

MATERIAL PARA SEGUIR EL CURSO DE TASACIONES PROFESIONALES DE INMUEBLES

Algunas concepciones del oficio de tasar a través de la historia.

“La persona inteligente, que pone precio a las mercaderías, y géneros, según su valor, en algunas tierras es oficio público, a quien se le da entera fe.”
(tomado del Diccionario de Autoridades Real Academia Española 1739)

En la Universidad Nacional de San Juan (República Argentina), en el Curso de Especialista en Valuaciones Inmobiliarias se expresa: *“Los bienes inmuebles tienen un mercado de características económicas muy particulares, que lo distinguen y diferencian de otros mercados.-*

*El fin principal de la valuación es determinar el valor de la cosa a tasar.-
El valor más comúnmente buscado es el valor de mercado.- Sin embargo hay otro tipo de valores que dependen del uso que se vaya a dar al inmueble.*

Según Flores Sienna, tasar es *“justipreciar un bien en un lugar dado y en un momento determinado, utilizando un método analítico, comparativo y matemático, objetivo e imparcial”.-*

Dice Guerrero: *“existen muchos caminos para determinar el valor de un bien e inclusive ese valor puede ser de muy distintos tipos (físico, venal, real, histórico, religioso, afectivo, etc.), pero el valor final del precio en un mercado de libre oferta y demanda, es siempre uno solo y surge de la inteligente ponderación de las facetas valorativas contempladas en el estudio”.-*

Según el Dr. Magnou *“pronosticar aproximadamente el precio de un bien para un mercado, basándose en los principios de la timografía”.-*

El Diccionario Jurídico del Dr. Nicolliello (ROU-1995), *“convenio o pericia, mediante la cual se hace la estimación del valor económico de un bien”.-*

Moreno Rodríguez (Ed. Depalma-Bs.As.-1974), dice: *“Avalúo o estimación en dinero, de efectos de un juicio o de cosas pignoras o prendadas y de bienes particulares, a los fines del impuesto, el remate o su distribución proporcional”.- “Justiprecio o determinación del valor de un servicio”.-*

En el Manual para Tasadores del BHU: *“medir el valor de un bien en nuestra unidad monetaria, para nuestro mercado y en un tiempo determinado”.-
“Una tasación es una opinión, pero no arbitraria sino fundada en una experiencia anterior o bien en una investigación específica actual del bien en cuestión”.-*

En sus Apuntes sobre Remates y Rematadores, dice “Juan Martillo” *“que, “el principio de la tasación es establecer el valor de la cosa en función de un mercado dado y en determinada fecha”*

Según el Primer Congreso de Valuación y Catastro, desarrollado en Lima, Perú en el año 1949, *“Es un proceso objetivo y ordenado, relacionado con un propósito.- Descansa en observaciones y en las teorías económicas y produce un estimado de valor de cambio por dinero en efectivo, de una propiedad específica, para una fecha y lugar determinado, suponiendo un uso específico”.-*

Chandías *“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.- Cualquiera sea el origen, el destino o el método, el valor es único, objetivo y privativo del bien examinado”.-*

En Técnicas del Avalúo Inmobiliario de Ventolo y Williams, *“una estimación sustentable del valor de una propiedad”.-*

En definitiva, la conclusión de todas estas definiciones podríamos resumirlas en: *“tasar es una tarea reservada para técnicos en la materia, con una formación académica y sistemáticamente adquirida, mediante la cual se llega a pronosticar el precio que puede alcanzar un bien en una cierta época y en un mercado determinado de libre oferta y demanda”.-*

Ahora bien: Todas estas definiciones conceptuales sobre tasar que hasta ahora hemos estudiado, tienen su fundamento más o menos especificado en el desarrollo de un trabajo realizado por un experto, con especial atención en que se trata de un trabajo en un momento, mercado, moneda, relación jurídica y objeto determinado, pero siempre apuntando a una opinión profesional sobre el valor del o los bienes.

Pero: *¿es ese el fin último o primero de una tasación en el siglo XXI?*
¿Predecir, determinar, estimar, justipreciar, medir, poner precio, a un bien determinado?.

Y si a la profesión la pudiéramos calificar de otra manera, poniendo por ejemplo en primer lugar al comitente, al que nos pide o necesita la tasación y sobre todo la paga o da la orden para que nos la paguen; podríamos definirla de la siguiente manera:?

“Tasar es brindarle una solución a la necesidad del cliente.”

Definición de Tasador

Perfil del Tasador.-

El tasador profesional con preparación específica, los Rematadores (únicos reconocidos por ley, 15.508 en su art. 2 inciso 1) y los Operadores Inmobiliarios (aún sin ley más allá de haber proyectos con media sanción desde el año 1998) egresados de los cursos técnicos de formación terciaria del Consejo de Educación Técnico Profesional (ex UTU), y los únicos reconocidos deberán estar capacitados para:

a.- Interpretar las características propias del bien, que puedan tener incidencia en la tasación.-

b.- Interpretar las características propias del mercado para el cual se está tasando y que puedan tener incidencia en la tasación.-

c.- Reconocer e interpretar la incidencia del dominio del bien, el poder adquisitivo del mercado comprador y la equivalencia de las monedas usuales.-

d.- Establecer las tendencias del mercado.-

e.- Seleccionar antecedentes fácilmente utilizables y semejantes al bien problema.-

f.- Plantear la integración de los datos, sus correcciones de adecuación y los cálculos que los vinculan entre sí y con el bien problema.-

g.- Ser claro y convincente en sus exposiciones tanto verbales como escritas.-

Las escuelas de tasación hoy vigentes son tres:

- a) cabalística.
- b) determinística.
- c) metrológica.

La escuela cabalística, como su nombre lo indica (del hebreo קבלה pronunciado “cabalá”, “recibir”) hace de la tradición el fundamento esencial; es por tanto profundamente empírica (de griego ἐμπειρικός, que se rige por la experiencia). Los métodos válidos son los que se vienen usando y una heurística negativa clausura cualquier posibilidad siquiera de indagar acerca de sus fundamentos, como no sea el de la ya señalada característica de ser “los que se usan”. De esta manera su bibliografía consiste en una reiterada y sistemática copia de obras anteriores, a veces deformando nombres y expresiones numéricas por mala copia. Perteneció a esta escuela la clásica división trinitaria de “métodos”: comparación, costo y renta.

La escuela determinística es subsidiaria de la postura econométrica walrasiana en economía: el valor está determinado por variables que lo rigen según una función matemática única, explícita y simple, no interviniendo en ella el libre albedrío humano.

La escuela metrológica reduce la tasación a la medición del valor, sin adentrarse a explicar las causas del mismo, y aplica para ello los principios generales de la metrología.

Principios timográficos.-

La predecibilidad aproximada de los precios (dice el Dr. Eduard Magnou), se basa en principios que dan a tal pronóstico un fundamento científico; la ciencia resultante la llamaremos “timografía”.- Estos principios son cinco:

Permanencia, coherencia, equivalencia, proporcionalidad y normalidad.-

Por el principio de **permanencia**, sabemos que hay un lapso durante el cual los precios se mantienen vigentes.-

El principio de **coherencia**, se refiere a las distintas manifestaciones del pre-cio de un bien, las que guardan una relación lógica entre sí; por ejemplo la relación que deben guardar el precio de venta de una casa, con el precio de alquiler de la misma.-

El principio de **equivalencia** sostiene que dos bienes fungibles equivalentes, en mercados equivalentes tienen el mismo precio.-

El principio de **proporcionalidad** afirma que dos bienes semejantes en mercados semejantes, tienen precios semejantes.-

El principio de **normalidad** dice que los precios obtenidos para un mismo bien en un mismo mercado, tienen una distribución estadística llamada normal (representada gráficamente por la campana de Gauss).-

Son cuatro los factores que influyen en toda transacción que implique un precio:

- El valor del bien para el comprador.-
- El valor del bien para el vendedor.-
- El valor del dinero para el comprador.-
- El valor del dinero para el vendedor.-

Estos elementos constituyen los fundamentos de la oferta y la demanda, y por lo tanto alteraciones en uno cualquiera provoca un cambio en los precios.-

El concepto de valor puede ser definido como la proporción en que se produce el intercambio de bienes; el valor de un bien es su poder de exigir otros bienes a cambio, en cantidad estimada como suficiente.- En este caso, podemos aceptar que precio, es el valor de una cosa medido en términos de intercambio por dinero.-

Economía y tasación: la primera explica y la segunda sólo mide

La economía se encuadra epistemológicamente en la praxeología y es por tanto una ciencia social, con presencia protagónica del libre albedrío, que determina la acción humana. Entre otros tópicos explica la causa del valor de los bienes.

La tasación encuadra epistemológicamente en la metrología y es una ciencia exacta (por la presencia fundamental que tiene el cálculo en ella).

No confundir fundamentos del valor con fundamentos de la medición del valor

Valor en plaza: es el importe de dinero que un comprador debería abonar por una propiedad en un momento determinado, siempre que adquiriese en grado equivalente los derechos y beneficios que actualmente posee su dueño.-

Valor comercial: es el poder de “despertar deseo”.- Cualidad de difícil apreciación que posee un determinado bien, de despertar en el público un anhelo de posesión tal que, un comprador esté dispuesto a pagar el precio exigido.-

Valor de reposición: es el importe necesario para reponer a nuevo un bien cualquiera.-

Valor plottage: elemento de valor que puede ser agregado al acumulado por dos o más bienes.-

Concepto de precio.-

Según el Dr. Magnou, quien quiera llegar a un entendimiento cabal de la problemática de la tasación, debe esforzarse primero por comprender con la mayor claridad posible el fenómeno del precio.- *Diremos que el precio es una relación de intercambio de bienes; vale decir, el cociente entre las cantidades que de cada bien entran en juego en el intercambio.-*

MAGNITUD

Bien como universalidad objeto (material o inmaterial) - derecho - mercado - moneda

Contra lo que opinan en los hechos algunos colegas un bien no es solamente un objeto (material o inmaterial, corporal o incorporeal) sino una universalidad conformada por cuatro elementos conceptualmente inescindibles: objeto (material o inmaterial), derecho, mercado y moneda.

Por tanto, el cambio de cualquiera de estos cuatro elementos determina la transformación en un nuevo bien y en consecuencia un cambio en el valor (sólo excepcionalmente podrían coincidir ambos valores).

El concepto de bien concebido como universalidad nace en el mundo jurídico y supone un derecho de propiedad susceptible de valor sobre el objeto (de allí que comporte mercado referencial y moneda).

Por tanto para que haya igualdad de bienes (no mera igualdad de objetos) debe darse la igualdad en los cuatro elementos constitutivos de la universalidad.

Magnitudes indicativas del valor: precio, costo (precio de los insumos), beneficio (precio de los frutos)

El valor no es una magnitud sino un vocablo abarcativo y que por lo tanto no tiene la unicidad conceptual (de definición) que se exige para que una magnitud sea tal: que esté claramente definido en su exacto alcance.

Precios potenciales

Precios potenciales (potencialidad aristotélica) son los que un bien tendría en determinado mercado.

Unicidad de los precios potenciales

La unicidad del valor, por la que corrió innecesariamente tanta tinta a favor y en contra, encuentra acertada solución en el enfoque metrológico: las magnitudes son únicas en cuanto tales pero diversas en cuanto a las circunstancias de medición (por ejemplo temperatura, presión, sistema de referencia, &). Uno y diverso es el valor económico, que depende de la finalidad de la tasación en tanto ésta determina el mercado referido al cual se lo mide.

Unidad de medida de los precios potenciales

El tema de la unidad de medida para las magnitudes culturales, que pende como espada de Damocles esgrimida por a quienes interesa negarle confiabilidad a nuestra actividad, encuentra en el enfoque metrológico su solución. Ante el sofisma «el valor no puede medirse porque la unidad de medida --la moneda-- no es constante en su valor», que se traduce en el planteo «¿qué valor tiene un euro?», la respuesta metrológica es «¿qué longitud tiene el metro patrón?». Forzoso es concluir que tanto para las magnitudes naturales (comúnmente denominadas físicas) como para las culturales, las unidades de medida se suponen invariantes por relativismo referencial (algo así como la superficie de la Tierra que se supone quieta para medir velocidades olímpicas).

MEDIDA

Resultado de una tasación

Valor más probable

El valor más probable es, como su nombre lo indica, el valor que tiene más probabilidad de ser el verdadero valor.

Incertidumbre

La incertidumbre es el segmento, simétricamente ubicado alrededor del valor más probable en el cual se encuentra el verdadero valor con la probabilidad indicada por la confianza.

Confianza. Tendencia. Valor utilizable

La confianza es la seguridad que una medida exacta (desconocida) está dentro del entorno de incertidumbre calculado estadísticamente alrededor de la medida aproximada.

La tendencia es la previsible variación inmediata (corto plazo) futura de un precio en un mercado.

PALABRA MÁGICA - INFORMACIÓN.-

NO TASO LO QUE NO VEO

(NI LO QUE NO CONOZCO AL DETALLE)

El proceso valuatorio por más de un método, aumenta la confiabilidad del resultado final.- La revisión de la tasación asegura la confianza del trabajo.

Factores de valor.-

Intrínsecos.- Son aquellos elementos propios del bien, que influyen en el pronóstico de precio:

- medidas (frente y fondo)
- superficie
- forma
- condiciones topográficas y de altimetría
- constitución del suelo
- orientación geográfica

Extrínsecos.- Elementos externos al bien, pero que también influyen:

- ubicación relativa en la cuadra
- condiciones zonales circundantes
- características del barrio
- reglamentaciones municipales para la zona
- tendencia del mercado inmobiliario en la zona

Saber tasar es saber investigar, coleccionar información y procesarla

Los infundamentados coeficientes de corrección.-

Podemos coleccionar antecedentes de valor de diferentes épocas pero a todos debemos actualizarlos en dos aspectos: valores contado y actualizado a la fecha de la tasación.

Corrección por medidas.-

Lote medial.- en presencia de lotes diferentes en cuanto a sus medidas de frente y fondo, es necesario hacer la transformación a un lote tipo de comparación.- El lote medial se define como aquél cuyas dimensiones y forma se reiteran más frecuentemente en los planos de fraccionamiento de la zona considerada y que no está ubicado en esquina.

Lote tipo es aquél que fue tomado como base para la estructura de tablas de coeficientes de corrección.- El lote tipo más empleado para las tablas es el de 10 x 30 (también el de 11 x 30 dependiendo de las características de la zona), por ser estas medidas las ideales para un mayor y mejor aprovechamiento del suelo.- (según algunos autores).

En general y salvo muy importantes irregularidades de forma, las dimensiones de frente y de fondo son determinantes del solar e influyen de diferente manera sobre el valor de la tierra.- Con el fondo aumenta la inversión de capitales a la hora de construir, lo cual hace disminuir la demanda y consecuentemente baja el valor unitario.- Por otra parte, si bien queda establecido que la parte más valiosa del terreno es la frentista, no es cierto que al aumentar este indefinidamente se valorice más el lote; se debe tener en cuenta que un gran desarrollo del frente, trae como consecuencia un costoso tratamiento de fachada, que si bien en definitiva valoriza la construcción, también trae aparejada una mayor inversión inicial.-

Si bien el empleo de tablas para determinar el coeficiente corrector por medidas permite hallarlo con relativa facilidad, su exactitud no es la misma que arroja el cálculo individual de las posibilidades de aprovechamiento para cada terreno antecedente.-

Se llama coeficiente de aprovechamiento de un terreno o factor de ocupación total (FOT), a la relación entre la superficie máxima posible de edificar allí y la superficie propia del terreno.- Esto exige un trabajo más laborioso porque se debe estimar para cada antecedente la superficie edificable en función de las disposiciones municipales para la zona y también de las irregularidades que presente la forma del solar considerado.-