor establecido con finalidades fiscales a los efectos impositivos.

Valor potencial: Es el término empleado a veces para indicar el valor creado por empresas financiadoras que planean mejoras hipotéticas sobre el terreno, estiman

luego ciertos ingresos en concepto de utilidad y así llegan a establecer la renta que el terreno obtendría si se le diese la finalidad proyectada.

Valor hipotecario o de préstamo: Es el que determina una valuación realizada por un tasador, para fines hipotecarios.

Valor de contabilidad: Es el valor de la tierra, de los edificios, existencias y demás bienes consignados en los libros de una firma propietaria.

Valor especulativo: No es en realidad un valor, sino el precio que el dueño espera obtener de su propiedad en un mercado en alza.

Valor sentimental: Va unido a propiedades pertenecientes a viejas familias o propietarios que por razones de apego personal, se resisten a separarse de sus bienes. No es base para determinar el valor en plaza.

Valor de reposición o reproducción: Es el importe que resulta necesario abonar para reponer un edificio si este se destruyese.

Valor físico: Es el valor de reposición de un edificio, desvalorizado por desgaste (depreciado por antigüedad y estado de conservación, en función de la edad y vida útil).

Podríamos agregar otros términos como:

Valor venal: Es el valor vendible por lo que coincide con el valor en plaza o de mercado. Es el precio de una compra-venta realizada entre una persona deseosa de comprar y otra deseosa de vender, sin que ninguna de ellas obre por necesidad y actuando con criterio inteligente.

Y los que surgen de las leyes precitadas (servidumbres, expropiaciones), como:

Valor óptimo: es -de entre los varios usos de que es susceptible un predio- el que reditúa mejores resultados económicos a sus propietarios.

Valor real: Es el valor de intercambio. Término utilizado generalmente por la jurisprudencia en expropiaciones, que permite al propietario adquirir otro bien similar que el expropiado.

Valor objetivo: Es el valor de un inmueble exento de cualquier tipo de condicionante extrínseco puntual. Constituye el "justo valor" indemnizatorio, a la fecha de desposesión, prescindiendo de la afectación (obra pública) y del mayor valor que pudiera agregarse por ésta.

Como vemos en algunas definiciones el término "valor" es asimilable a precio, verbigracia valor venal, en plaza, de mercado, de intercambio, especulativo etc.; pero en otros no: valor impositivo, sentimental, óptimo etc.

Ya dijimos que el valor de un bien –en un mismo mercado– es único, los que pueden ser distintos son los métodos para determinarlo, los que de acuerdo a su finalidad y procedimiento, pueden aproximarse en menor o mayor medida al mismo, surgiendo así las diferentes definiciones..

Sea de un modo o de otro, no se puede –ni tiene sentido– juzgar con criterio de bien o de mal la similitud o diferencia entre valor y precio.

Lo expuesto, sin perjuicio de la idea que puede tener cada uno al respecto, debería aceptarse cualquier raciocinio lógico comprendido en las diversas teoría de valor y precio, para utilizar oportunamente las que resultaren más convenientes y de mejor aplicación a determinados problemas.

III. LA TASACION. PRINCIPIOS DEL AVALUO.

Comencemos por decir que los términos tasación, valuación, avalúo, son sinónimos y se emplean como equivalente, tanto en los diccionarios, como en cualquier manual o tratado técnico. Dichas palabras constituyen términos que tienen los mismos alcances, aunque su génesis es distinta. Cada quien utilice la raíz que más le agrade.

“Tasar es medir el valor (económico) de un bien”⁽⁸⁾

“Tasar una propiedad no es otra cosa que darle dimensión a su valor”⁽⁹⁾

“La tasación de inmuebles tiene un objeto único, perfectamente determinado: medir el valor de una propiedad en función de la unidad monetaria, para un mercado dado y en un determinado tiempo”⁽¹⁰⁾

Entonces, podemos decir que la tasación es una técnica que consiste en medir o determinar el valor de un inmueble en un mercado preestablecido y para un momento témporo-espacial dado.

⁸ MAGNOU, Eduardo. Op.Cit. Cap.I. Pág. 27.

⁹ LOPARDO, Antonio. “CURSILLO PARA TASACIONES URBANAS Y SUBURBANAS”. Centro de Ingenieros Provincia de Buenos Aires. La Plata, 1969.

¹⁰ CHANDIAS, Mario E. “TASACION DE INMUEBLES URBANOS”. Pág.4. Librería y Editorial Alsina. Bs.As, 1954.

Sí, el valor de mide; no se calcula.

De lo contrario, esto último supondría una rigurosa exactitud matemática. Toda medición debe realizarse a partir de un método, la técnica, el procedimiento, la mayor o menor precisión que se emplee en el mismo, determinará la aproximación o el grado de confianza del valor.

Consecuentemente, siendo el valor una magnitud, es decir susceptible de ser medido, le son aplicables los principios generales de las mediciones, entre ellos los atinentes al margen de error, es decir el entorno dentro del cual estará acotado dicho error.

Algunos han fomentado la aplicación de la teoría de los errores y la estadística, de modo de expresar el valor final acotado en cierto rango (ej. valor = \$ 10.000 ± \$ 1.500).

Sin llegar a ese extremo, entiendo que debe quedar claro el concepto: en la determinación o medida del valor coexisten errores –si se quiere sistemáticos y accidentales- que pueden deberse a la magnitud del algo a medir, al procedimiento operativo, a la técnica, al tasador etc.

Lo expuesto hasta aquí creo, no resiste discusión y es asimilado mayoritariamente por la generalidad: la tasación determina el valor más probable del bien –no el valor exacto- (es una medida, no un cálculo), la metodología y los procedimientos aplicados, así como las precauciones y precisiones empleadas, harán que dicha determinación se aproxime más o menos al supuesto “valor ideal”.

Asimilando lo expuesto, lo que si puede resultar discutible es la circunstancia de la existencia de un único o de varios valores según el caso.

Tan discutible resulta la cuestión, que de hecho ha originado dos teorías, que son defendidas fervientemente por los adeptos de tanto una como otra. Dichas teorías se pueden definir, si se me permite, como: a) de la unicidad del valor y b) de la diversidad del valor.

La unicidad del valor

Siendo el valor único, privativo y objetivo del bien problema –como antes se dijera- la técnica, los métodos y los procedimientos operativos empleados, determinarán la mayor o menor aproximación al mismo y si se quiere, las distintas denominaciones que se le asignan al valor así obtenido, las que pueden encuadrar en

las definiciones volcadas en el acápite anterior. Este –según entienden muchos- es el principio básico de la tasación.

Es decir el valor es objetivo, único, una característica del bien examinado, independiente del método.

De lo contrario, de aceptar que el monto resultante de la valuación está en directa relación con la finalidad del mismo, es decir es una función variable con los fines de la determinación, sería admitir que el valor del inmueble constituye una determinación subjetiva que depende de los intereses de quien encomiende el avalúo (si éstos se benefician con una tasación “alta” aumenta el peso de los factores y condicionantes positivos y viceversa).

“No hay entonces varios valores para una misma cosa. Lo que hay son distintos métodos para estimarlo, cada uno de los cuales debe adaptarse en mayor o menor grado a cada problema particular, pero no en función de las finalidades del avalúo, sino en función de los propios términos del problema, la información, los datos, los elementos de juicio del mismo.”⁽¹¹⁾

Entonces, desde este punto de vista, se puede hablar de valor venal, de intercambio, impositivo, objetivo etc como antes se definiera, los que en realidad no son distintos valores, sino que son diferentes números que están indicando los distintos métodos y elementos de comparación utilizados para su determinación, así como su grado de aproximación; pero que no constituyen el valor en sí.

Este concepto que estamos exponiendo ya ha sido puesto de manifiesto, hace más de medio siglo, por los expertos valuadores de nuestro continente. Veamos al respecto lo establecido oportunamente por la Primera Convención Panamericana de Valuadores, realizada en el año 1949 en la ciudad de Lima, que sintetiza cabalmente las expresiones antes vertidas:

“Que el valor de un inmueble en un momento dado es único, cualquiera sean los fines para los que se avalúa...Este valor es ideal y el objeto de una valuación es aproximarse lo más posible a él.

El grado de aproximación de una valuación está en función directa del fin para el cual se efectúa, ya sea tributario, hipotecario, comercial o judicial”⁽¹²⁾

¹¹ CHANDIAS, Mario L. Op.Cit. Cap. I. Pag.6.

La diversidad de valor

Otros sostienen en cambio que existen distintos valores, aún para el mismo inmueble, según el motivo que impulsa la tasación. Es decir es distinto el valor del mismo bien, según la tasación sea destinada a compra-venta, garantía hipotecaria, pago de impuestos etc.

Para ellos, entonces, el método condiciona la valuación.

“Así como hay distinta clase de valores, también se encontrará que una determinada propiedad tienen valores diferentes según las distintas finalidades perseguidas”⁽¹³⁾

“La postura de suponer un solo valor para cada bien, muy difundida, carece de fundamento científico y no pasa de ser un idealismo monista impregnado de ambigüedades”⁽¹⁴⁾

Desde este punto de vista, entonces, no sólo se admite la existencia de distintos valores, sino que un mismo inmueble, simultáneamente, posee diferentes valores, verbigracia, tiene un valor venal, un valor hipotecario, un valor fiscal, un valor de contabilidad, un valor óptimo, un valor objetivo, si se quiere un valor sentimental, etc.

Aunemos criterios y teorías

Lo expuesto en el párrafo precedente parece ser cierto y no escapa al criterio de la generalidad.

Un inmueble posee determinado valor venal, por el que se realizaría una operación de compra-venta normal, es el valor en plaza o, si se quiere el precio en el mercado.

La experiencia indica que si se pretendiera constituir una hipoteca sobre el mismo, sin dudas el acreedor aplicaría un coeficiente corrector al precitado valor, por lo que ahora resultaría uno menor.

Sin perjuicio de lo precitado, el mismo inmueble posee una valuación fiscal determinada a los efectos impositivos. Esta valuación no surge de una metodología técnicamente elaborada, sino que se apoya generalmente en tabulaciones y

¹² CUERPO TECNICO DE TASACIONES DEL PERU. *Primera Convención Panamericana de Valuaciones*. Lima, 1949. Citado por CHANDIAS, Mario E. Op. Cit. Pág.7.

¹³ Mc MICHAEL, Stanley L. *“Tratado de Tasación”*. Cap.II.Pág.7. Ed. Labor. Bs.As., 1949.

¹⁴ MAGNOU, Eduardo. Op.Cit. Cap.I. Pág. 30. Nota al pie 14.

formulaciones, con el objeto fundamental de mantener una equidad tributaria, lo que conlleva también –generalmente– a no superar el valor venal del inmueble considerado.

Entonces, es cierto, dicen los propulsores de la teoría de la diversidad, el mismo bien posee distintos valores, tiene un valor venal de \$A, un valor hipotecario de \$B, y un valor fiscal de \$C.

No es cierto, según los que pregonan la unicidad del valor, lo que sucede es que se han empleado distintos métodos que permiten aproximarse, en mayor o menor medida –sea A, B, ó C–, al supuesto valor ideal.

Por mi parte me pregunto: ¿Que sucede con el mercado?

¿Coexisten en el mismo mercado A, B y C; o responden a otros deferentes?

Pero antes, se habla mucho del “mercado”, sin saber, o detenernos a pensar, a que nos referimos. Valga, pues, la siguiente cita:

“Para un comportamiento económico racional debe conocerse la importancia relativa de los bienes, no la que le asigna cada uno en su propia escala de valores, sino la que le reconoce el grupo social en el cual se actúa.

Este grupo recibe el nombre de mercado y determina no sólo los valores de intercambio efectivo (compraventas) sino además los que regulan al resto de la actividad económica.

Puesto que el comportamiento económico siempre se da con relación a un determinado agrupamiento social, con referencia a él aparecen los valores, y en consecuencia para cada bien habrá tantos valores cuantos agrupamientos sociales se consideren (que pueden estar constituidos con individuos comunes a más de uno de ellos).”⁽¹⁵⁾

La cita precedente, como vemos, pregona, la que llamamos “teoría de la diversidad de valor”; es más el párrafo transcrito se complementa con una nota al pie, de donde se extractara lo oportunamente señalado (“La postura de suponer un solo valor para cada bien, muy difundida, carece de fundamento científico y no pasa de ser un idealismo monista impregnado de ambigüedades”).

Sin perjuicio de lo expuesto, el mismo autor, en otra obra, propugna la “unicidad del precio”:

¹⁵ MAGNOU, Eduardo. Op.Cit. Cap.I. Págs. 29/30.

“Hasta ahora dimos por supuesto que el precio alcanzado en un mercado es único: diferentes precios sólo se conciben en diferentes mercados. La interacción provocada por las diferentes valoraciones personales es niveladora; varios precios no podrían coexistir en un mismo mercado.”⁽¹⁶⁾

Dicho autor entiende además que, aún, se produce un fenómeno muy común conocido por la gente: en un mismo mercado no es lo mismo comprar que vender, ya que el precio esperado es diferente. Es decir, existe un mercado comprador y otro vendedor; modalidad a la que nos tienen acostumbrados ciertas cotizaciones (Vg. el dólar).

Entonces, volviendo al ejemplo esbozado y a las interrogaciones planteadas, podemos decir que el mercado de la compra-venta (valor venal o en plaza) es distinto que el mercado hipotecario o crediticio (valor hipotecario), el que a su vez difiere —si aceptáramos su existencia— del mercado impositivo (valor fiscal).

A su vez, la metodología y procedimientos utilizados para medir o determinar esos valores, también es diferente.

Consecuentemente, vemos que las dos teorías: unicidad y diversidad de valor, no sólo son coherentes y razonables, sino también, en la esencia, coincidentes.

Recordemos alguna de las definiciones antes esbozadas de la tasación, que son reconocidas por la generalidad:

“La tasación de inmuebles tiene un objeto único, perfectamente determinado: “medir el valor de una propiedad en función de la unidad monetaria, para un mercado dado y en un determinado tiempo”” (Chandías)

“La tasación es una técnica que consiste en medir o determinar el valor de un inmueble en un mercado preestablecido y para un momento témporo-espacial dado.” (adaptación propia de otras muchas).

Vemos que “el mercado dado” o el “mercado preestablecido” es el que condiciona la tasación, desde este punto de vista el valor en un determinado mercado es único, pero si aceptamos la existencia de distintos mercados, para cada bien habrá tantos valores, cuantos mercados se consideren.

Concluyendo, en virtud de los fundamentos esbozados en este capítulo, podemos establecer los siguientes

¹⁶ MAGNOU, Eduardo. *“Manual de tasaciones”*. Cap.I. Pág. 7. Ed. Astrea. Bs. As., 1989.

PRINCIPIOS DE LA TASACION

- 1) La tasación es una medida, no un cálculo.
- 2) Mediante la misma se determina el valor más probable del bien –no el valor exacto–, la metodología y los procedimientos aplicados, así como las precauciones y precisiones empleadas, harán que dicha determinación se aproxime en más o en menos al supuesto “valor ideal”.
- 3) El valor determinado en un mercado es único. En un mismo mercado el valor es objetivo, único, una característica del bien examinado, independiente del método, el que sólo condicionará o determinará la mayor o menor aproximación al mismo.
- 4) Para cada bien habrá tantos valores cuántos mercados se consideren.
- 5) La tasación es independiente de la finalidad de la misma, como toda medición es una determinación objetiva.

IV. DE LAS TEORIAS Y LOS METODOS.

Hace ya mucho un tiempo figuraban en la técnica del avalúo dos teorías que servían de fundamento a dos escuelas contradictorias: la teoría de la actualidad y la teoría de la aptitud.

La primera sostiene el principio de valuar la propiedad sobre la exclusiva base de su condición presente, sin tener en cuenta para nada sus condiciones de futuro, es decir, si se quiere, el “valor potencial” del bien.

La otra, considera que el inmueble debe tasarse en función de su aptitud y máximo aprovechamiento; utilidad, no sólo en el sentido económico, sino en el más amplio de uso, aplicación y servicio, es decir debe considerarse su “valor óptimo”.

En la práctica, tanto antes como ahora, el avalúo se realiza sobre la base de ambos conceptos, investigándose con los datos presentes las posibilidades de futuro; toda estimación de valores presentes se funda, sin dudas, en los beneficios futuros.

Al respecto sostenía Chandías:

“La teoría de la actualidad exclusiva debe ser rechazada. Las condiciones presentes, es decir la actualidad, son un término importantísimo del problema, pero

no debe nunca perderse de vista que toda estimación de valores presentes se funda en los beneficios futuros."⁽¹⁷⁾

Cualquiera sea el criterio que predomine en los métodos de tasación encontraremos siempre un elemento del futuro. Casi ningún caso escapa a la generalidad, ya que si bien se determina el valor de un inmueble, en función de los factores y condicionantes actuales, como se dijera, los valores presentes se fundan en los beneficios futuros.

Beneficios en su acepción más amplia, que derivan en el uso óptimo del inmueble, cual es el que se distingue -de entre los varios usos de que es susceptible un predio- por ser el que reditúa mejores resultados económicos a sus propietarios.

Por otra parte, en la concepción más general, los métodos de tasación pueden clasificarse en: separativos y de conjunto.

Los **Métodos Separativos** tienen en cuenta el hecho de que una propiedad inmueble puede estar constituida por más de una parte, en general, el terreno y las construcciones y, eventualmente, otro tipo de accesiones secundarias (Vg. forestación, plantaciones etc.). Dichas partes son de naturaleza distinta, por lo que poseen valores por sí mismas e independientemente de las demás.

En éstos métodos el valor total del inmueble surge directamente de la suma de los valores de cada una de las partes que lo integran.

Los **Métodos de Conjunto**, en cambio, se basan en el uso o beneficio que presta el inmueble considerado como ente total, prescindiendo de cada una de las partes que lo conforman, las que concurren -como única finalidad- a su utilidad conjunta. En términos de valor, dicha utilidad, se mide por la renta, real o probable.

Otra antigua clasificación de los métodos, los agrupaba en: específicos o analíticos y comparativos.

Los **Métodos Específicos o Analíticos** se sustentan en el examen integral de las particularidades y características del bien problema, como ser su renta, la calidad material y funcional de sus mejoras, su destino y uso posible, las condiciones del suelo etc..

Los **Métodos Comparativos**, como la palabra lo indica, se apoyan en el estudio de bienes semejantes al que se tasa, sean lotes baldíos, viviendas, departamentos, locales de negocio etc

¹⁷ CHANDIAS, Mario E. Op.Cit. Cap. I. Pág.7.

Sin perjuicio de lo expuesto, la clasificación más moderna y simple, aceptada, diríamos universalmente, que tiene en cuenta el carácter separativo o de conjunto antes enunciado, los clasifica en dos fundamentales: directo e indirecto.

El **Método Directo** es eminentemente *separativo*. Se trabaja sobre el terreno independientemente de las mejoras y viceversa. Se obtienen así dos resultados (o más según el caso) que luego se suman para determinar el valor total del inmueble.

El estudio del valor de la tierra se efectúa por vía *comparativa*, determinándolo sobre la base de valores fehacientes (ventas en lo posible) registrados o detectados en la vecindad y sobre lotes semejantes o similares al que se examina (“Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación y superficie” como preceptúa la Ley General de Expropiaciones 5708 y modif. de nuestra provincia).

El valor de las mejoras se establece bien por vía *comparativa* o bien por vía *específica*. La comparación se efectúa obviamente con mejoras del mismo tipo que la del problema (por ejemplo, edificios –vivienda, departamentos, locales de negocio etc.- instalaciones industriales –galpones, edificios etc.- etc.). Así, establecida la semejanza, se toma como base comparativa la superficie cubierta (en otros países el volumen edificado).

El estudio específico resulta más riguroso y se efectúa estableciendo el presupuesto de ejecución de obra mediante la aplicación de valores unitarios a cada uno de los rubros que componen el cómputo métrico (excavaciones, cimientos, mampostería, revoques, cubierta de techos, carpintería, pisos etc.) y realizando el castigo correspondiente a la depreciación, física y funcional, y estado de conservación, en función de la antigüedad y vida probable de la edificación.

El **Método Indirecto** es eminentemente *de conjunto*. Consiste en calcular la renta anual líquida que produce o es susceptible de producir un inmueble, la que, capitalizada a un tipo conveniente de interés, conduce inmediatamente al valor.

No obstante la sencillez, éste principio presenta grandes dificultades en su efectiva aplicación:

“La conversión de la renta en valor actual, mediante su capitalización a un equitativo tipo de interés, constituye un método aceptado como básico en toda tasación. No obstante ve restringida su aplicación por las situaciones

socioeconómicas del país, que pueden condicionar el valor de los alquileres. Juega también un papel preponderante la estabilidad de la moneda."⁽¹⁸⁾

Dichas dificultades provienen entonces de la indeterminación de algunos de sus términos, como la cuota de interés –base de la capitalización- y la seguridad de que la renta sea la que equitativamente corresponde. Estas dificultades aumentan cuando se pretende aplicar la vía comparativa a edificios que no producen renta.

Digamos finalmente, ya que la cuestión surge de inmediato, cuál es el método más conveniente, o cual es la norma rectora, para efectuar una tasación. La respuesta es sencilla:

"Ninguno de los métodos de tasación debe ser tenido como auto de fe; ninguno de ellos conduce al valor en forma inmediata, y menos aún irrefutable"⁽¹⁹⁾.

No podemos limitar o subordinar la tasación rigidamente a un método determinado, sino por el contrario se deben tener en cuenta todos los que puedan ser aplicados en función de la información de que se disponga. Así, aun cuando se tengan elementos suficientes para efectuar un análisis analítico exhaustivo de las particularidades del inmueble, el método comparativo resulta de gran utilidad para la confrontación de los resultados finales.

El balance final queda a criterio del tasador, ya que el mismo –en función de los conocimientos y aún de la experiencia que posea- debe estar por encima de los métodos.

Este es un principio o axioma fundamental de la valuación, los métodos son auxiliares (así como las reconocidas formulaciones y tabulaciones -adoptadas por la generalidad- constituyen sólo una herramienta). La tasación es una opinión fundada, el criterio del valuador resulta irremplazable.

No obstante, dicho criterio no debe, ni puede, ser antojadizo o arbitrario, sino científico; y no puede el tasador esconder oscuras intenciones y propósitos detrás de la cortina de "su criterio".

La Plata, marzo de 2002. -

Agrim. HECTOR ABEL HERNANDEZ
Cátedras: CATASTRO PARCELARIO
CATASTRO VALUATORIO

¹⁸ HERNANDEZ, Héctor Abel. "Valuación de Edificios". Publicación del Centro de Estudiantes de Ingeniería U.N.L.P. La Plata, 2001.

¹⁹ CHANDIAS, Mario E. Op.Cit. Cap. I. Pág. 8.

BIBLIOGRAFIA

CODIGO CIVIL ARGENTINO.-

LEY NACIONAL 21.499/77.-

LEY PCIA. DE BS.AS. 5.708/52.-

LEY NACIONAL 19.522/72.-

LEY PCIA. DE BS.AS. 8.398.-

LEY NACIONAL 24.065/91.-

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. *MANUAL DE INSTRUCCIONES PARA PERITOS TASADORES*. Bs. As., 1978.-

BANCO NACIONAL DE DESARROLLO. *MANUAL DE VALUACION DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES*. Bs. As., 1978.-

CHANDIAS, Mario E. *TASACION DE INMUEBLES URBANOS*. Librería y Editorial Alsina. Bs. As., 1954.-

EL CONSTRUCTOR. Bs. As., marzo de 2001.-

GUERRERO, Dante. *MANUAL DE TASACIONES. PROPIEDADES URBANAS Y RURALES*. Librería y Editorial Alsina. Bs. As., 1984.-

LOPARDO, Antonio. *CURSILLO PARA TASACIONES URBANAS Y SUBURBANAS*. Centro de Ingenieros Provincia de Buenos Aires. La Plata, 1969.-

McMICHAEL, Stanley L. *TRATADO DE TASACION*. Editorial Labor. Bs. As., 1949.-

VIVIENDA. Revista de la Construcción N° 463. Bs. As., febrero 2001.-