



MÓDULO 4 - INICIATIVAS Y PROCESOS DE MODERNIZACIÓN

1. ¿Qué inconvenientes ha identificado dentro de los procesos valuatorios que utiliza su entidad como oportunidades de mejora y que acciones propondría para minimizar estos inconvenientes e incrementar la calidad y eficacia del proceso?

Orientación: Dentro de la metodología valuatoria existen actividades o elementos que no se pueden controlar del todo, ya sea por factores intrínsecos a dicha metodología o por externalidades, el participante deberá identificar estos elementos y tomando como referencia experiencias ya comentadas en el foro u otras y proponer elementos que conlleven a mejora de estas situaciones

COLOMBIA

La modernización de la metodología valuatoria actualmente cumple con la normatividad y solo se requeriría de profundizar aun mas en avalúos de inmuebles atípicos que se salen de la generalidad.

Buenas noches, en términos generales Medellín tiene un buen proceso en cuanto a la ejecución de las metodologías del catastro propiamente dicho.

Pero en una opinión, debido a la carencia de una herramienta de consolidación de la información catastral tanto municipal como nacional, se presentan dificultades para establecer directrices y políticas generales de desarrollo, esto es un punto conocido por el gobierno nacional.

El catastro debería ser una herramienta que tuviera los elementos y mecanismos para decidir sobre diferentes actuaciones de las ciudades, en aspectos políticos, económicos, sociales que repercutieran en la calidad de vida de la población, con ejercicios que pudieran dar resultados como encontrar la posibilidad del desarrollo de la vivienda, generar espacios públicos, equipamiento urbano, vías y toda una infraestructura de desarrollo.



Los catastros se han tomado la función de comprometerse a ser entes fiscales principalmente y no debería limitarse solo a esta sentido.

El aprovechamiento catastral debe ser para todas la áreas, un líder que conformen un desarrollo general por ser una gran despensa informática, que debe ser utilizada en favor de las administraciones.

ECUADOR

A pesar que se cuenta con una ordenanza muy buena de valoración de los inmuebles urbanos y rurales, siempre se pueden mejorar los procesos, algunas trabas en los intentos de mejorar la ordenanza se han presentado por el factor político ya que sin la aprobación del Consejo no se pueden realizar cambios en la ordenanza.

Otro es la desactualización de la información grafica del Distrito, es decir cartografía, ortofotos, restituciones y demás herramientas aun están desactualizadas, generando problemas para mantener los valores actualizados

Otro obstáculo es el sistema informático utilizado, aquí se denomina Rehosting, cada vez que se desea implementar o aumentar opciones tienen que pasar los requerimientos a una otra dependencia del Municipio esta es la Dirección Metropolitana de Informática, para que se desarrollen los nuevos requerimientos, se llevan a cabo las pruebas y después de mucho tiempo se puede poner en marcha los cambios propuestos, no siempre se llegan a dar las propuestas debido a la complejidad para realizarlos en el programa informático.

Soluciones en marcha:

Se realizaron las gestiones necesarias desde la administración municipal anterior para obtener un préstamo del BID para la actualización gráfica del Distrito Metropolitano de Quito.

Con la nueva administración estamos dentro de un proceso de reingeniería de la Dirección Metropolitana de Catastro en la que como parte de los cambios y mejoras se propone la mejora del sistema existente Rehosting y la implementación de otro para mejorar los sistemas de valoración inmobiliaria, optimizando de esta manera los recursos de la institución.



URUGUAY

En particular cabe mencionar un método para eliminar "datos dudosos" y controlar la veracidad de los valores obtenidos.

A efectos de controlar los resultados de las valoraciones, una forma posible es comparar con datos ciertos de montos de transacciones reales de inmuebles.

Para ello se hace imprescindible tener en cuenta algunos conceptos:

A) HOMOGENEIZACIÓN DE DATOS.

Es la base inicial de todo estudio de comportamiento de valores inmobiliarios.

La base para el estudio del comportamiento de los valores inmobiliarios surge de la investigación de un conjunto apropiado de precios inmobiliarios efectivamente concretados dentro de un criterio razonable de libres operaciones de compraventa.

El conjunto de datos obtenidos será fundamental para el estudio de parámetros aplicables a la formación de funciones matemáticas que definan variaciones de valor según distintas variables, o bien, será de importancia para el estudio comparativo de bienes para los que interesa determinar un valor.

La comparación y el tratamiento de datos conocidos, requieren de un proceso previo de homogeneización, dado que solo pueden considerarse comparables, aquellos bienes que tengan características homogéneas.

Esta homogeneización aplicable a datos en principio considerados heterogéneos, podrá ser realizada teniendo en cuenta dos etapas o procesos diferenciados:

Un primer proceso será la comparación de lotes que podría denominarse de carácter zonal y permitirá agrupar los datos de acuerdo a un criterio selectivo de carácter cualitativo en relación con las similares condiciones de subzonas que puedan establecerse.

Un segundo proceso, ya a nivel subzonal, permitirá introducir ajustes a los datos para hacerlos homogéneos entre sí y poder efectuar distintos procesos.



Con carácter general, la necesidad de homogeneizar los datos implica efectuar correcciones por distintos conceptos:

- a) Condiciones urbanísticas
- b) Tiempo
- c) Ubicación
- d) Forma

CONFECCIÓN DE PERFILES ECONÓMICOS

¿Que es un perfil económico?.

Es un estudio de valores sobre inmuebles situados sobre la vía de tránsito sobre la que se ha de trabajar. El primer paso para su realización, consiste en la búsqueda y obtención de valores ciertos que constituirán la muestra con la que se ha de realizar el proceso.

Dado que los valores que puedan obtenerse estarán distribuidos a lo largo de la calle en estudio, se deberá identificarlos en un plano que se dibuje al efecto.

Una vez identificados se podrá apreciar la carencia de datos en algún sector del recorrido, por lo que habrá que complementar la muestra obtenida con información adicional.

Con la muestra ahora completa, se deberá proceder a la homogeneización de la información obtenida para cada uno de los lotes que compone la muestra. Esto es, en primer lugar llevar cada valor a una misma fecha, identificar los lotes esquina de los mediales y aplicar a los valores que se disponen de las correcciones necesarias que permitan determinar el valor unitario de lote tipo. Esta deducción deberá hacerse para cada valor de la muestra.

Forma de confeccionar el gráfico:

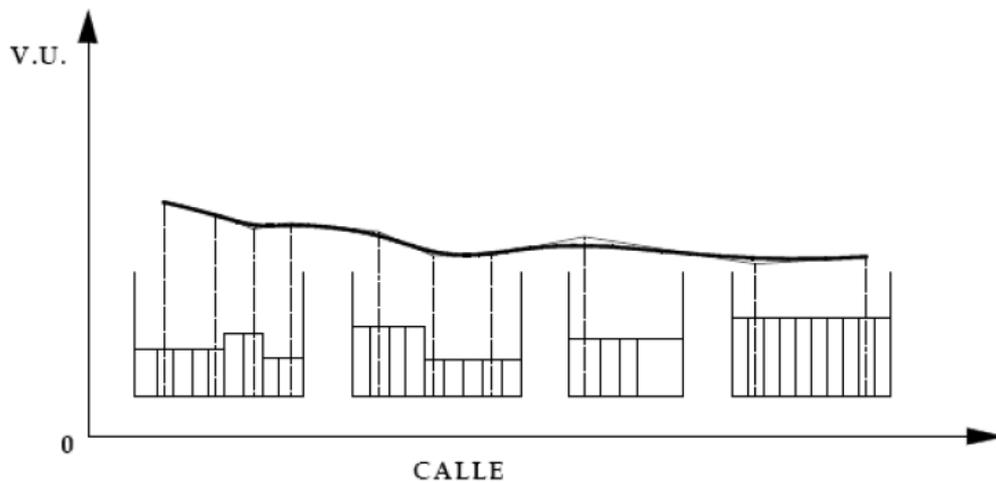
El gráfico de los solares frentistas a la calle donde se ha de realizar el estudio de valores se representa por ejemplo, con el eje de la calle coincidente con el eje de las X (horizontal) y en el punto medio (gráfico) de cada lote que pertenece a la muestra, se levanta una ordenada que represente el Valor unitario del lote tipo (VULT), de acuerdo al proceso previamente realizado.



Es decir que el eje de las Y será representativo de los valores unitarios de lote tipo medial resultantes de la muestra.

La unión de los extremos superiores de cada ordenada, estará mostrando como varía el VULT a lo largo de la calle. Como esta poligonal así formada puede tener irregularidades que no puedan justificarse, como puede ser un valor excesivamente alto (o bajo), procede ahora hacer una depuración de la muestra a efectos de mejorar el andamio general de la poligonal de valores.

(GRÁFICO 1)



La poligonal formada con los VULT puede aún ajustarse calculándose por sectores, el andamio de la línea por el método de mínimos cuadrados, lo que también se incluye en el gráfico (por ejemplo la línea indicada de trazo más grueso).

A través del análisis de los coeficientes de dispersión será posible eliminar los datos dudosos.

El Perfil así determinado servirá de base para realizar todos los avalúos de los lotes frentistas a la calle en estudio, para lo cual bastará con levantar la ordenada en el eje del lote a tasar y cortar esa ordenada con la curva adoptada. Ese punto de corte dará el VULT que deberá utilizarse como base para dicho avalúo.

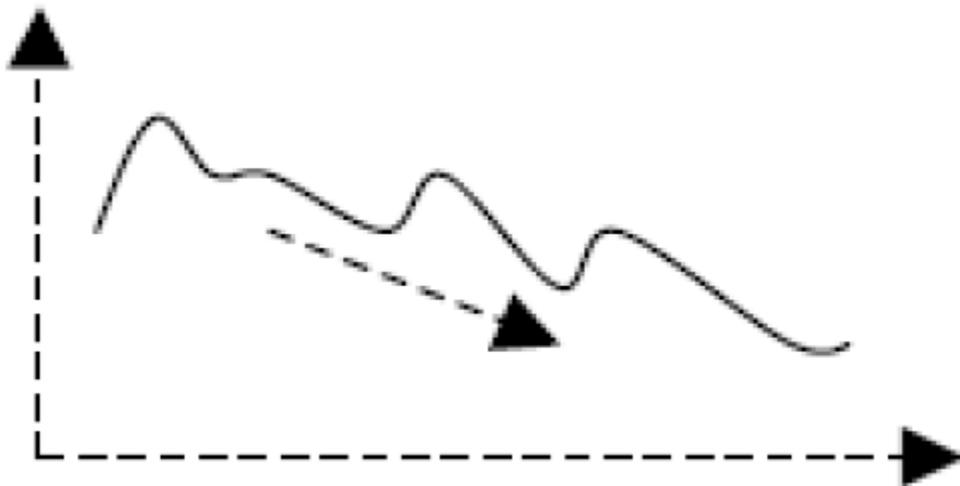
Interpretación de un perfil económico



Resulta de interés analizar el andamio general de la poligonal o línea de valores que se construye en el perfil económico.

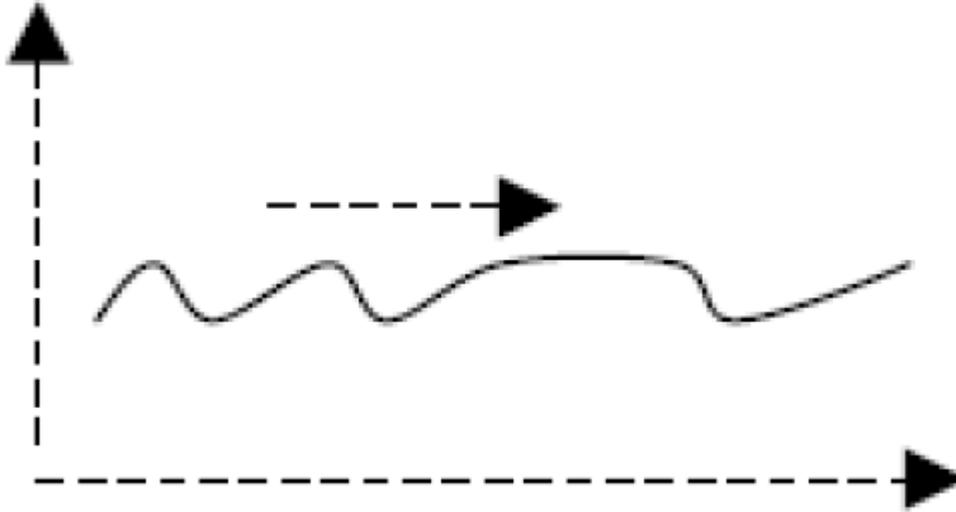
Una calle que se aleja del centro de una ciudad hacia la periferia, tendrá un andamio general descendente (calle radial)

(GRÁFICO 2)



Una calle que en su trayectoria resulta más o menos equidistante del centro de la ciudad, tendrá un andamio general horizontal (calle de circunvalación)

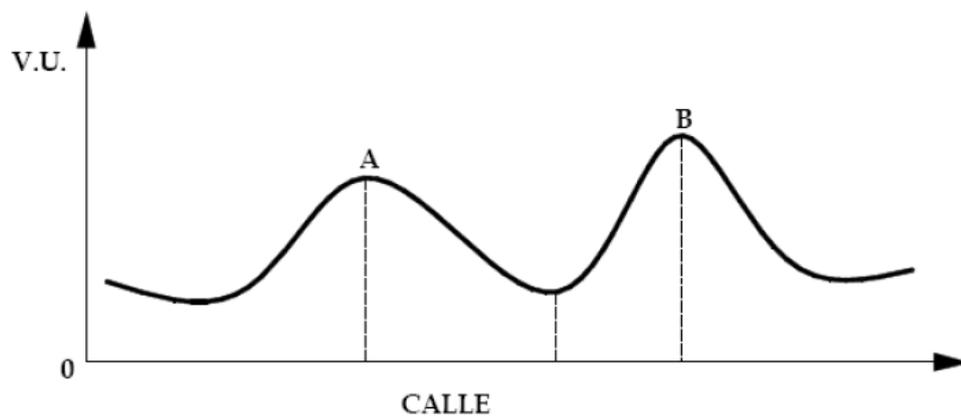
(GRÁFICO 3)



Si por ejemplo se analiza el andamio sinuoso pero de tendencia horizontal de una calle podrá detectarse la influencia de una calle de importancia que la cruza y su influencia valorizadora sobre la calle que se estudia. En algunos casos, puede identificarse el corte de las influencias valorizadoras de dos calles A y B transversales que la cortan.

(GRÁFICO 4)

GRÁFICO 4





La realización de perfiles económicos es de uso frecuente en la Intendencia Departamental de Montevideo y obligatoriamente usado en los procesos expropiatorios por ejemplo para ensanches de vías de tránsito, como forma de evaluar a priori el costo estimado de la obra.
archivos adjuntos: GRÁFICOS.pdf (299,2k)

Complementando la intervención de Martha respecto del proceso de homogenización, parece oportuno considerar un aspecto particular del mercado inmobiliario de nuestro país, que es lo que sucede con valores de inmuebles nuevos y usados financiados por el Banco Hipotecario del Uruguay.

Esta situación hace que exista un “submercado de inmuebles” - provocado por la intervención estatal en la promoción y compra-venta - cuyo comportamiento difiere del mercado libre, lo que acaba provocando distorsiones en los valores.

Homogenizar valores es un intento complejo dada la naturaleza de los inmuebles. Ni la mercadería ni el mercado son similares a cualquier otro mercado de cualquier cosa. La naturaleza misma del bien y sus características contribuyen notoriamente a la imperfección del mercado inmobiliario.

Más allá de considerarse que una vivienda es un producto único, irrepetible, cuya valoración está dada por el valor del suelo conforme a su localización, por los particulares atributos y así como también por sus características hedónicas, también la condiciona el fin para el cual es adquirida.

La vivienda puede ser una inversión de capital, puede ser una inversión para rentas, puede tener el carácter de alcancía, puede ser para obtención de créditos, puede ser un bien de consumo, puede considerarse un bien imprescindible y necesario por razones de seguridad, puede ser un “sueño”, puede tener un valor afectivo antes que patrimonial, etc.

De aquí se desprende que las características de su demanda es multifactorial. Factores todos estos que influyen en la formación de su precio y por lo mismo, su carácter de heterogéneo.

Ante esta situación, no es tarea fácil obtener valores de referencia, válidos para aplicarlos metológicamente.



Ahora bien, el concepto de libre operación de compraventas – concepto rector para seleccionar una muestra representativa de valores - posee un grado de abstracción muy difícil de contrastar con la realidad. No basta solamente con presumir que la operación se haya concretado sin apuro y sin sobre-interés de algunas de las partes sino que hay que además, considerar que los operantes poseen igual información sobre el bien.

Esta observación opera como condición al momento de considerar los valores de operaciones realizadas en un perfil económico; pero no mucho más. De ahí que el método sea perfectible en la medida que se puedan incluir nuevas condicionantes que disminuyan los sesgos.

Para el caso, los valores de los inmuebles usados del submercado de referencia que comentamos al principio, deben ser considerados como una amenaza al buen resultado de un perfil económico, constituyéndose esta observación en una nueva condición para afinar el método.

Para estas viviendas, la demanda tiene características muy particulares. Son viviendas producto de políticas sociales y los demandantes procuran satisfacer el deseo y la necesidad de poseer su vivienda propia, dada sus condiciones económico-financieras muy limitadas. Por lo mismo, vale más la oportunidad de poseerla que la libertad de elegir; libertad ésta que modificaría sustancialmente las características de tal demanda.

Y esta oportunidad de poseerla reside en la posibilidad de pagarla en cuotas mensuales y a plazos muy extensos, de hasta 25 años.

En los hechos, el valor del inmueble en cuestión queda relegado a un segundo plano, pasando a ser determinante el valor de la cuota mensual. Si es posible para el comprador pagar la cuota mensual, importa poco el valor total del inmueble. Hemos constatado que a raíz de esta situación, aparecen distorsiones muy grandes en los valores pagados por estos inmuebles, que participarían en el análisis del perfil económico.

Si hemos de considerar el concepto de libre operación de compra-venta al momento de seleccionar los precios de las compra-ventas para llegar a valores de referencia, seguramente estas operaciones pueden no ser representativas, dejan de ser operaciones libres aún cumpliendo los preceptos de la definición.