

# ANALES

DEL INSTITUTO DE INGENIEROS DE CHILE

SAN MARTIN 352

—

CASILLA 487

—

SANTIAGO

Sucesor

De la:

Y del:

«SOCIEDAD DE INGENIERIA» «INSTITUTO DE INGENIEROS»  
Fundada el 31 de mayo de 1888 Fundado el 28 de octubre de 1888

Con Personalidad Jurídica desde el 28 de diciembre de 1900

Adherido a la USAI y a la CONFERENCIA MUNDIAL DE LA ENERGIA

AÑO LXVI ● MARZO - ABRIL DE 1953 ● N.ºs 3 - 4

Comisión Editora: Raúl Sáez S. (Pde.), Arturo Quintana, Jorge del Río, Fernando Salas y Sansón Radical.

Ing. Carlos Hoerning

## Segunda Convención Panamericana de Valuaciones

- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| I. Antecedentes.  | IV. Recomendaciones.   |
| II. Organización. | V. Próxima Convención. |
| III. Desarrollo.  |                        |

### I. ANTECEDENTES

Ante todo, es conveniente explicar el origen y significado de la denominación de este certamen, que se realizó en Santiago desde el 12 al 19 de octubre de 1952.

En el Perú existe desde fines del siglo pasado el Cuerpo Técnico de Tasaciones. Es una institución de carácter privado, formada por los ingenieros, arquitectos y agrimensores, en todas sus especialidades, que tengan título legal y paguen patente como tasadores. La ley que reconoció oficialmente ese organismo le confió, entre otras funciones, las de "Fijar las reglas a que deben sujetarse los peritos en las operaciones que practiquen" y "Formular anualmente la razón de precios que sirvan de base para las tasaciones", o sea, lo que nosotros llamamos el rol de avalúos de bienes raíces. El Estado utiliza esas razones de precios o aranceles como se dice en el Perú,

para la fijación y el cobro de los impuestos. Los aranceles rigen por el término de dos años desde la fecha de su publicación.

En 1949 el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú cumplió 60 años de existencia. Se celebró este acontecimiento con la inauguración de un edificio propio de seis pisos, con locales para renta y para el funcionamiento del Cuerpo, ubicado en el distrito comercial de Lima, y con la realización de una Convención Panamericana de Valuaciones. La iniciativa de ambos proyectos corresponde al distinguido ingeniero don Felipe González del Riego, Gerente del Banco Hipotecario del Perú y Presidente del Cuerpo Técnico de Tasaciones.

La primera circular emitida por el Comité Organizador de la Convención decía:

*“Es notorio que los procedimientos legales que desarrollan los peritos para valorar la propiedad, difieren entre las distintas Naciones de América y aún dentro de un mismo Estado, como ocurre entre nosotros. Es por eso que el Cuerpo Técnico de Tasaciones organiza esta Convención, enfocando en un Temario los problemas que deben ser discutidos en procura de una mejor interpretación de los conceptos sobre avalúos”.*

El objeto de la Primera Convención fué “estudiar y uniformar los procedimientos que se emplean en la valuación de los terrenos urbanos, rústicos y mineros, y, en general, todo lo referente a los objetos que constituyen la propiedad comercial, industrial e intelectual”. El Temario de la Convención resumió lo anterior, en su encabezamiento, determinando que el objeto era “formular normas para valorar la propiedad, redacción que se conservó como leit motiv de la Segunda Convención en que habían de proseguirse las labores de la Primera.

El término “valuación” que emplearon los colegas peruanos, aunque correcto, es poco usado entre nosotros, pues preferimos decir tasación. Según el Diccionario de la Real Academia, valuación equivale a valoración que es el acto de valorar y esto significa señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, ponerle precio. Es probable que el uso corriente de “valuación” en otros países de América se deba a que la obra más extensa y conocida sobre la materia, la de Marston y Agg, ha sido traducida al castellano con el título de “Ingeniería de Valuación”.

A la Primera Convención, celebrada con todo éxito en Lima entre el 8 y el 15 de diciembre de 1949, concurrieron 15 países. La mayor parte de los trabajos aportados correspondieron al Perú. El Comité Chileno de la Convención, presidido por don Francisco Mardones y cuyo Secretario fué el que escribe estas líneas, presentó tres trabajos: tasación de predios urbanos, valuación de predios rústicos y de aguas, y valuación de bienes muebles. El ingeniero don Eugenio Salazar contribuyó con un estudio sobre valuación de empresas de servicio público eléctrico y la Dirección General de Impuestos Internos colaboró con las normas impartidas por ella para la tasación de bienes raíces. En los dos tomos de los Anales de la Convención se hace la relación de los actos que se desarrollaron y se publican los trabajos presentados.

Entre los acuerdos tomados figuran la designación de Santiago de Chile, por aclamación, como sede de la Segunda Convención Panamericana de Valuaciones, y la creación de la Oficina Permanente Panamericana de Valuaciones, radicada en Lima y afiliada al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú; ella está encargada de centralizar las investigaciones, informaciones y actividades que se desarrollen en el Continente en materia de valuaciones. Presidente de esta Oficina fué designado don Felipe González del Riego.

## II. ORGANIZACION .

La Oficina Permanente Panamericana de Valuaciones nombró el siguiente Comité Ejecutivo para organizar la Segunda Convención:

Presidente: Ingeniero Civil Carlos Hoerning.

Vicepresidente: Arquitecto Alberto Risopatrón.

Secretario: Ing. Agrónomo Eduardo Silva Henríquez.

Este Comité, formado por miembros corresponsales del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, tuvo facultades para designar los miembros de los Comités Organizadores Nacionales en todos los países del Continente, cuyo cometido fué gestionar la presentación de trabajos y la concurrencia de Delegados a la Segunda Convención. Se constituyeron estos Comités en la mayoría de las naciones de América, excepto en Colombia, Canadá, Paraguay, Honduras, El Salvador, Costa Rica y Panamá.

La cooperación de Estados Unidos se obtuvo gracias a la aceptación del cargo de Presidente del Comité Nacional Norteamericano por parte del señor Walter R. Kuehnle, entonces Presidente del importante American Institute of Real Estate Appraisers.

El señor Ministro de Obras Públicas y Vías de Comunicación, don Ernesto Merino Segura, prestó decidido apoyo a la Convención y obtuvo que el Supremo Gobierno y el Congreso consultaran fondos para su realización.

El Ministerio de Relaciones Exteriores trasmitió a los Gobiernos de los países americanos la invitación del Comité Ejecutivo de hacerse representar en la Convención.

La I. Municipalidad de Santiago, el Club Hípico, el Colegio de Arquitectos y el Instituto de Ingenieros de Chile ayudaron eficazmente en el desarrollo de la Convención.

El Presidente del Instituto de Ingenieros don José Valdés Fernández pronunció un brillante discurso con ocasión del cocktail ofrecido en el local de ese Instituto a las delegaciones extranjeras.

El Comité Organizador Chileno quedó formado como sigue:

Presidente: Ing. Civil Carlos Hoerning.

Vicepresidente: Arq. Alberto Risopatrón.

Secretario: Ing. Agrón. Eduardo Silva Henríquez.

Vocales: Ing. Civil José Valdés Fernández; Arq. Juan Martínez; Ing. Civil Oscar Tenhamm; Abog. Arturo Alessandri Rodríguez; Abog. Julio Ruiz Bourgeois; Ing. de Minas Eduardo Simián; Economista Francisco Rivas Walker.

El Comité Ejecutivo confeccionó el Temario y el Reglamento de la Convención y el Programa de Sesiones y de festejos. Se aceptaron como idiomas oficiales el español, el portugués y el inglés, lo que obligó a establecer un servicio especial de traductores.

La sede de la organización se ubicó en el Instituto Nacional de Investigaciones Tecnológicas y Normalización. Las sesiones generales y las de trabajo de comisiones se celebraron en el Hotel Carrera donde funcionó también la Secretaría de la Convención.

### III. DESARROLLO

La Convención se desarrolló de acuerdo con el Temario, Reglamento y Programa, con sólo pequeñas alteraciones en éste.

En la sesión inaugural pronunció un discurso en nombre del Supremo Gobierno, el Ministro de Obras Públicas y Vías de Comunicación, ingeniero don Ricardo Bascuñán Stonner. La Convención eligió la siguiente Mesa Directiva:

Presidente: Ing. Carlos Hoerning.

Vicepresidente: Arq. Alberto Risopatrón.

Secretario General: Ing. Agrón. Eduardo Silva.

Secretario Técnico: Ing. José Manuel Eguiguren.

Además, proclamó Presidentes Honorarios al Presidente de la República de Chile y a los Presidentes de las Repúblicas representadas en la Convención. Vicepresidentes Honorarios fueron designados el Ministro de Obras Públicas y Vías de Comunicación don Ricardo Bascuñán Stonner y el Presidente de la Oficina Permanente Panamericana de Valuaciones, ingeniero don Felipe González del Riego y los Presidentes de las delegaciones extranjeras.

Concurrieron a la Convención de Santiago delegados de 13 países; de todos ellos se recibieron trabajos y además, del Paraguay que no estuvo representado. Las delegaciones más numerosas fueron las de Estados Unidos, Perú, Uruguay y Chile. Varios delegados vinieron acompañados de sus esposas. El número total de inscritos en la Convención llegó a 248, de los cuales 71 eran extranjeros. Se presentaron 106 trabajos, correspondiendo 30 a Chile.

A fin de que la Convención pudiera pronunciarse sobre tan numerosos trabajos, referentes a diversas materias, se designaron las siguientes Comisiones de Temas, que se encargaron del estudio e informe de las ponencias:

- a) Propiedad urbana y suburbana.
- b) Propiedad rural y forestal. Aguas.
- c) Propiedad minera y petrolera.
- d) Planos catastrales, Transferencias, Registros y Honorarios de Peritos Tasadores.
- e) Bienes muebles, Propiedad Industrial y Explotación Industrial.
- f) Servicios de utilidad pública.
- g) Expropiaciones y servidumbres. Daños y perjuicios.

- h) Terminología de Valuaciones. Leyes y reglamentos de Valuaciones.
- i) Enseñanza Universitaria de Valuaciones.
- j) Temas libres.

Los Presidentes y Secretarios de esas Comisiones fueron elegidos por los Convencionales.

Varios trabajos se presentaron con un número abundante de copias. Merece especial mención la contribución de la Delegación de México que entregó los trabajos ya impresos.

Las ponencias norteamericanas fueron traducidas al castellano y repartidas a los asistentes. Los informes de las Comisiones de Temas fueron reproducidos y entregados antes de las sesiones plenarias en que debían tratarse. Esto demandó un trabajo extraordinario a los Secretarios de las Comisiones y al personal de Secretaría perteneciente al Instituto Nacional de Investigaciones Tecnológicas y Normalización, labor que es justo reconocer. Los debates y resoluciones de las sesiones plenarias fueron grabados en cinta magnética y traspasados en extracto a las actas.

La extensión y diversidad de los trabajos no permite hacer ni siquiera un resumen de ellos en unas pocas páginas. Para su publicación, que se hará próximamente, se cuenta con fondos decretados por el Supremo Gobierno.

La mayoría de los informes y recomendaciones de las Comisiones de Temas fueron aprobados por la Convención. En contados casos en que hubo divergencias de opiniones, el nombramiento de una comisión ad hoc para buscar una fórmula de avenimiento, condujo al acuerdo unánime. Si bien el Reglamento autorizaba al Presidente para someter a votación por países los asuntos controvertidos, no hubo necesidad sino en una sola oportunidad de recurrir a este procedimiento.

La Convención se desarrolló en un agradable clima de confraternidad americana que permitió salvar las dificultades inherentes a una asamblea de esta magnitud.

Las materias que se prestaron a mayores divergencias de opinión fueron los requisitos que deberían exigirse a los peritos tasadores, y el criterio para avaluar empresas de utilidad pública. Las recomendaciones aprobadas sobre el particular son las siguientes:

*“Hacer presente a los Gobiernos la necesidad de propiciar una legislación adecuada que permita disponer a medida del avance técnico del país, que en todas las actividades y funciones en que se necesita efectuar valuaciones se empleen exclusivamente profesionales universitarios o especializados en determinadas materias no universitarias, que pertenezcan en ambos casos a un Cuerpo Técnico Legalizado. Esta legislación, en salvaguardia de los intereses de los particulares, sancionará el ejercicio de esas funciones por personas que no pertenezcan a dicho Cuerpo Técnico, respetando los derechos adquiridos por los que no sean profesionales pero que en el momento de aplicar la ley ejerzan estas funciones.*

*“Que la valuación de los Servicios de Utilidad Pública se haga por los costos de origen de sus bienes físicos, en la moneda nacional de cada país,*

con inclusión de los gastos de realización de las obras e intereses intercalares durante la construcción y con disminución del valor de la depreciación correspondiente a los años de vida, obsolescencia e inadecuación derivadas del progreso técnico, y sin agregar valores intangibles que tengan relación con las utilidades.

“Sin embargo, en los casos de acentuada disminución del poder adquisitivo interno de la moneda del país, se aconseja adoptar como valor de los bienes físicos el costo, a la fecha del avalúo, de instalaciones capaces de suministrar el mismo servicio a los usuarios o consumidores, en las mejores condiciones de eficiencia, de acuerdo con el progreso técnico, disminuído este costo en la depreciación calculada según la expectativa de vida útil de las instalaciones evaluadas.”

Para lograr un mejor entendimiento en estas materias es necesario que los términos empleados en las valuaciones tengan un significado preciso, ojalá el mismo en todos los países ibero-americanos. A fin de contribuir a este propósito, el Instituto Nacional de Investigaciones Tecnológicas y Normalización (INDITECNOR) presentó a la Convención un anteproyecto de norma sobre “Terminología en las Valuaciones”; en forma más completa volverá a tratarse en el próximo certamen.

Hasta ahora sólo existe la Terminología que publicó en Norteamérica, en 1950, el Instituto de Tasadores de Bienes Raíces. El INDITECNOR tiene gestiones iniciadas ante el referido Instituto norteamericano para publicar en el futuro un Diccionario inglés, español, portugués sobre Terminología de Valuaciones.

Todas las recomendaciones de la Convención serán comunicadas oficialmente a los Gobiernos de los países participantes en ella, a fin de que resuelvan lo que estimen conveniente. Así se procedió después de la Convención de Lima y el Gobierno del Perú dictó un decreto aprobando las normas propuestas en ese certamen para la tasación de empresas industriales.

## V. PROXIMA CONVENCION

La Convención de Santiago acordó celebrar la Tercera Convención Panamericana de Valuaciones en Sao Paulo, Brasil, en 1954, coincidiendo ese año con el Cuarto Centenario de la fundación de esa progresista ciudad. Ya se han nombrado los Comités Organizadores de esta próxima Convención en los diversos países. Presidente del Comité Chileno fué designado el Presidente de la Segunda Convención Panamericana de Valuaciones.

---