

Centro de estudios y valores inmobiliarios

Eduardo Dreidemie, Facundo Giner, Diego Guida y Leopoldo Galdame

Facultad de Ingeniería - UMaza
edreidemie@gmail.com

Resumen

Considerando que el proyecto consiste en la apreciación de los valores de mercado para una gran variedad de productos, se puede decir que los objetivos principales se mantienen vigentes en la actualidad.

Se ha brindado un marco de aprendizaje y perfeccionamiento para alumnos y profesionales. Fundamentalmente se han brindado a la comunidad, algunas herramientas de la Ley de Avalúos de la provincia y metodologías de trabajo acordes con la realidad del medio en el campo de las Tasaciones Inmobiliarias.

Paralelamente se han desarrollado dos actividades. La elaboración de una nueva metodología para la determinación de los valores de tierra en zonas saturadas del mercado inmobiliario, y la consolidación de la participación del Centro de Estudios y Valores Inmobiliarios, CEVI, en el marco de la Comisión para el Avalúo fiscal, cumpliendo el tercer año consecutivo de participación según lo estipulado en las respectivas Leyes de Avalúo de la Provincia. Mas allá de la rutina habitual de trabajo, se ha encarado, el desarrollo de nuevas metodologías de trabajo que se encuentran en fase de experimentación. De continuar con el mismo avance de trabajo, se presentaría en el término de un año.

La temática abordada por éste proyecto está vinculada con la determinación de valores de tierra libre de mejoras obtenidos a través de antecedentes de ventas de propiedades completas, deduciéndose de esta manera, el valor residual de la tierra a partir de la identificación del valor de las mejoras edilicias que se encuentran sobre ella. De prosperar, éste método que se propone implementar solucionaría el problema de la determinación del valor de la tierra cuando en el mercado no se encuentran antecedentes o si en la zona no existe una adecuada disponibilidad de ellos.

Introducción

A lo largo de los años de actividad, se han incorporado mecánicas de trabajo que optimizan la rutina habitual de carga y procesamiento de la información, siguiendo distintos procesos:

- Determinación de valores estadísticos de mercado de zonas de valores homogéneos
- Determinación de valores unitarios de mejoras edilicias.
- Determinación integral de valores de mercados de propiedades inmuebles
- Relación entre costos físicos y su relación con el valor en el mercado inmobiliario.
- Base de datos con ofertas de ventas de propiedades en el territorio de la provincia.
- Determinación de valores de mercado históricos.
- Evolución de los valores del mercado inmobiliario
- Planos o mapas de zonas homogéneas de valores
- Determinación de la evolución de los valores del mercado inmobiliario en el tiempo
- Determinación de zonas de expansión de valores, de estancamiento y de disminución.

Metodología

La metodología de trabajo se podría detallar según dos actividades principales:

a) Determinación de Valores de Tierra en zonas saturadas:

- 1.-Elaboración del marco teórico a partir del cual se elaborará la propuesta
- 2.-Selección de Modelos computacionales para determinar su incidencia.
- 3.- Desarrollo del marco de cálculo
- 4.- Ensayos en terreno de las soluciones propuestas
- 5.- Ajustes a la metodología en función de lo observado en terreno

- 6.- Desarrollo final de la metodología
- 7.- Modelo Computacional Final
- 8.- Presentación del proyecto.

b) Participación en la Comisión Para el Avalúo Fiscal de la Provincia de Mendoza

- 1.- Recepción de expedientes para análisis.
- 2.- Determinación de la problemática presentada en cada caso.
- 3.- Elaboración de la propuesta de solución.
- 4.- Presentación de la propuesta en reunión plenaria
- 5.- Realización de la inspección a la zona cuestionada.
- 6.- Implementación de la solución adoptada por el cuerpo colegiado.
- 7.- Elaboración de las Actas y Resoluciones correspondientes.

Conclusiones

Durante el transcurso de todo el tiempo de vida que lleva el CEVI, se desarrollaron una cantidad de actividades, relacionadas con la determinación de los valores de mercado de los distintos productos que lo componen. Estas implicaron, para su aplicación, una actividad constante a lo largo del tiempo, que se puede traducir en el resultado de las bases de datos y en los planos de valores.

El CEVI, es lo que en otros países se conoce como "Observatorio del mercado inmobiliario". Todos sus logros permiten establecer una "fotografía" de la actualidad del mercado, pero teniendo en cuenta la enorme movilidad de sus valores, de nada servirán en el futuro mas cercano si dicha información no se mantiene actualizada. Por ello, se hace necesario en virtud de los resultados obtenidos, la prosecución de las tareas ya encaradas, el afianzamiento de los datos levantados, y la generación de nuevas actividades que darán mas trascendencia al centro de estudios. La información que acumula el CEVI a lo largo de todos estos años, es estratégica, ya que contiene al menos en lo que se refiere a los datos de terreno, de una gran cantidad de antecedentes.