

Valuación catastral masiva de inmuebles con fines fiscales

La valuación fiscal de los inmuebles vuelve a estar nuevamente en los primeros planos de la actualidad nacional, provocando especial interés dada la implicancia que la misma tiene sobre la base imponible de los distintos tributos que gravan la propiedad inmueble en nuestro país.

Al respecto, es de destacar que la determinación de los valores fiscales de las propiedades es una facultad propia de cada una de las 23 provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, facultad que las mismas desarrollan a través de los Catastros Territoriales de cada jurisdicción, atribución establecida por la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, que incluye la valuación de los inmuebles dentro de las finalidades y objetivos de la obra catastral.

Por otra parte, al ser “*el diseño y organización de los Catastros*” una de las actividades reservadas por la Ley Nacional de Educación Superior N° 24521 a los profesionales de la Agrimensura según lo preceptuado por el Artículo 43° de dicha norma y la correspondiente Resolución Ministerial ME 1254/18, la **Federación Argentina de Agrimensores** considera procedente realizar algunas consideraciones al respecto, en el convencimiento que la Agrimensura en su conjunto tiene mucho para aportar en una materia que fue, es y será parte de su ejercicio profesional cotidiano.

Las metodologías utilizadas a lo largo de los últimos 60 años para la determinación de las valuaciones fiscales de los inmuebles en forma masiva, si bien fueron útiles y apropiadas al momento de su concepción, han devenido en la actualidad en un conjunto de procedimientos y normas anticuadas e ineficientes que arrojan como resultado valuaciones que, permanente y sistemáticamente, caen en serias desactualizaciones e inequidades, tanto en forma absoluta como relativa.

En muchos casos, las valuaciones determinadas originalmente se han ido actualizando a través de los años mediante la aplicación de coeficientes generales, determinados –más que nada- en la inflación. Estos coeficientes, únicos para cada localidad o provincia, al mantener –en el mejor de los casos- la relatividad original en la valuación de los inmuebles, han desvirtuado al fin la base de justicia y equidad que constituye el fundamento de toda contribución impositiva. No es posible, siquiera suponer, una variación uniforme del valor inmobiliario de las zonas diferenciadas que conforman cualquier expresión territorial; inclusive lo normal es que la variación sea diversa para zonas de similares características, respondiendo su desactualización a múltiples causas, de las cuales, la inflación es sólo un ínfimo compuesto entre muchos otros.

En otros casos, se han desarrollado nuevas metodologías, supuestamente innovadoras, basadas en técnicas estadísticas de regresiones múltiples; redes neuronales; inteligencia artificial; etc., cuya implantación, además de recursos de todo tipo y capacitaciones especiales, por su complejidad, requieren de una gran cantidad de relevamiento de datos y valores de la realidad, difíciles de obtener en un mercado cerrado y poco transparente, lo que ha provocado aplicaciones parciales y de complicado desarrollo generalizado.

Es por ello que la problemática en cuestión impone ser encarada con nuevos paradigmas, que permitan obtener resultados que garanticen el principio constitucional de **justicia y equidad** en la distribución de las cargas tributarias, sin aferrarse exclusivamente a lo expresado por un mercado que, como se ha dicho, en la materia que nos ocupa es notoriamente cerrado y totalmente opaco.

En tal sentido, la Federación Argentina de Agrimensores, entidad que nuclea los Consejos Profesionales de Agrimensura de todo el país, puede aportar una visión superadora sobre el tema, basada en la experiencia y los conocimientos acumulados por el conjunto de la Agrimensura nacional.

Para ello, deberíamos pensar en una simplificación del sistema valuatorio parcelario con fines masivos ya que en la actualidad el mismo, para ser considerado apropiado por los Catastros, es encarado –más que nada- como la determinación de una cuasi fórmula matemática general que represente la realidad para “acertar” o acercarse lo más posible al valor del inmueble en comparación con su valor de mercado y pretendiendo probar de ese modo su validez, olvidando que éste último solo debiera utilizarse para expresar la relación y los gradientes de un plano de valores básicos que defina la ecuación imponible de una región, localidad, zona o barrio, tratando de establecerlo con la dosis necesaria –nada más- de equidad y justicia que todo sistema impositivo debe asegurar.

En consecuencia, también podemos decir que esa búsqueda de simplicidad y reducción del sistema debiera apuntar a bajar los altísimos costos que su determinación original y posteriores actualizaciones implican, pagando en definitiva, y en muchos casos, *“más por el collar que por el propio perro”*, conformando para ello unidades administrativas permanentes de trabajo que actúen sobre la base de observatorios de valores alimentados desde el ejercicio profesional de la Agrimensura, obtenidos ellos desde las mensuras y las verificaciones de subsistencia del estado parcelario, aportando en cada caso valores inmobiliarios de referencia respecto de las parcelas que son objetos de tales tareas profesionales.

En síntesis, el objetivo será establecer un sistema para la determinación de una base imponible que permita, al final de todo, el cobro justo y equitativo de un impuesto inmobiliario, y no la determinación precisa del valor de mercado de un bien inmueble, dejando ese fin para las tasaciones periciales que, con distintos fines y motivos, e incluso también fiscales, son realizadas en cada caso y en respuesta a cada necesidad como tareas profesionales de numerosas disciplinas, entre las cuales también está la Agrimensura, por supuesto.