

## Centro de Estudios de Valores Inmobiliarios

Agrim. Eduardo DreidemieIng; Agrim. Diego Guida; Sr. Leopoldo Galdame

edreidemie@gmail.com

### Resumen

Considerando los 5 años de vida del CEVI, se pueden resumir sus actividades de la siguiente manera:

#### 1er. Año:

Elaboración del funcionamiento del CEVI, sus estructuras, objetivos, productos a desarrollar, perfil de sus usuarios. Adecuación del espacio de trabajo, invitación a colaboradores ad honorem, y distribución de las tareas. Elección del software y puesta a punto. Ensayos de modelos, elección del esquema de trabajo. Diseño de las bases de datos. Carga de la información para la fijación de los valores unitarios analizados. Elaboración de las actividades del Convenio de Colaboración con el Ministerio de Hacienda, lo que implicó la estructura del plan de trabajo, el sistema operativo tanto en campaña como en gabinete, y la estructura del proceso de cálculo para la valuación de la totalidad de las parcelas.

#### 2do. Año:

Puesta en funcionamiento de las actividades del convenio, elaboración final de la estructura de trabajo, manuales de procedimiento, diseño de planillas y metodologías para las distintas casuísticas. Inicio de las actividades, adecuación del lugar de trabajo, adquisición del equipamiento y desarrollo del proceso de cálculo, albergando a 10 personas en horarios de 9 a 21. Se adquirieron diez computadoras, y dos impresoras láser color. Se utilizó un Gerente de Proyecto, un Administrador de Sistema, y 8 personas para la preparación de la información, carga de datos y proceso de cálculo. Se tasaron de ésta manera un total de 3.328 parcelas, en tres meses para el operativo de relevamiento y un mes mas para su culminación en el proceso de cálculo y entrega de la documentación. Se utilizaron 28 personas para el relevamiento, entre los que se encontraban 25 censistas y 3 auditores de campo. El proceso total generó un monto, una vez descontados las retribuciones de todo el personal afectado a las distintas tareas, de aproximadamente \$50.000.-, mas el equipamiento ya descripto que quedó en poder de la universidad.

#### 3er. Año:

Se realizaron los controles, según las observaciones realizadas por el Ministerio de Hacienda, revisando el procedimiento en los casos apuntados, con resultados satisfactorios, realizandose el descargo. Se elaboraron en base a las planillas utilizadas para el convenio, las Normas Provinciales de Tasación, incluidas en la Ley Provincial Nº 7437, de aplicación obligatoria para los profesionales

que presenten tasaciones reguladas por la citada norma legal. Participación del CEVI en la Comisión Para el Avalúo Fiscal, en carácter de miembro permanente. Elaboración de la cartografía que refleje los planos de valores de la tierra libre de mejoras. Alimentación de las distintas Bases de Datos, a fin de mantener actualizada la información.

#### 4to. Año:

Plano de Valores de Tierra para toda la provincia. Metodología de determinación de Valores de Mejoras edilicias actualizada en forma permanente. Metodologías de Tasación de inmuebles urbanos y rurales. Fijación de los valores fiscales para todas las parcelas de la Provincia de Mendoza, urbanas y rurales, incluidas en el Anexo 9 de la ley de Avalúos fiscales del año 2.007. Desarrollo de las Normas Provinciales de Tasación. Dictado de cursos de capacitación referidos a las Normas de Tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación y de las del Banco Central de la República Argentina, durante la semana del Agrimensor del año 2.007.

#### 5to. Año:

Elaboración de la metodología de cálculo del valor unitario de la tierra libre de mejoras en zonas de mercado saturado, a partir de propiedades urbanas completas. Elaboración, diseño, y diagramación de la publicación del proyecto "Observatorio Inmobiliario, un boletín que contendrá información referida al mercado inmobiliario. Es una publicación de 28 páginas, en la que se encontrará la siguiente información: Planos de valores de tierra por departamento. Determinación y actualización de valores unitarios de construcción y análisis especial para cada categoría edilicia, tipo constructivo, y destino al que se encuentre sometido. Publicación de antecedentes de ventas destacados de terrenos baldíos. Ofertas de ventas de propiedades completas con indicación de montos mínimos, máximos, promedios, dispersión y moda. Valores de propiedades completas con fines específicos, como locales comerciales, tinglados galpones depósitos, bodegas e industrias. Metodologías de tasación de inmuebles. Publicación de costos y valores de materiales de obras de urbanización. Análisis de variables económicas para el fraccionamiento de la tierra. Indices provinciales y nacionales de utilidad para tasaciones inmobiliarias. Valores de tierra rural. Valores para los cultivos de la