

# Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas

## Cambio de notas entre el Instituto de Ingenieros de Chile y la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas

Santiago, 28 de octubre de 1935.

ASPECTO TÉCNICO

Señor Presidente,

El Directorio del Instituto de Ingenieros de Chile se ha impuesto de un acuerdo tomado en el Consejo de esa Caja, para que en lo sucesivo, al designarse tasadores de propiedades, se dé preferencia a otros profesionales antes que a los ingenieros civiles.

Como este acuerdo puede significar la eliminación de los ingenieros del servicio de tasaciones de la Caja, con perjuicio no sólo para estos profesionales sino, muy especialmente, para las mismas seguridades de las operaciones de la institución, el directorio de este Instituto ha estimado conveniente formular ante el H. Consejo algunas observaciones relativas a las funciones del tasador. Estas observaciones demuestran que el acuerdo del H. Consejo debe haberse fundado en consideraciones indudablemente equivocadas, por cuanto ninguna profesión cuenta con la capacidad con que cuenta la del ingeniero para practicar cualquier clase de tasaciones.

Al efecto, para hacer nuestra exposición más clara, consideraremos separadamente los dos aspectos principales de la función del tasador, a saber, el aspecto técnico y el aspecto comercial.

1.º No se puede sostener que los ingenieros civiles carecen de capacidad para tasar propiedades urbanas y que esta operación debe dejarse exclusivamente a los arquitectos. Sin pretender discutir la capacidad de estos últimos, estimamos que los ingenieros están perfectamente capacitados para apreciar los elementos propiamente técnicos de una tasación urbana como lo son: la superficie del terreno, la superficie edificada y el valor intrínseco del edificio por unidad de superficie. Las dos primeras operaciones son elementales; en cuanto a la tercera, si bien es cierto que es propio de los arquitectos el proyectar los edificios, estimar su probable costo y dirigir su construcción, es propio también de los ingenieros la ejecución misma de la obra. Esto les proporciona las nociones más exactas posibles sobre el valor intrínseco de los edificios.

2.º En cuanto a la tasación de propiedades rurales la profesión del ingeniero interfiere su vez con la de los agrónomos; en efecto: los principales elementos técnicos que deben considerarse en una tasación rural son los siguientes:

- a) Extensión del terreno;
- b) Su clasificación en cuanto a estado y calidad;

c) Su clasificación en relación con el regadío y seguridad de este considerando, el régimen de las fuentes de agua disponibles;

d) Características de los edificios;

e) Planteles de árboles frutales o forestales; y

f) Instalaciones de fuerza motriz o de regadío mecánico.

El análisis de los puntos indicados demuestra que ninguna de las dos profesiones puede pretender la exclusividad de las tasaciones rurales. Así, puede afirmarse que en general los agrónomos no se ocupan del levantamiento de planos ni de la construcción de obras de hidráulica agrícola o fuerza motriz, todo lo cual forma parte muy importante de los estudios de la ingeniería civil.

Debemos reconocer, por nuestra parte, que en los puntos enunciados hay algunos que no corresponden precisamente a la profesión de ingeniero civil; no obstante, son cuestiones que éstos, por la experiencia en su mayoría los dominan.

#### ASPECTO COMERCIAL

Hemos examinado hasta aquí la tasaciones desde un punto de vista exclusivamente técnico. Pero debe reconocerse que una tasación no es generalmente una operación de esa especie, ya que su objeto es precisamente indicar el valor «comercial» de un terreno, un edificio, un fundo, fábrica, instalación de fuerza o plantación, etc.

Este aspecto comercial de la cuestión es tan importante que sin temor a errar puede afirmarse que el mejor profesional, sea ingeniero, arquitecto o agrónomo, puede ser un mal tasador, si carece del criterio comercial que se adquiere sólo con la práctica y el contacto de los negocios.

Así, el precio unitario de un terreno urbano debería tomarse del mercado de propiedades, previo un ajuste comercial que considere la forma y dimensiones del terreno. Es frecuente el caso de edificios que, ya sea por anticuados, por no estar de acuerdo con las características del barrio en que se encuentran, lo cual no les permite producir la renta adecuada, deben ser castigados en relación con su valor intrínseco. Es obvio que en estos casos debe prevalecer indudablemente la apreciación comercial sobre la apreciación exclusivamente técnica.

Asimismo, es frecuente encontrar en propiedades agrícolas edificios inadecuados para el objeto a que están destinados, o bien, desproporcionadamente costosos, así como las plantaciones de árboles frutales o forestales que por causas diversas no dan la utilidad previstas al realizarlas, o bien instalaciones de fuerza motriz o regadío mecánico, cuyo provecho es desproporcionado a su costo, etc. En todos estos casos, también deberá prevalecer la apreciación comercial sobre la apreciación exclusivamente técnica.

Ahora bien, mirada la cuestión bajo este aspecto comercial tan importante, estimamos que, sin inferir ofensa alguna a arquitectos o agrónomos, puede asegurarse que los ingenieros, por el campo de actividades más variado que abarcan, como entre muchas otras, levantamiento de planos, construcción de edificios, obras de regadío y caminos, instalación de maquinarias, dirección de negocios industriales y comerciales variados, etc., tienen indiscutiblemente mayores oportunidades para formarse el sólido criterio comercial tan necesario al tasador, como los conocimientos técnicos.

Todas las observaciones anteriores son aplicables no sólo a las tasaciones que se practiquen en Santiago o ciudades de importancia; también lo son para las que se

practiquen en cualquier ciudad del país, donde además hay que considerar la circunstancia de que por falta de actividades es difícil encontrar más profesionales que los ingenieros a cargo de los servicios fiscales de carácter técnico.

Finalmente, el Instituto de Ingenieros tiene la satisfacción de dejar constancia de que la iniciativa particular, tan acuciosa en el cuidado de sus intereses, reconoce ampliamente la capacidad y competencia de los ingenieros como tasadores. En efecto, no menos de un 90% de las tasaciones o hijuelaciones de predios rurales y gran parte de las tasaciones urbanas, originados en las sucesiones, son practicadas por ingenieros civiles.

El directorio del Instituto está seguro de que ese H. Consejo atendiendo a las razones tan poderosas que hemos enumerado dejará sin efecto su acuerdo a fin de que la institución para su mayor éxito, pueda seguir aprovechando en el futuro, como hasta ahora, el servicio de los tasadores más competentes y de mejor criterio, sean ellos ingenieros, arquitectos o agrónomos.

Saluda a usted atentamente, W. Mü-

LLER, Presidente.—A. Funeus S., secretario.

Señor Presidente de la Caja de Empleados Públicos y Periodistas.

Santiago, 30 de noviembre de 1935.

N.º 693.—Me es grato acusar recibo de su atenta nota de fecha 28 de octubre próximo pasado, en la que, haciendo valer una serie de consideraciones, solicita se deje sin efecto un acuerdo del H. Consejo, en el cual se recomendaba que los nombramientos de peritos tasadores recayera en cuanto fuera posible, en arquitectos.

Sobre el particular puedo manifestar a usted que elevada su petición a la resolución del H. Consejo, dicho organismo acordó proveer favorablemente la solicitud formulada por el Instituto de Ingenieros de su presidencia y, al efecto, derogó el acuerdo que ha originado su petición.

Saluda a usted, atentamente.—(Firmado). V. Cuadros, Director.

Al señor Presidente del Instituto de Ingenieros de Chile.—Presente.