

Cómo ayudó el Instituto Lincoln para que los tributos inmobiliarios llegaran a la era informática

A PRINCIPIOS DE LOS 70, los tributos inmobiliarios eran uno de los villanos preferidos en los Estados Unidos. Las facturas de cobro de los propietarios estaban por las nubes, en las noticias abundaban las historias de valuadores corruptos, y los legisladores y ejecutores de políticas de todo el espectro concluían que los gobiernos locales administraban mal los tributos inmobiliarios a costa de los residentes a quienes debían atender.

En su discurso del Estado de la Nación de 1972, el presidente Richard Nixon catalogó a los tributos inmobiliarios de “opresivos y discriminatorios”. En la elección presidencial de ese año, los candidatos principales mencionaron dicho impuesto en su campaña. Tras las elecciones, el senador Edmund Muskie de Maine, quien había sido derrotado en la primaria demócrata, encargó una investigación detallada de los tributos inmobiliarios estatales y locales.

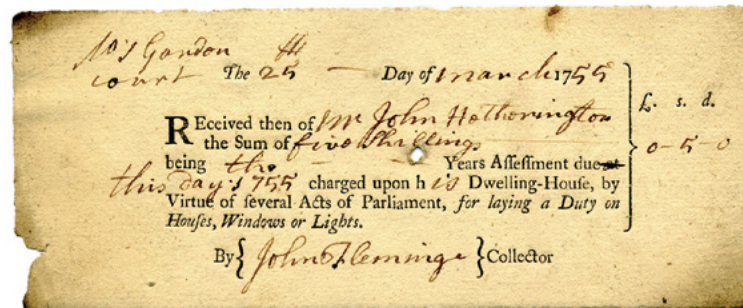
“La perpetuación de sistemas arcaicos, injustos (y muchas veces solapados) de tributos inmobiliarios socava la credibilidad de todos los niveles del gobierno”, dijo Muskie en una audiencia del senado en 1973, poco después de que se completara el estudio. “Indigna a todo el país que en una era de tecnología informática casi ningún gobierno pueda administrar los tributos inmobiliarios de forma justa”.

Durante la década siguiente, la tecnología mencionada por Muskie evolucionó de forma drástica. Los grandes avances en la potencia informática y el surgimiento de una generación de valuadores bien entrenados y con habilidades de computación que podían aprovecharla revolucionaron uno de los aspectos más asediados de los tributos inmobiliarios: la determinación del valor de mercado de cada propiedad. En el núcleo de esta revolución había una pequeña organización fundada en 1974 en Cambridge,

Grandes avances en la potencia informática revolucionarían uno de los aspectos más asediados de los tributos inmobiliarios: la determinación del valor de mercado de cada propiedad. En el núcleo de esta revolución había una pequeña organización fundada en 1974 en Cambridge, Massachusetts, para estudiar y enseñar políticas de suelo.

Massachusetts, para estudiar y enseñar políticas de suelo.

La tasación de valores inmuebles (también conocida como valuación o avalúo) es tanto un arte como una ciencia, y ha presentado un desafío para los tributos inmobiliarios durante siglos. En Inglaterra, en el s. XVII, los funcionarios gubernamentales contaban las chimeneas y los fogones de cada vivienda para tasarla. Más tarde, un impuesto sobre cada ventana pretendió funcionar casi del mismo modo, pero hizo que la gente sellara ventanas o construyera casas con



Recibo de un impuesto a las ventanas de una residencia inglesa, 1755. Crédito: Archivos Nacionales/Reino Unido.

menos cantidad de aberturas. El parlamento derogó el impuesto en 1851.

Hacia principios del s. XX, los tasadores solían usar uno de tres métodos básicos para determinar el valor de una propiedad; los tres se siguen usando hoy. El primero compara cada propiedad con otras cercanas que se hayan vendido recientemente. El segundo considera el ingreso que recibiría el propietario si alquilara la propiedad. Y el tercero estima el costo en mano de obra y materiales por reconstruir determinada estructura, más el valor del suelo en el que esta se encuentra.

El tercer método, conocido como “propuesta de costos”, se adoptó mucho en los 20 y los 30. Para calcular el valor del suelo, los tasadores se basaban en el precio de predios vacantes vendidos poco antes en la zona. Estos eran frecuentes en zonas rurales o suburbios nuevos, pero no abundaban en ciudades consolidadas.

“Las ventas de valor territorial son casi imposibles de hallar”, dijo Jerry German, quien empezó su carrera como tasador en Cleveland, Ohio, en 1974, cuando aún se hacían muchos cálculos a mano. “Se colocaba el mapa de la jurisdicción en el suelo o una mesa gigante. Los valuadores miraban el mapa y decían: ‘parece que en esta zona, la tierra se vende más o menos a un dólar por pie cuadrado’ . . . Recuerdo que los valuadores expertos iban por ahí con pequeñas reglas de cálculo en el bolsillo para sacar números”.

Lo que los tres métodos de tasación tenían en común era que los valuadores hacían cálculos individuales para cada propiedad y los registraban a mano en fichas que se solían almacenar en largas filas de archivos. El proceso era vulnerable a errores, incoherencias y corrupción, y no era muy transparente sobre quién decidía el valor de cada propiedad, cómo se hacía el cálculo o quién más podría haber influido en la decisión.

Para cuando German llegó a Cleveland, hacía ya más de una década que un puñado de ciudades había empezado a establecer discretamente las bases para la tasación computarizada. En la década de 1960, los avances informáticos se juntaron con nuevas demandas de datos,

porque muchos estados exigían por primera vez que se revelaran los precios de venta inmobiliaria de forma precisa. Los valuadores usaban los datos para identificar las características que afectaban el precio de una propiedad, como superficie, cantidad de baños y ubicación. Las jurisdicciones grandes que podían costear las primeras computadoras (y los asesores con pericia especial para programarlas) ya podían calcular valores inmuebles de forma automática. La nueva práctica, valuación masiva asistida por computadora (CAMA), fue un avance, pero también tenía desventajas importantes.

“Para un tasador, aparte del costo, lo peor era su inflexibilidad”, dijo German. “Todo estaba programado de forma fija, y cuando . . . lograbas encaminarte y programabas todo, era casi imposible cambiar algo”.

Un valuador de tributos inmobiliarios trabajando en Connecticut, 1972.
Crédito: Ralph Morse/The LIFE Picture Collection vía Getty Images.



En 1974, cuando se fundó el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo como una escuela, el primer director ejecutivo, Arlo Woolery, vio una oportunidad. Una de las prioridades de la organización era promover tributos inmobiliarios que funcionaran bien. Si ayudaba a los valuadores a computarizar su trabajo, el Instituto Lincoln podría ofrecer el tipo de asistencia que cambiaría las prácticas locales.

El Instituto Lincoln organizó el primer coloquio sobre valuación masiva asistida por computadora en 1975. En ese entonces, solo un puñado de las cerca de 13.500 jurisdicciones de los Estados Unidos usaban computadoras para valuación masiva; “no serían más de 400, quizás menos de 200 jurisdicciones”, estimó el experto en tasaciones Richard Almy en un artículo que preparó para el coloquio. Charles Cook, director de educación en el Instituto Lincoln, quien antes había trabajado para una empresa privada de valuación masiva, comenzó a reunir y capacitar valuadores en una iniciativa por mejorar la valuación computarizada y expandir el uso.

El Instituto Lincoln, al reconocer que, debido al costo y la inflexibilidad del software de tasación, este no estaba al alcance de muchas ciudades y pueblos, a principios de los 80 desarrolló un software llamado SOLIR (Small On-Line Research, “pequeña búsqueda en línea”), que los valuadores podrían usar y personalizar solos con

una computadora Radio Shack TRS-80 disponible en el mercado. Este fue un gran avance. Por primera vez, las oficinas locales de tasación que no tenían grandes presupuestos o habilidades de programación informática pudieron acceder a CAMA. El Instituto Lincoln entregaba SOLIR sin costo a valuadores que realizaban un curso de una semana, y durante varios años, lo actualizó con regularidad.

Gracias al proyecto, el Instituto Lincoln se sintió menos como una organización de investigación y más como “un emprendimiento informático emergente”, dijo Dennis Robinson, quien era vicepresidente ejecutivo del Instituto Lincoln y director ejecutivo de finanzas, y hace poco se jubiló. Robinson empezó a trabajar en 1982 como supervisor de desarrollo de software y capacitación. Evocó “una alfombra sucia, arrugada, con manchas de café. Esa era la sala de máquinas. Había un banco de unas ocho computadoras Radio Shack con programadores que se encargaban de SOLIR”.

Los primeros valuadores que usaron el software ayudaron a mejorarlo: probaron las limitaciones y recomendaron nuevas funciones. Por solicitud de estos, el Instituto Lincoln creó un módulo que ayudaba a determinar el valor del suelo separado de cualquier edificio; esta era una función esencial para mantener las tasaciones al día.

El Instituto Lincoln, al reconocer que, debido al costo y la inflexibilidad del software de tasación, este no estaba al alcance de muchas ciudades y pueblos, a principios de los 80, desarrolló un software llamado SOLIR (Small On-Line Research, “pequeña búsqueda en línea”), que los valuadores podrían usar y personalizar con una computadora Radio Shack TRS-80 disponible en el mercado (derecha). Este fue un gran avance.



Crédito: Zalasem1/Wikimedia Commons CC BY SA 4.0.



La tasación computarizada, que el Instituto Lincoln ayudó a impulsar en los 70 y los 80, generó un sistema de tributos inmobiliarios más equitativo. Crédito: cortesía de Data Cloud Solutions, LLC.

Hacia fines de los 80, empresas privadas de software y consultoría estaban incorporando la tecnología de SOLIR a sus propios productos, y el Instituto Lincoln dejó de desarrollar el software. Sin embargo, siguió investigando sobre usos innovadores de CAMA y siguió reuniendo y capacitando valuadores a medida que la tecnología avanzaba. En los 90, los valuadores empezaron a usar software de sistemas de información geográfica (SIG) para desarrollar registros de propiedad según su ubicación. Al integrar estos registros con los sistemas de CAMA, entre otras cosas, podían medir cómo afectaban al valor territorial las características del vecindario, como escuelas o parques. “Tomaron esas herramientas e hicieron cosas muy creativas y sofisticadas”, dijo Robinson.

Hoy, CAMA es esencial para los sistemas de tributos inmobiliarios en los Estados Unidos, Canadá y Europa occidental. Muchos gobiernos de Europa oriental, América Latina, Asia y África también adoptaron alguna versión de la herramienta, y en algunos casos usaron imágenes satelitales o fotografías aéreas para abandonar los registros en papel, que fueron la base de los primeros sistemas de CAMA.

En China, que se prepara para instaurar el primer impuesto sobre la propiedad inmobiliaria, los funcionarios locales de Shenzhen, un centro tecnológico que crece velozmente, hace poco desarrollaron aplicaciones innovadoras de CAMA. Fueron los pioneros de un sistema conocido como GAMA, que combina GIS y CAMA para crear modelos tridimensionales detallados que consideran factores como vistas y el trayecto de la luz y el sonido. Estas consideraciones adicionales pueden provocar diferencias de hasta un 20 por ciento en el valor de los departamentos o condominios de un mismo edificio.

En total, los avances de CAMA en las últimas décadas crearon una marea de cambios en la administración de los tributos inmobiliarios. “La tasación computarizada puede parecer obvia hoy”, dijo Joan Youngman, miembro sénior del Instituto Lincoln. “Pero ofreció la infraestructura necesaria para tasar el verdadero valor de mercado de cada propiedad, y esta es la base de cualquier sistema de tributos inmobiliarios justo y equitativo”. □

Will Jason es el director de comunicaciones del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

Si desea leer sobre tres ciudades que mejoraron su sistema de tributos inmobiliarios, vea “Cómo mejorar un impuesto bueno”, página 42.