

Año: 1998.

Tesis: Licenciatura.

Autor: Beatriz Guzmán-León y Xiomara López-Matamoros.

Título: Uso de Métodos Estadísticos para Encontrar el Valor de Mercado de Viviendas No-Nuevas.

Resumen:

El presente trabajo de investigación desarrolla el tema “Uso de Métodos Estadísticos para Encontrar el Valor de Mercado de Viviendas No-Nuevas y que están a la venta dentro del GAM.

En otros países tales como España y México, dentro del área de valoración de bienes inmuebles la investigación se ha llevado a cabo introduciendo la aplicación de métodos estadísticos, en especial el uso de regresión múltiple.

En el contexto actual, después del traslado del cobro del impuesto de bienes inmuebles a las municipalidades del país, es de suma importancia encontrar un método que permita obtener el valor de mercado de viviendas determinando cuales variables realmente influyen en este, midiendo el grado de error asociado a las estimaciones realizadas.

Existen instituciones que por el tipo de actividad que desarrollan necesitan establecer el valor de mercado de bienes inmuebles. Cabe destacar que para cualquier institución el obtener el valor físico de un bien inmueble requiere contar con profesionales, e incluir otros gastos que genera un avalúo individualizado, siendo esto poco factible debido al alto costo y a la inversión de tiempo que se necesita.

Es por lo anteriormente planteado que el objetivo general de esta investigación fue obtener un modelo estadístico para predecir el valor de mercado de una vivienda no nueva y determinar la relación entre este valor y el valor físico de la vivienda obtenido mediante avalúo técnico. Se establecieron asimismo varios objetivos específicos como: establecer la relación de ciertas características del terreno y del diseño arquitectónico con el valor de mercado de la vivienda.

La población estudiada fueron todas las viviendas no nuevas (excluidos los condominios), ubicadas dentro de la GAM, que se pusieron a la venta en los principales diarios del país en el periodo del 7 de abril hasta el 31 de julio de 1997.

Se seleccionaron mediante muestreo sistemático 75 viviendas en tres replicas de 25 cada una.

Para recolectar la información se utilizo una boleta especialmente diseñada.

El modelo inicial incluía 29 variables, al final se obtuvo un modelo de cinco variables que cumplía con todos los supuestos teóricos del análisis de regresión múltiple.

Las variables incluidas en el modelo final desde el punto de vista lógico son determinantes para obtener el valor de mercado de la vivienda, prueba de esto es que ellas son tomadas en cuenta por los profesionales que realizan avalúos individualizados.

Se indican las limitaciones más importantes como la construcción de índices y la dificultad para cuantificar ciertas variables según la conceptualización utilizada.

Se anotan conclusiones de importancia entre las que destacan que el modelo obtenido cuenta con un sustento teórico que podría dar las pautas que otros investigadores continúen la labor de mejorar o replantear el modelo propuesto, tratando de superar las limitaciones planteadas y adaptarlo a las diferentes necesidades que se contemplen.

Se exponen diferentes recomendaciones consideradas de importancia como el uso de otras técnicas de análisis multivariado para estudiar mejor las variables a incluir en el modelo, así como involucrar a los “potenciales usuarios” de un método semejante, con el fin de que se realicen estudios mas profundos para implementar el uso de métodos estadísticos como procedimientos para llevar a cabo la valoración masiva de edificaciones para el establecimiento de tarifas impositivas.