

Tasaciones o valuaciones en Cuba, apuntes históricos

Dra. C. Alicia Álvarez-Buylla Domínguez¹.
Olga D. Romero González².

Resumen

El objetivo del presente trabajo es presentar una selección de avalúos realizados en el país que aparecen registrados en documentos y publicaciones desde la época colonial. La búsqueda bibliográfica permitió realizar el análisis y síntesis necesarios para organizar las valuaciones a lo largo de la historia. El análisis demostró como se realizaban desde la selección de los tasadores hasta la variedad de usos que se daba a los avalúos. Entre los usos reflejados aparecen la determinación del valor para compra-venta de bienes, respaldar créditos bancarios, valorar empresas o resolver litigios de herencia entre otros. Se observa en los casos citados como los mismos siempre reflejan el cambio de valor que tienen los bienes valuados con el paso del tiempo debido a los diferentes factores que intervienen en las valuaciones.

Palabras claves: valuaciones, tasadores, avalúos, bienes.

Introducción

La tasación o valuación, ha sido practicada en las diferentes regiones del planeta desde la antigüedad, con el objetivo de arbitrar decisiones de compra venta generalmente. Es normal que todo el que compra o vende, quiera conocer el criterio de un especialista que no tenga intereses en el negocio.

Los antecedentes históricos de la valuación en el continente americano, tienen su origen en la formación autodidacta y empírica de personas que se seleccionaban como tasadores en base a los conocimientos y el prestigio de que gozaban entre los ciudadanos, para llegar a arreglos sobre determinadas propiedades o terrenos.

A través de la historia de Cuba se encuentran hechos que estuvieron relacionados o necesitaron de una tasación o avalúo de alguna propiedad o bien. Su registro documental demuestra el uso y la importancia que el hombre le ha dado siempre a esta actividad.

Materiales y métodos

En Cuba la **etapa colonial** comienza en el siglo XVI y culmina en el siglo XIX y a lo largo de todos estos siglos se encuentra referencia de tasaciones o avalúos. Un ejemplo de ello es el registrado en 1584 con el nombramiento de tasadores de "ciencia y conciencia" por el Cabildo de la Habana, para que llegaran a un arreglo con Alonso

¹ Ingeniero Militar Constructor. Doctora en Ciencias Técnicas. Profesora Auxiliar. Investigador Agregado. Consultora-Perito Valuador en Consultores Asociados, S.A (CONAS).

² Ingeniera Civil. Profesora Adjunta, Facultad de Construcciones, Universidad de Oriente. Consultora-Perito Valuador en Consultores Asociados, S.A (CONAS).

Suárez de Toledo sobre el solar cercado sin fabricar inmediato a la aduana real con el objetivo de construir en esta zona la Plaza Nueva.³

Otro ejemplo, es cuando se autoriza la construcción del Convento de Santa Catalina de Siena en 1684 y hubo que tasar las casas que serían demolidas para la construcción del convento. Años más tarde en 1693, cuando aún no se había terminado su construcción, el maestro de obras Alonso Ruiz de Pastrana realiza la tasación de lo construido hasta aquel momento más el importe de los solares yermos que estaban situados frente al edificio, en 29 200,00 pesos.⁴

Se observa así desde los primeros siglos de colonización, los distintos usos que se le daban a las tasaciones o valuaciones y quienes eran las personas encargadas de realizar esta actividad.

Otro ejemplo muy detallado que se registra de tasaciones realizadas en esta etapa se produce cuando la corona decreta la expulsión de la Compañía de Jesús de sus territorios. Para llevar a cabo esta medida entre 1767 y 1770 se crea una comisión para realizar el inventario y tasación de todas las propiedades y bienes ocupados, que no eran pocos. Para ello fue designado un administrador de los bienes, cuya primera ocupación fue contratar escribanos y oficiales tasadores. También fue creada una Junta de Temporalidades, para atender todos los asuntos que se presentaran a lo largo del proceso en cuanto a demandas y reclamaciones. Así como un “defensor de temporalidades” cuya función era defender los intereses de la Corona.⁵

Entre los bienes tasados a los Jesuitas a lo largo de este proceso se encuentran propiedades urbanas, ingenios, estancias, haciendas ganaderas, ganado y esclavos que en esa época se consideraban como unidos al suelo a causa de su destino.

De las tasaciones realizadas a los bienes de los jesuitas, destaca como en 1704 se pagaron 17 550.00 pesos por una tierras, que al ser donadas en 1716 se tasaban ya en 40 000.00 pesos pero que al ser tasadas para su remate en 1770 alcanzaron la cifra de 148 000.00 pesos, tomando en cuenta que ya entraban dos corrales incorporados como mejoras al lote.

De este proceso se observa la variedad de bienes que fueron tasados, así como el cambio de valor que fueron experimentando los mismos con el paso del tiempo y las mejoras que se le introducían.

Desde que se crean los primeros bancos en la isla, estos recurrían a las tasaciones como garantía para sus préstamos. Un ejemplo de ello es como el Banco de Fernando VII que funcionó en La Habana desde 1829 hasta 1842 a los comerciantes que no efectuaban sus pagos les embargaban sus bienes. En el caso de los comerciantes con efectos propios en almacenes de aduana o depósito, se retenían y avaluaban sin derecho a reclamo.⁶

³ Joaquín Weiss, La Arquitectura Colonial Cubana, Ed. Pueblo y Educación, La Habana, Cuba pág. 27, 1989.

⁴ <http://www.ecured.cu/ondex.php/Convento> de Santa Catalina de Siena.

⁵ Eduardo Torres Cuevas, Et al: Presencia y ausencia de la Compañía de Jesús en Cuba. Versión Digital, La Habana, Cuba.

⁶ Carlos Tablada, Et al: La Historia de la Banca en Cuba. Tomo I, Pág. 192-193, Ed. Ciencias Sociales, La Habana, Cuba, 2007.

Otra tasación que aparece registrada en el año 1831, es la realizada a los terrenos del antiguo Jardín Botánico cuando se decide el traslado de este a la Quinta de los Molinos y se destina ese terreno para la construcción del paradero del camino de hierro que con el tiempo se conocería como la Antigua Estación de Villanueva. Fueron valorados en esa fecha en 169 127.75 pesos.⁷

En una tasación realizada en 1837 al cafetal Angerona que fuera la más famosa plantación esclavista de Cuba, en el caso de la enfermería los tasadores plantearon “después de haber hecho el cálculo detallado del valor de esa fábrica, que asciende a la enorme cantidad de diez y seis mil seiscientos treinta y un pesos, considerando como inútil el lujo que hemos notado en todas sus partes y atendiendo solo su utilidad para la finca, hemos acordado ponerla en 6000”⁸. Bajo este criterio la enfermería fue devaluada en casi un 35 por ciento de su valor real demostrando así como desde esa época se consideraba la obsolescencia técnica que pueden presentar las edificaciones en su valor final.

Como muestra de que las tasaciones se practicaban a lo largo de todo el país desde la época colonial, en 1849 aparece registrado el proceso de avalúo para herencia según disposición testamentaria de Jean Despaigne. El avalúo de sus bienes en la zona de El Cobre en Santiago de Cuba, registra tierras, inmuebles, plantaciones y esclavos que aparecen enumerados junto a las yuntas de bueyes, arrias de mulas y aperos agrícolas, como una propiedad más de sus dueños con precio.⁹

Estos avalúos con fines de herencia han servido en la actualidad a los historiadores por la información detallada que aportan de todos los bienes y esclavos tasados, al reflejar de estos hasta el origen de procedencia y sexo de los mismos.

Otro ejemplo de valuación de terrenos es el realizado con vistas al proyecto de construcción de los Almacenes San José, en 1851.¹⁰ Así como un avalúo de negocio en 1855 a la Compañía de Depósito creada por los hacendados¹¹ que fue avaluada en 50 000.00 pesos. Estos avalúos son muestra de los variados usos y destinos que tenían los mismos en esa época.

Al comenzar la guerra por la independencia de Cuba conocida como Guerra de los 10 años, de 1868 hasta 1878, la colonia comienza a expropiar todos los bienes (inmuebles urbanos, fincas, molinos de azúcar, ganado y esclavos) de los opositores a la colonia o que se involucraban en la guerra. Estos bienes se tasaron y sirvieron para pagar el 48.5 % de los gastos militares de los españoles durante la etapa bélica, o los utilizaba como garantía de préstamos.¹²

Algo similar ocurre en 1899, al intervenir el gobierno de los Estados Unidos, en la Guerra de Independencia, cuando entre las medidas que toman está la tasación de las

⁷ El libro del Capitolio. Pág. 30. Talleres Tipográficos Fernández, Cia., La Habana, Cuba, 1933.

⁸ ANC, FJ, Escribanía de guerra, leg. 711, no. 12111.

⁹ Iglesias U, M., Los Despaigne en Saint Domingue y Cuba: Narrativa microhistórica de una experiencia Atlántica. Revista de Indias, 2011, vol, LXXI, núm. 251 Pág 77-108.

¹⁰ Carlos Tablada, Et al: La Historia de la Banca en Cuba. Tomo I, Pág. 116

¹¹ Carlos Tablada, Et al: La Historia de la Banca en Cuba. Tomo I, Pág. 235

¹² Alfonso Quiroz: Loyalist Overkill: The Socioeconomic Costs of Repressing the Separatist Insurrection in Cuba, 1868-1878. Pág. 303 Versión Digital

propiedades en manos de los interventores a los efectos de fijar las rentas anuales, y el pago de las rentas anuales un 5% por encima del valor tasado.¹³

Estos son ejemplos de cómo los bienes tasados de las expropiaciones realizadas, se utilizan por los colonizadores o interventores para sufragar sus gastos de guerra o favorecer sus intereses.

La **etapa republicana** comienza con la instauración de la República en 1902 y se va a extender hasta diciembre de 1958. En esta etapa la ciudad de la Habana aspira a alcanzar el confort de otras grandes ciudades del mundo por lo que en el diseño y reordenamiento urbano de la capital se aprecia que la vieja Estación de Villanueva por su ubicación en una zona que alcanzaba cada día mayor centralidad y desarrollo, estaba obsoleta y además no reunía las condiciones de una terminal moderna.

Es en este contexto que se ofrece la oportunidad de cambiar los terrenos del Arsenal que ya no reportaban utilidad, por la vieja Estación de Villanueva. De ahí que el Congreso de la República, con fecha 20 de julio de 1910 aprobase una ley autorizando la permuta de estos terrenos. Esta ley entre otras cosas definía la designación de peritos para la tasación y las diferencias de precio que debían cumplir las propiedades valuadas para que se aprobara el cambio.¹⁴

Se describe que la comisión para la tasación de las propiedades objeto del canje, realizó un estudio minucioso de las mismas y consultó los Registradores de la Propiedad correspondientes a las zonas donde se situaban los terrenos, para llegar a determinar el valor de los terrenos, así como los edificios y obras existentes. La diferencia a favor del Arsenal fue de 1 474 116.19 pesos, es decir, menos del límite inferior de 1 500 000.00 de pesos fijado en la Ley, por lo que se pudo llevar a efecto.¹⁵

Como resultado de esta tasación en 1910, el valor de los terrenos de Villanueva fue de 2 196 710.00 pesos que al compararlos con los 169 127.75 pesos en que fueron tasados en 1831 cuando el Jardín Botánico se destinó al Paradero del camino de hierro, se observa un incremento de 13 veces en casi 80 años, evidenciando la importancia que había adquirido esta parte de la ciudad.¹⁶

Otro caso de tasación significativo en la historia del país, fue la tasación y compra del Convento de Santa Clara. El hecho dio lugar a la conocida "Protesta de los 13" encabezada por Rubén Martínez Villena y un grupo de jóvenes intelectuales, para denunciar el negocio fraudulento cometido por el gobierno de Alfredo Zayas al comprar el edificio a más del doble del valor de tasación, suceso que aparece inmortalizado en ese ya documentado histórico que es el "Mensaje lírico civil": ""Porque mires de cerca nuestra demencia rara te contaré la historia dulce de Santa Clara, convento que el Estado -un comerciante necio- quiso comprar al triple del verdadero precio.""¹⁷

¹³ Joel James F: Episodio de la lucha contra la anexión en el año 1900. Pág. 78. Editorial Oriente, 1980.

¹⁴ Libro del Capitolio, Talleres Tipográficos de Fernández y Compañía, pág. 39, La Habana, 1933

¹⁵ Libro del Capitolio, Talleres Tipográficos de Fernández y Compañía, pág. 40, La Habana, 1933

¹⁶ Alicia Álvarez-Buylla, et al, A propósito del Avalúo del Museo de la Revolución (Antiguo Palacio Presidencial), 2010

¹⁷ http://www.ecured.cu/index.php/Convento_de_Santa_Clara

De esta época existe un Curso Completo de Contabilidad que en su Tomo IX “Investigaciones para usos financieros” plantea: “Procedimiento de Valuación-La Valuación o avalúo comprende las siguientes operaciones:

1. Enumerar las propiedades existentes en la fecha de valuación.
2. Inspeccionar las propiedades para determinar su condición física.
3. Determinar las unidades, al costo de reposición que tendrían en la fecha de la valuación. Este valor se llama “costo de reproducción a las condiciones en que se encontraría una unidad nueva”, o simplemente “costo de reproducción nuevo”.
4. Calcular la depreciación acumulada, sobre cada unidad, en la fecha de valuación.
5. Sustraer la depreciación así determinada, del costo de reproducción nuevo, para obtener el “valor correcto” (3-4)...¹⁸

Además explica como se calcula cada paso de los relacionados anteriormente, los diferentes usos que podía tener la valuación, así como el certificado que debía emitir la entidad valuadora, hasta llegar al registro contable del avalúo, cuando era necesario. Se puede apreciar que los principios y métodos de realizar las valuaciones se han mantenido a través de los años hasta nuestros días.

En esta época se continúan realizando las tasaciones para la compra y venta de propiedades o negocios importantes, pero solo se relacionan los que por su repercusión histórica son más significativos.

La **etapa revolucionaria** se inicia en enero de 1959, con la toma del poder por el Gobierno Revolucionario y la aplicación de medidas para restituirle al pueblo sus derechos, mediante leyes que se fueron promulgando en esos primeros años.

Un ejemplo de ello fue la Ley de Nacionalización No. 851 de 1960 que estableció la forma y modo de indemnizar el valor de las propiedades de personas naturales o jurídicas nacionales de los Estados Unidos de América que fueron objeto de nacionalización. Al respecto establecía lo siguiente: El pago de los bienes expropiados se realizará una vez hecha la tasación,...¹⁹

Todas las leyes dictadas en este período tenían en cuenta la indemnización y para ello se requería de una tasación que certificara la misma. En cumplimiento de esto “se realizaron tasaciones para indemnización a los propietarios expropiados, fijando el valor de la compensación, por tasación realizada por peritos designados para valorar dichos bienes”.²⁰

Como ejemplo de los avalúos que se realizaron en esta etapa, está completo el avalúo de la Cuban Telephone Company “CUTELCO” que fue objeto de nacionalización según

¹⁸ David Himmelblau: “Curso Completo de Contabilidad” Tomo IX “Investigaciones para usos financieros” p. 205 Segunda Edición. Editorial Hispano América, México, 1958

¹⁹ Ley de Nacionalización No. 851. Del Gobierno Revolucionario de Cuba. Gaceta Oficial, Julio de 1960

²⁰ Olga Miranda: Proceso de nacionalización en Cuba. Nacionalización e indemnización. Conferencia Magistral. Seminario Internacional “La Ley Helms-Burton” implicaciones para Cuba y la comunidad internacional, La Habana, Cuba, 1996

Resolución No. 1 conforme a la Ley 851 de julio de 1960. Al revisar y analizar el mismo se observa:

“La comisión valuadora incluyó pero no se limitó al valor justo de mercado, el valor en libro y el valor o costo de reemplazo. Incluyó como evidencia disponible de la propiedad tangible de CUTELCO los balances, al 31 de Dic. de 1957, 1958, 1959 y el balance al 31 de mayo de 1960, usando valores ajustados para los activos fijos según el costo total de reposición de estos y deduciéndole la depreciación para llegar al costo de reposición depreciado.

Al analizar estos balances la comisión determinó que en cierta lista de sus recursos y obligaciones, la empresa había convertido los pesos en dólares a razón de 3 a 1. La comisión, sin embargo sostuvo de forma consistente que el peso estaba en una equivalencia a la par del dólar el 1 de enero de 1959, y este factor de conversión se mantuvo a lo largo del programa cubano de demandas, independientemente de las fluctuaciones del dinero en el tiempo.

También analizó las pérdidas de las acciones, los dividendos por pagar, y los beneficios demandados por los accionistas y acreedores. En base a todos estos análisis fue que dictaminó el monto total de la indemnización”.²¹

Este avalúo refleja como la comisión valuadora analizó la base de valoración más apropiada, aplicando todas las técnicas y métodos de valuación acordes a cada tipo de activos valuados, con el objetivo de llegar a determinar el valor más justo a la propiedad y el demandante.

Por la cantidad de indemnizaciones pagadas mediante acuerdos a los propietarios expropiados de Suiza, Francia, Canadá, España, Gran Bretaña, Italia y México, así como por las 5911 reclamaciones de las propiedades norteamericanas expropiadas en Cuba, que certificó la Comisión de Reclamaciones de Estados Unidos, cuando cerró el programa en 1972. Se puede apreciar la importancia que tuvieron las tasaciones en esta etapa.²²

Después de las nacionalizaciones realizadas en la década del 60, se realizan cambios importantes en la economía y el régimen de propiedad en el país. Con predominio de la propiedad estatal sobre los bienes de la nación, las empresas cubanas erróneamente dejaron de cuantificar y registrar el valor del patrimonio estatal.

En la década del 80 del pasado siglo XX se ve la conveniencia de fomentar y propiciar el establecimiento de asociaciones con capital extranjero, con el objetivo de que aportaran financiamiento, tecnología y mercado, por lo que el país necesita conocer y valorar los aportes de la parte cubana a esas asociaciones o empresas mixtas, comenzándose a rescatar la actividad de valuación hasta nuestros días.

Otro aspecto que el país comienza a rescatar además de la actualización contable de sus activos, es el registro del patrimonio estatal a finales de la década del 90 del pasado siglo, por la importancia que esto tiene para toda nación.

²¹ Claim No. CU 2615, International Telephone and Telegraph Corporation, “CUTELCO”. 1970

²² Información Jurídica de CONAS a sus clientes. La Habana, Cuba, 6-94

En esta etapa última etapa, el país comienza a organizar el sistema de valuación de los bienes del patrimonio estatal, mediante leyes, resoluciones y cartas circulares, que regulan y controlan: las entidades autorizadas, los requisitos de los especialistas para acreditarlos como peritos valuadores, los objetivos o fines que pueden tener los avalúos que se realicen, así como los niveles de aprobación que requieren los mismos.

Resultados

Las valuaciones realizadas en las diferentes etapas históricas por las que ha transitado el país, presentan coincidencia en cuanto a los principios y métodos de valuación utilizados y se observa como no difieren mucho de los que se aplicaban desde los inicios en esta actividad, si se tiene en cuenta que un avalúo siempre buscará el valor más justo a la propiedad valuada y a los intereses del propietario que es el objetivo del mismo.

Conclusiones

- Los avalúos siempre se han realizado a todo tipo de bienes y con los más variados fines o propósitos.
- La práctica valuatoria en Cuba es tan antigua como el propio "descubrimiento y conquista" realizado por los españoles y se conformó a partir de los métodos y experiencias que existían en la época. Si su evolución y desarrollo ha diferido en algo de lo alcanzado en otros países de Latinoamérica es en que nunca se ha estructurado ni agrupado alrededor de una organización profesional y por tanto no ha logrado trascender las fronteras del territorio nacional.

Bibliografía

1. Álvarez-Buylla, Alicia, Romero G, Olga,: "A propósito del Avalúo del Museo de la Revolución (Antiguo Palacio Presidencial)", XI Taller de Valuación de Activos, La Habana, Cuba, 2010.
2. Iglesias U. Marial, "Los Despaigne en Saint Domingue y Cuba: Narrativa microhistórica de una experiencia Atlántica", Revista de Indias, 2011, vol, LXXI, núm 251 pág. 77-108.
3. James F. Joel: "Episodio de la lucha contra la anexión en el año 1900". Pág. 78. Editorial Oriente, 1980.
4. La Rosa Corso, Gabino, "Cafetal Angerona: La más famosa plantación esclavista de Cuba. Una mirada desde la Arqueología. Versión digital.
5. Miranda, Olga,: "Proceso de nacionalización en Cuba. Nacionalización e indemnización". Conferencia Magistral. Seminario Internacional "La Ley Helms-Burton" implicaciones para Cuba y la comunidad internacional, La Habana, Cuba, 1996
6. Quiroz A,: "Loyalist Overkill: The Socioeconomic Costs of Repressing the Separatist Insurrection in Cuba, 1868-1878". Pág. 303 Versión Digital
7. Tablada, C y Castelló G,: "La Historia de la Banca en Cuba". Tomo I, Ed. Ciencias Sociales, La Habana, Cuba, 2007.

8. "El libro del Capitolio". Talleres Tipográficos Fernández, Cia., La Habana, Cuba, 1933.
9. Torres Cuevas.E,: "Presencia y ausencia de la Compañía de Jesús en Cuba". Versión Digital, La Habana, Cuba
10. Weiss Joaquín, "La Arquitectura Colonial Cubana", Ed. Pueblo y Educación, La Habana, Cuba pág. 27, 1989.
11. Ley de Nacionalización No. 851. Del Gobierno Revolucionario de Cuba. Gaceta Oficial, Julio de 1960.
12. Claim No. CU 2615, International Telephone and Telegraph Corporation, "CUTELCO". 1970
13. Información Jurídica de CONAS a sus clientes. La Habana, Cuba, 6-94
14. <http://www.ecured.cu/ondex.php/Convento> de Santa Catalina de Siena.
15. http://www.ecured.cu/index.php/Convento_de_Santa_Clara