

METODOLOGÍA - Índice Valora

El índice VALORA se construye a partir de la información disponible en la base de datos compuesta a partir de las tasaciones de bienes inmuebles que se realizan diariamente. Dichas tasaciones se caracterizan por ser un procedimiento cuyo principal propósito es la obtención de un valor de tasación objetivo.

I. CONSTRUCCIÓN DEL ÍNDICE

A partir de los datos obtenidos, se depuran los datos de la siguiente manera:

- Se consideran sólo las unidades en régimen de propiedad horizontal.
- A la vez, se descartan las unidades con superficie de obra civil menores a 25 m² y mayores de 500 m², para discriminar los casos excepcionales.

Se utilizan como criterio para filtrar los datos la siguiente metodología: se ordenan los datos por precio del metro cuadrado y se elimina el 10 por ciento de los casos, 5 por ciento en cada extremo. En el caso del índice con periodicidad anual se consideran todas las observaciones producidas en el año y en el caso del mensual se consideran las observaciones correspondiente al trimestre móvil.

II. CÁLCULO

Existen varias definiciones sobre distintos valores que pueden ser considerados para valorar una propiedad. Entre ellos encontramos¹:

- Valor de Mercado
- Valor de Negocio en Marcha
- Valor Fiscal, Catastral o Gravable, basado en definiciones contenidas en la normativa fiscal aplicable
- Valor de Rescate
- Valor de Liquidación o Venta Forzada

Para la construcción del índice se consideran las tasaciones realizadas estimando un valor de mercado del inmueble. El valor de mercado puede definirse como:

“El monto estimado por el cual un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una

¹ Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y traducción del libro “Appraising. Residential Properties” (Third Edition).

*transacción directa después de apropiado mercadeo en el cual las partes han actuado, cada una, con conocimiento, prudencia y sin presión*².

Cabe destacar que para la construcción del índice se considera como referencia la metodología que emplea el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el cálculo del índice de precio del metro cuadrado de propiedad horizontal.

El INE considera la misma definición de valor de mercado y obtiene los datos del número total de compraventas de unidades construidas en régimen de propiedad horizontal. Cabe destacar que existe una limitación en la comparación de ambos índices ya que el índice del INE toma en cuenta la totalidad del mercado y el índice VALORA considera únicamente el valor de las tasaciones realizadas, en su mayoría correspondientes garantías hipotecarias de instituciones financieras, además de las solicitadas por motivos particulares.

Para el cálculo del precio por m² se realiza el cociente entre el valor total de mercado y el área de obra civil expresada en m² para cada uno de los casos. Lo siguiente se puede expresar como:

$$Pm^2 = \frac{P_i}{m_i^2}$$

Se puede definir cada término como:

Pm^2_i	Precio por metro cuadrado.
P_i	Precio total de mercado.
m^2_i	Superficie en m ² de la propiedad.

El precio promedio por m² ponderado por el área total del conjunto de propiedades tasadas, se calculó de la siguiente manera:

$$PPPm^2 = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \left[\left(\frac{P_i}{m_i^2} \right) * m_i^2 \right]}{\sum_{i=1}^{i=n} m_i^2}$$

Siendo i el período (anual o trimestral según el índice) considerado

Luego se eligió como año base 1999, de manera tal que facilitar la comparación con los datos obtenidos por el INE.

Por último, el índice se calcula de acuerdo a la siguiente fórmula:

² International Valuation Standards. Sixth Edition, 2003. www.ivsc.org

$$IVALORA = \frac{PPP_i m^2}{PPP_0 m^2} * 100$$

Donde:

$PPP_i m^2$ - Precio promedio ponderado por m^2 , con i = año o trimestre móvil considerado.

$PPP_0 m^2$ - Precio promedio ponderado por m^2 del año base.

De esta forma se obtienen dos índices, uno con periodicidad anual y otro con periodicidad mensual, utilizando promedio móviles trimestrales.

ANEXO I

Del proceso de Tasación

El proceso de tasación se inicia con la solicitud de la misma y el posterior contacto con el responsable a efectos de disponer de los planos de mensura y fraccionamiento del inmueble al momento de la inspección ocular.

En el momento acordado concurre un técnico tasador al inmueble, el cual realiza un relevamiento fotográfico de la propiedad, se coteja la documentación solicitada y se extrae información de los planos para realizar un croquis del inmueble. En caso que dicha información no sea consistente con lo apreciado por el tasador, se determinan las superficies en base a lo efectivamente construido y en base a esa nueva información es que se realiza la tasación. Asimismo, se realiza un recorrido de la zona con el fin de encontrar inmuebles similares a la venta ("*comparables*"), se obtiene foto exterior de los mismos y se investiga el precio pedido por el mismo.

Posteriormente, se procesa la información mediante un software³, que arroja una primer aproximación del valor de tasación del inmueble. El método utilizado para obtener este valor, es el *Método de Costo de Reposición Depreciado*. Luego, este valor se utiliza como base y se compara con los valores de los comparables encontrados - que provienen tanto del relevamiento hecho por el propio técnico en el momento de inspección del inmueble, como de inmuebles ya tasados por VALORA - obteniendo así un valor de tasación estimado en base al *Método de los Comparables*.

Cada propiedad registrada en la base de datos contiene la siguiente información:

- Fecha de la Tasación
- Zona y barrio donde se ubica el inmueble.
- Tipo de propiedad: común u horizontal.
- Dirección con el número de puerta y calle lateral.
- El número de padrón.
- El área total del terreno y de obra civil.
- El valor de mercado.

Considerándose, para el indicador anual los datos comprendidos entre 1995 y 2004; para el indicador mensual, los datos correspondientes al año 2000 hasta primer semestre de 2005 inclusive.

³ El programa empleado tiene como base de datos las tasaciones realizadas previamente y los valores de la tierra de datos anteriores.