

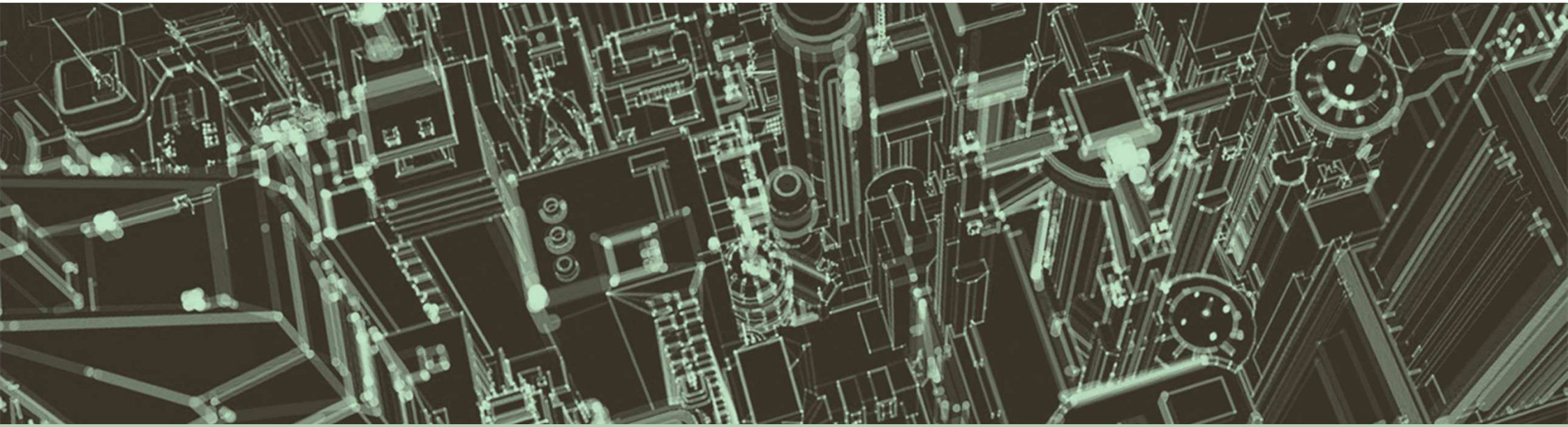
XII CONGRESO
NACIONAL DE
AGRIMENSURA

9,10 y 11 | OCTUBRE DE 2019 - Mendoza, Argentina

“HOMOGENEIZACIÓN DE LAS OFERTAS
INMOBILIARIAS
PARA LA VALUACIÓN DE LA TIERRA URBANA:
UN ENFOQUE ECONOMÉTRICO ESPACIAL”

Nadia LLarrull - Mario Andrés Piumetto - Juan Pablo Carranza - Tomás Nasjleti



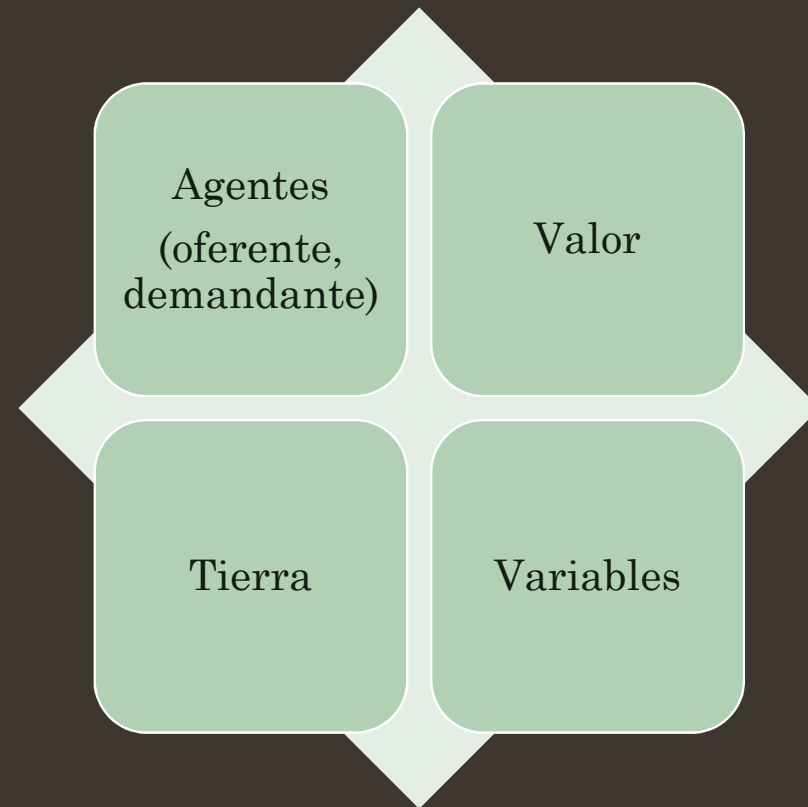


Análisis de Situaciones

Marco Teórico



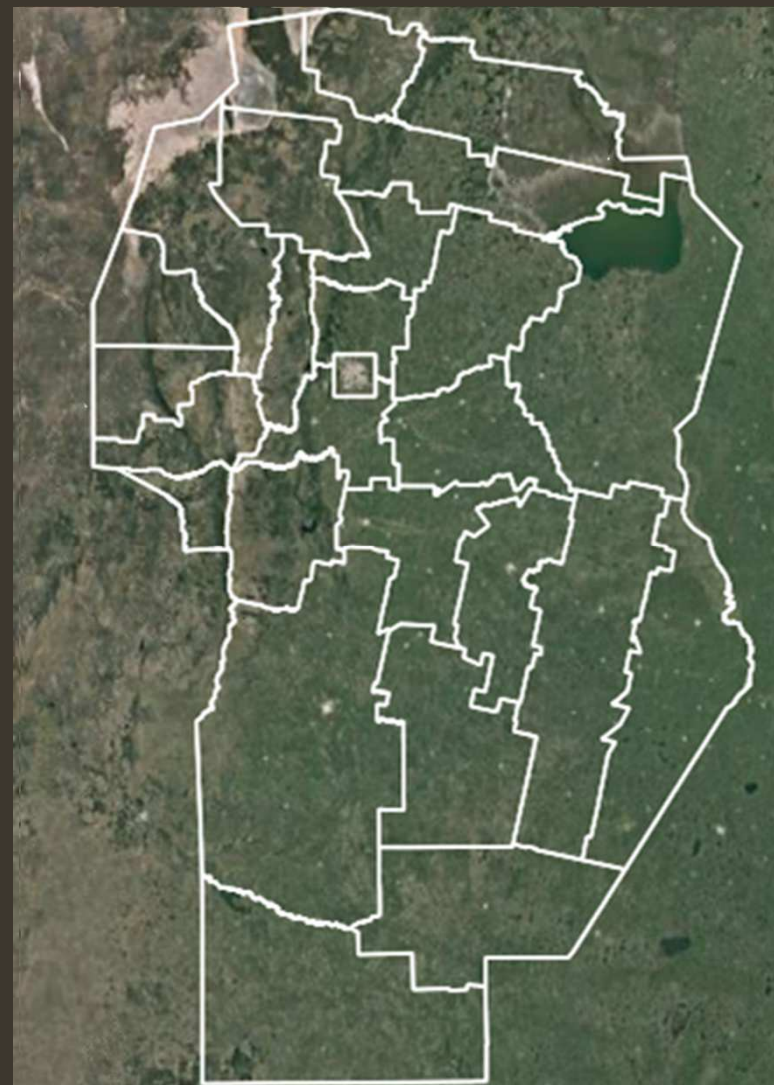
Mercado Inmobiliario



Zona de Estudio

Provincia de Córdoba

1.800.000	parcelas urbanas
26	departamentos
+ 400	localidades



Fuente: Capas extraídas de Mapas Córdoba
www.mapascordoba.gob.ar

Variables Tradicionales

Método
Comparativo

Características
del Lote

- Frente
- Fondo
- Superficie
- FOT
- Zonificación

Coefficientes
Homogeneización

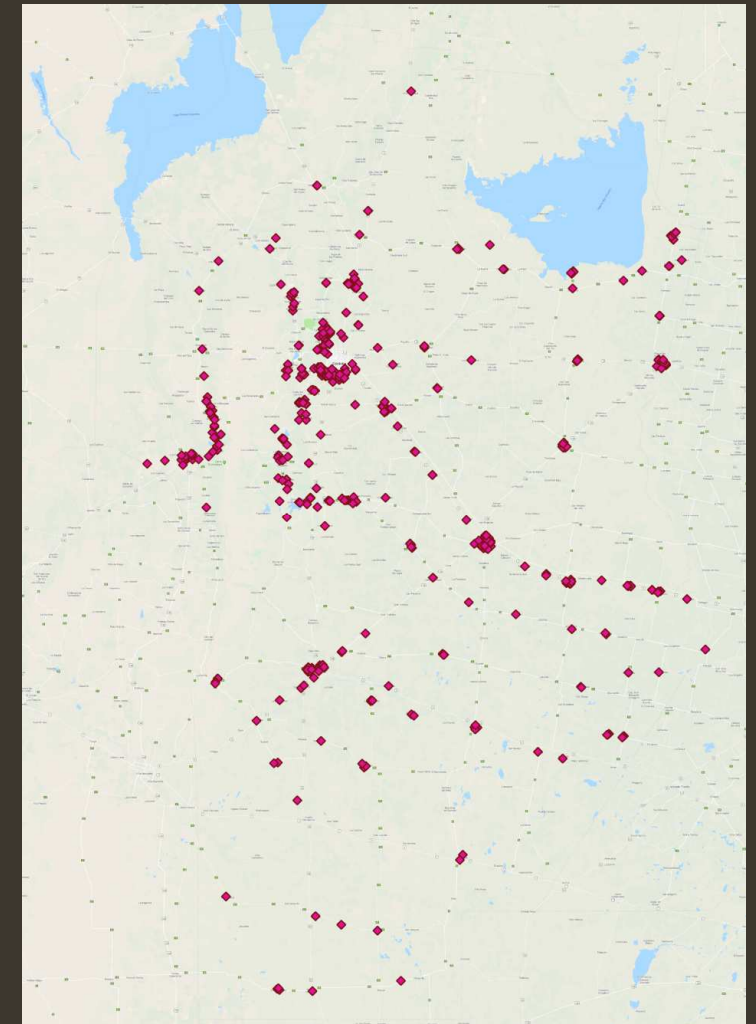
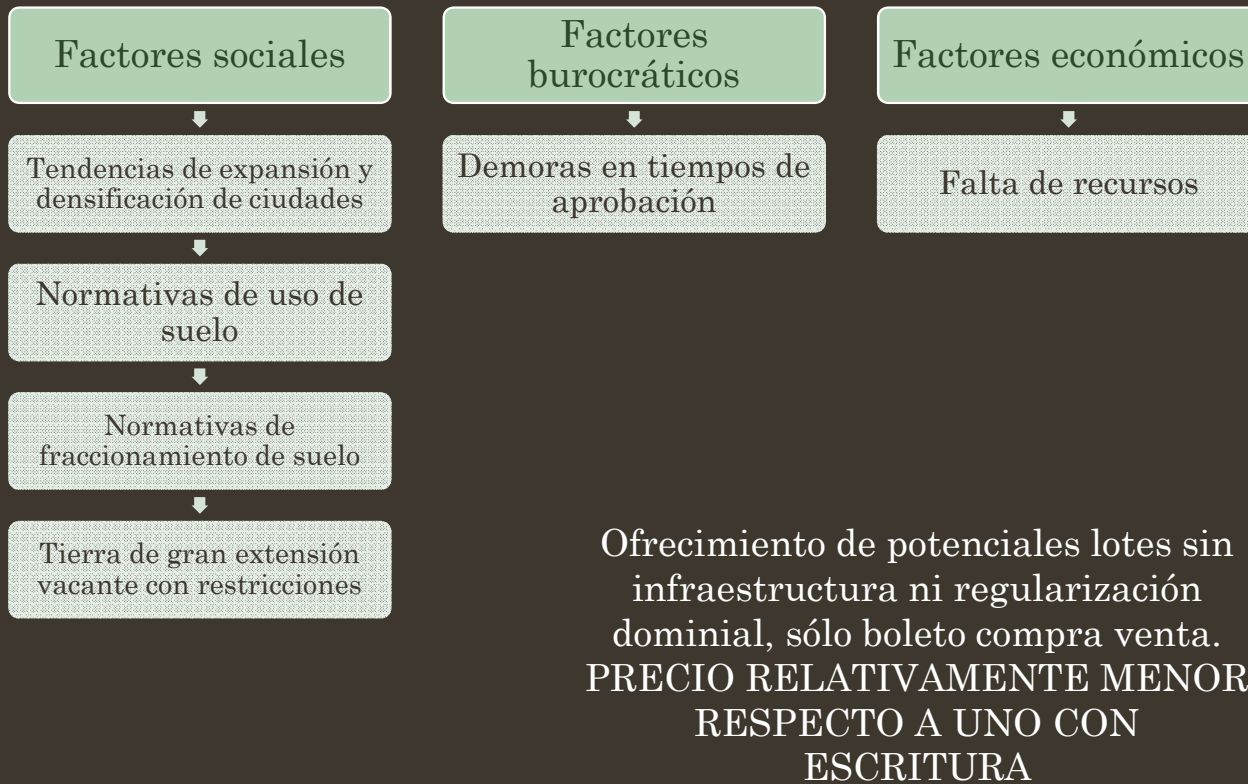
- Actualización
- Ubicación
- Medial
- Esquina
- Superficie
- Forma
- Topografía
- Aptitud
- Servicios
- Pavimento

Fuente: Norma 5.x del
Tribunal de Tasación de la Nación

Supuestos

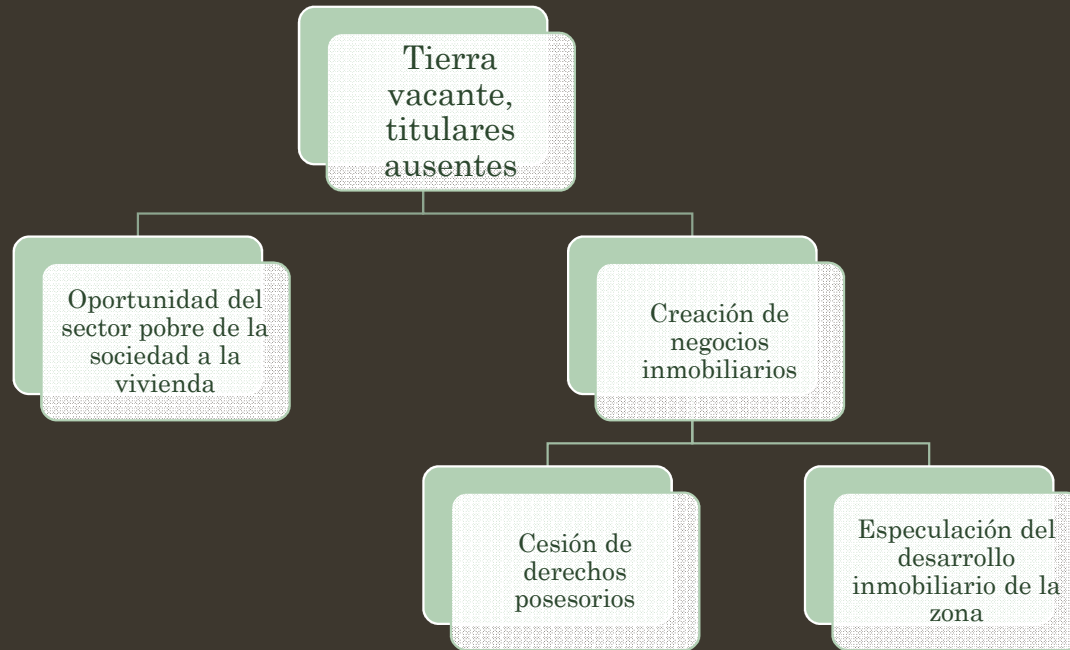
- Clase I: Situación Jurídica en Pre-Venta
- Clase II: Situación Jurídica en Posesión
- Clase III: Situación Jurídica con Escritura

Clase I: Situación Jurídica en Pre-Venta

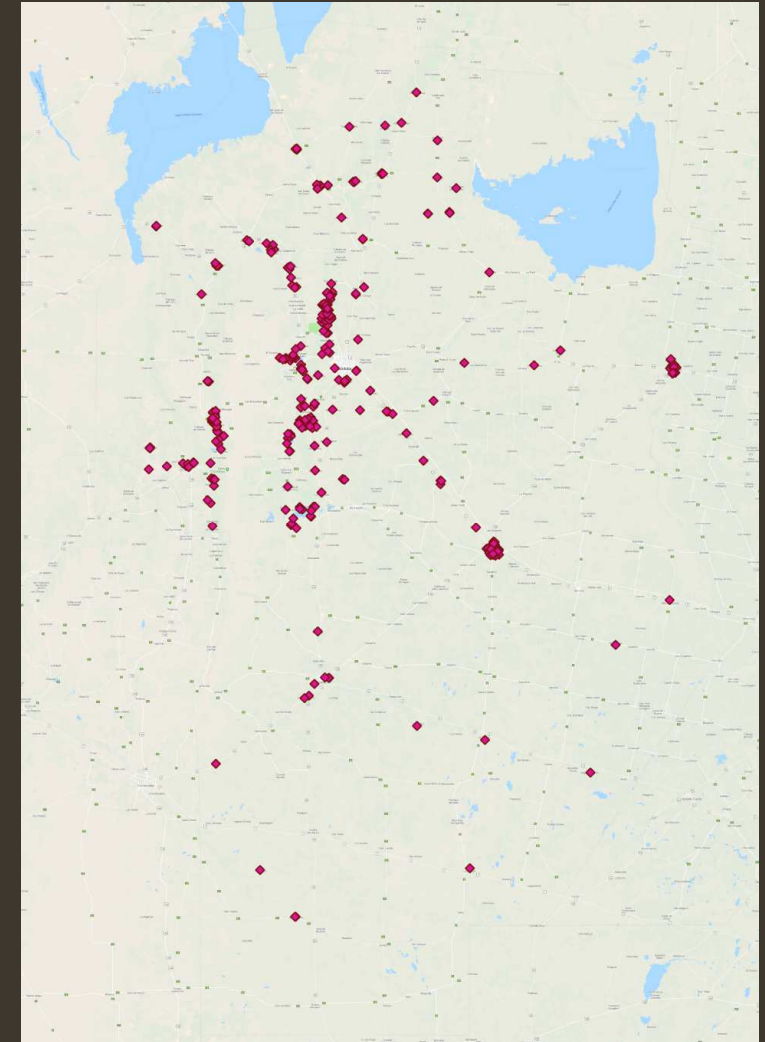


Fuente: datos obtenidos del Observatorio de Mercado Inmobiliario
www.omi.mapascordoba.gob.ar

Clase II: Situación Jurídica en Posesión



PRECIO CONSIDERABLEMENTE
MENOR RESPECTO A UNO CON
ESCRITURA

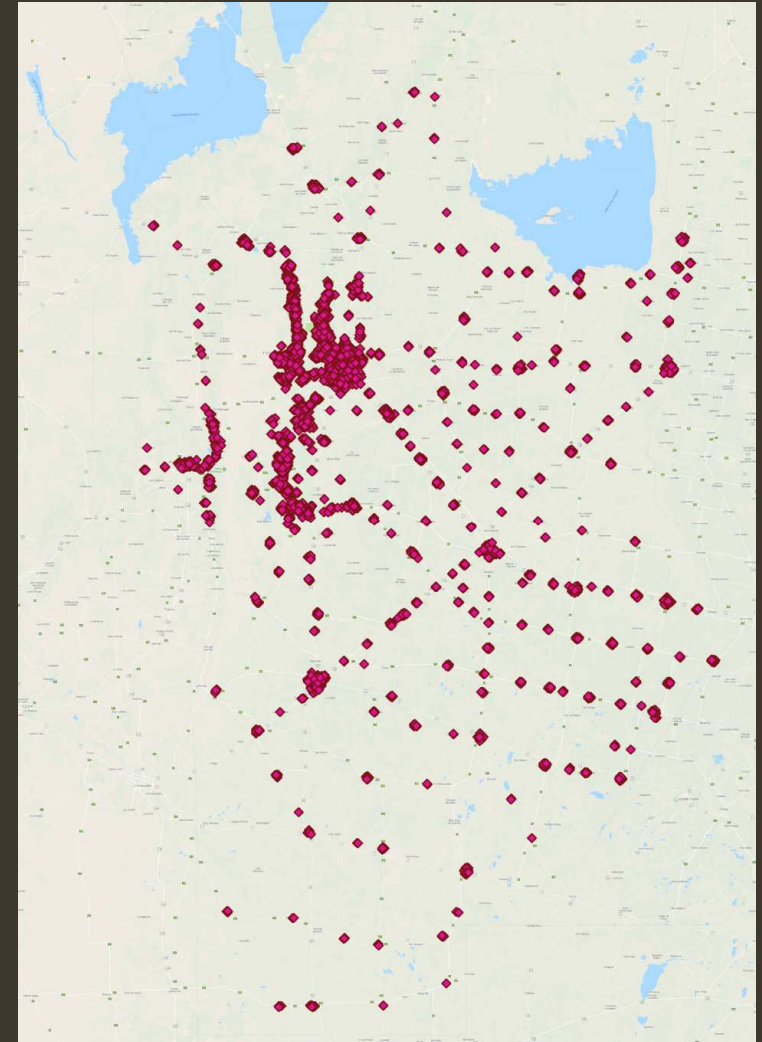


Fuente: datos obtenidos del Observatorio de Mercado Inmobiliario
www.omi.mapascordoba.gob.ar

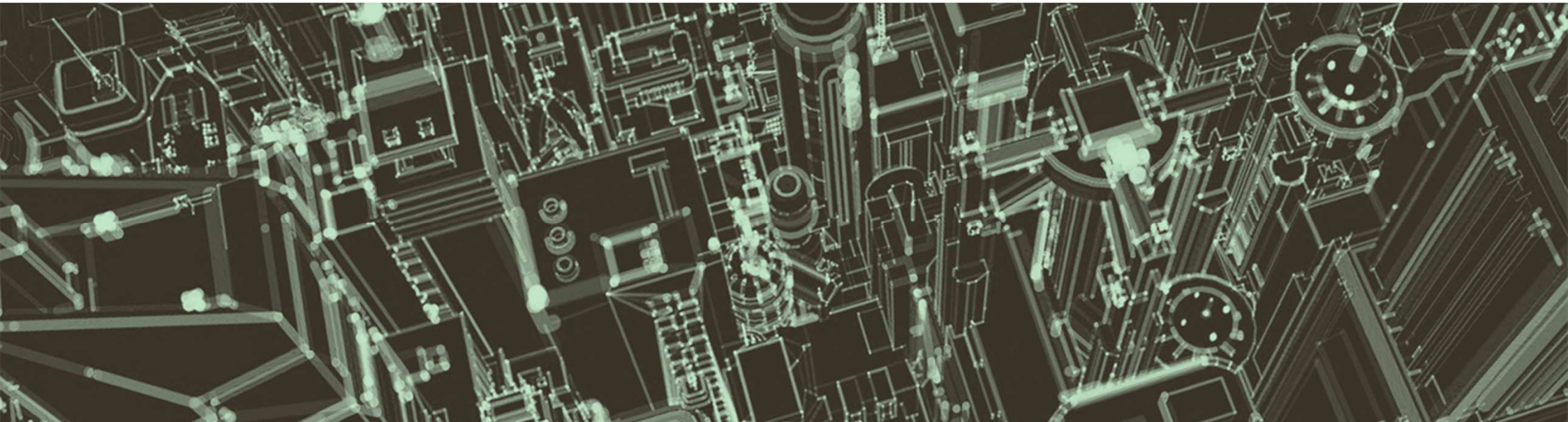
Clase III: Situación Jurídica con **Escritura**

**Único que garantiza la formalidad dominial
y seguridad jurídica**

*Valor sólo afectado por el margen de negociación



Fuente: datos obtenidos del Observatorio de Mercado Inmobiliario
www.omi.mapascordoba.gob.ar



METODOLOGÍA ESTADÍSTICA

Marco Práctico



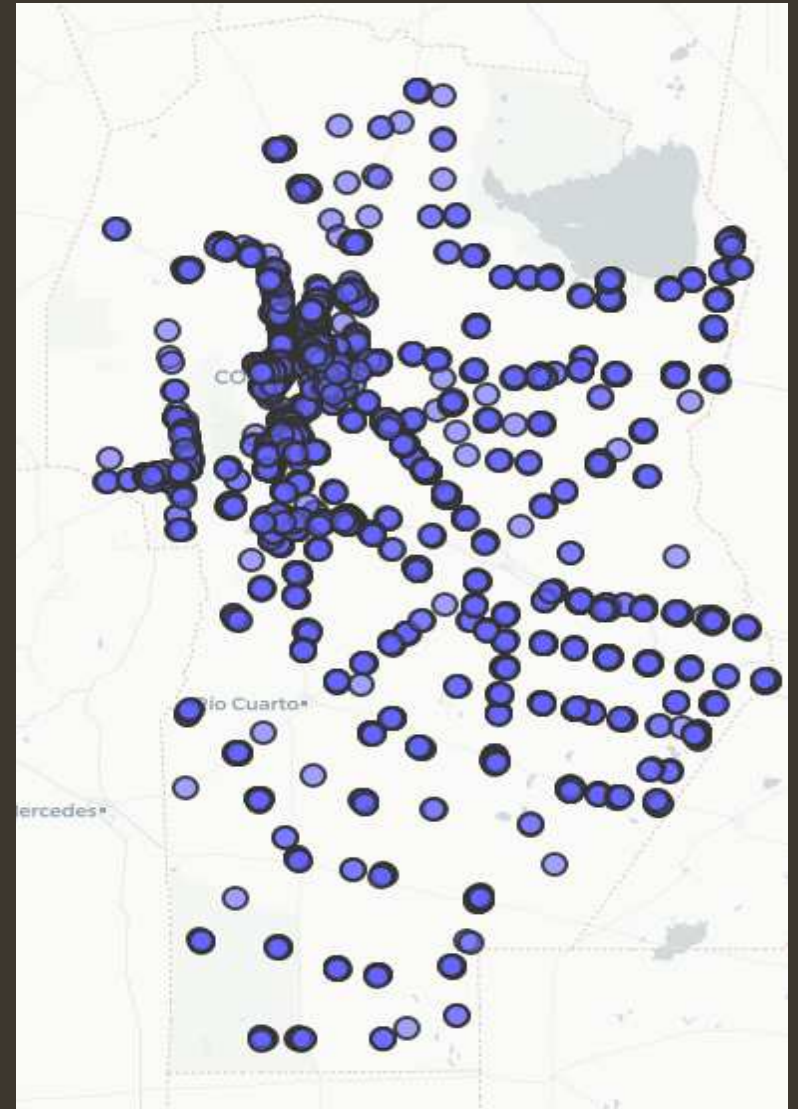
Muestra

	Clase I (pre- venta)	Clase II (posesión)	Clase III (escritura)	Total
Cantidad	266	174	3549	3989

Fuente: datos obtenidos del Observatorio de Mercado Inmobiliario
www.omi.mapascordoba.gob.ar

Observatorio de Mercado Inmobiliario +20.000
datos en la provincia

Distribución geográfica de la muestra



Variables

Inherentes al lote

- *valm²*
- *Sitjuridica*
 - 1 = con escritura
 - 2 = preventa
 - 3 = posesión

Distancias

- *d_ruta*
- *d_viasprin*
- *d_viassec*
- *d_alta*
- *d_baja*
- *d_lineadiv*
- *d_lineaqui*

Catastrales

- *prom_edif*
- *prom_lote*
- *perc_edif*
- *perc_baldm*
- *perc_bald*

Resultados

Modelo Econométrico Espacial

Corrigiendo todos esos efectos de las variables existentes en el espacio podemos depurar el efecto de la situación jurídica. Es decir, una penalización del **30.88%**. Para pre venta no habría un efecto significativo.

Modelo de regresión lineal múltiple que tiene cuenta la dependencia espacial (auto-correlación espacial) tanto en la variable dependiente como en el término de error.

Variables	Coefficientes	Error estandar	Valor z	Pr(> z)
(Intercept)	-0.2726	1.9575	-0.1392	0.8893
sitjuridica=1 variable de control				
sitjuridica=2	-0.0142	0.0273	-0.5205	0.6027
sitjuridica=3	-0.3088	0.0326	-9.4727	0.0000 ***
d_ruta	0.0000	0.0000	-0.3695	0.7118
d_viasprin	0.0000	0.0000	-4.7048	0.0000 ***
d_viassec	0.0000	0.0000	0.6632	0.5072
d_alta	0.0000	0.0000	-0.6622	0.5079
d_baja	0.0000	0.0000	1.3441	0.1789
d_lineadiv	0.0000	0.0000	-2.0239	0.0430 ***
d_lineaqui	0.0000	0.0000	0.5183	0.6042
prom_edif	0.0002	0.0001	3.1814	0.0015 ***
prom_lote	0.0000	0.0000	-1.1157	0.2646
perc_edif	3.1832	0.1346	23.6491	0.0000 ***
perc_baldm	0.1448	0.1005	1.4407	0.1497
perc_bald	-0.4806	0.0970	-4.9527	0.0000 ***
longitud	0.0617	0.2685	0.2298	0.8182
latitud	0.9536	0.2005	4.7570	0.0000 ***

Coefficientes resultantes por variable

Conclusiones

- El inmueble que se encuentre en un mercado formal, tendrá ventaja sobre aquel que no lo esté.
- Para la zona trabajada, en un lote en **posesión**, el valor por metro cuadrado de la tierra urbana libre de mejoras es un **30.88% más bajo**, en relación a uno que tiene **escritura**.
- Se descarta la hipótesis que para un lote en **preventa**, el valor por metro cuadrado de la tierra urbana libre de mejoras respecto a uno con **escritura no es estadísticamente significativo** para la muestra utilizada. Una posible explicación es que la existencia de los descuentos se trasladan a la financiación.

Muchas Gracias

Ing. Agrim. Nadia Llarrull
nadia_llarrull@hotmail.com