



**XXV CONGRESO DE LA UNIÓN PANAMERICANA
DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN**
“Valuación de Nuestro Mundo: Desafíos Frente al Mercado Global”
Miami, Florida, Estados Unidos, del 02 al 04 de noviembre de 2010

TEMA SECUNDARIO: SOLUCIONES EN MERCADOS DEPRIMIDOS

Mercados Imperfectos:

Importancia de la Oferta Inmobiliaria en las Tasaciones Inmobiliarias

Resumen:

Por la imperfección del mercado inmobiliario se acepta que el precio necesariamente no coincide con el valor, existiendo una franja de precios en cuyo centro está el valor más probable para el bien inmueble. En Venezuela, cuando se emplea el Método de los Precios Hedónicos para la estimación del valor de mercado, es una práctica común el uso de la información sobre operaciones de compra-venta registradas en las Oficinas de Registro Inmobiliario. En la mayoría de los casos se obtienen resultados que no se corresponden con los verdaderos valores de mercado, entre otras causas, por las extrapolaciones que se hacen por la existencia de datos desactualizados. En este trabajo se incorporan las ofertas inmobiliarias a la base de datos de las operaciones registradas para crear una base mixta de datos (tipo *cross section*). En el modelo econométrico se consideran sólo variables estructurales de una muestra de datos de registro (precios proyectados a la tasa de variación de precios del modelo sin ofertas), conjuntamente con la muestra de las ofertas validadas. El modelo resultante explica que existe una diferencia importante entre los valores estimados con la ausencia y la presencia de las ofertas, en muchos casos, las ofertas tienden a expresar con más propiedad el valor del bien inmueble. En tal sentido, el tasador es un hombre de mercado que tiene que estar al día con el movimiento de las ofertas inmobiliarias (mercado primario y secundario) para ajustar las tasaciones a la realidad del mercado.



XXV UNION OF PANAMERICAN VALUERS CONGRESS

“Valuing Our World: Challenges Facing the Global Market”

Miami, Florida, USA, NOV 2-4 2010

SUBTOPIC: SOLUTIONS IN DISTRESSED MARKETS

Imperfect markets:

Importance of the Real Estate Offer in the Real Estate Appraisals

Abstract:

For the imperfection of the real estate market it is accepted that the price necessarily does not coincide with the value, existing a band of prices in whose center is the most probable value for the property. In Venezuela, when there is used the Method of the Hedonic Prices for the estimation of the value of market, it is a common practice the use of the information about operations of dealing registered in the Offices of Real Estate Record. In most cases there are obtained results that do not correspond with the real values of market, between other reasons, for the extrapolations that are done by the existence of out of date information. In this work the real estate offers join to the database of the operations registered to create a mixed base of information (type cross section). In the econometric model they are considered to be only structural variables of a sample of information of record (prices projected to the rate of variation of prices of the model without offers), together with the sample of the validated offers. The resultant model makes clear that there exists an important difference between the values estimated with the absence and the presence of the offers, in many cases, the offers tend to express with more property the value of the property. To this respect, the appraiser is a man of market has to be a day with the movement of the real-estate offers (primary and secondary market) to fit the appraisals to the reality of the market.



**XXV CONGRESSO DA UNIÃO PANAMERICANA
DE ASSOCIAÇÕES DE AVALIAÇÃO
“Avaliação do Nosso Mundo: Desafios em Frente ao Mercado Global”
Miami. Florida, USA, 2-4 de novembro de 2010**

SUBTÓPICO: SOLUÇÕES EM MERCADOS DEBILITADOS

Mercados Imperfeitos:

Importância das Ofertas Imobiliárias nas Avaliações de Imóveis

Resumo:

Pela característica imperfeita do mercado de imóveis aceita-se que o preço necessariamente não coincide com o valor, existindo uma faixa de preços em cujo centro está o valor mais provável para o bem avaliando. Na Venezuela, quando se emprega o Método dos Preços Hedônicos para a estimativa do valor de mercado, é uma prática comum o uso da informação sobre operações de compra-venda registradas nos Cartórios. Na maioria dos casos obtêm-se resultados que não se correspondem com os verdadeiros valores de mercado, entre outras causas, porque as bases de dados estão sem atualizar. Neste trabalho incorporam-se as ofertas imobiliárias à base de dados das operações registradas para criar uma base mista de dados (tipo *cross section*). No modelo econométrico consideram-se só variables estruturais de uma mostra de dados de registro (preços projetados à taxa de variação de preços do modelo sem ofertas), conjuntamente com a mostra das ofertas validadas. O modelo resultante explica que existe uma diferença importante entre os valores estimados com a ausência e a presença das ofertas, em muitos casos, as ofertas tendem a expressar com mais propriedade o valor do bem avaliando. Não obstante, o avaliador é um homem de mercado que tem que estar ao dia com o movimento das ofertas imobiliárias (mercado primario e secundário) para ajustar as avaliações à realidade do mercado.

SINTESIS CURRICULAR



- ❑ Miguel Alberto Camacaro Pérez, nació en Siquisique, Lara, Venezuela, en 1960.
- ❑ Ingeniero Civil, egresado de la Universidad de Los Andes en 1983.
- ❑ Curso de Postgrado en Tasación en la Facultad de Arquitectura de la Universidad de los Andes - Convenio SOTAVE-FAULA en 1989. Curso de Extensión Profesional en Tasación de Activos Industriales – Privatización. IBAPE, São Paulo, Brasil. 1991.
- ❑ Magíster Scientiae en Gerencia de la Construcción en la Universidad Centroccidental Lisandro Alvarado. Primera Cohorte del Convenio UCLA - University of Florida, donde desarrolló un trabajo de grado basado en su especialización, la Ingeniería de Tasación, obtuvo la Mención Publicación. 2000.
- ❑ Miembro del Colegio de Ingenieros de Venezuela y de la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela. Tasador autorizado por la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Seguros y FOGADE. Venezuela. 1983-2010. Credenciado por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV).
- ❑ Amplia experiencia como Ingeniero Residente, Inspector y supervisor de obras Civiles, en obras de urbanismo, vialidad y edificaciones. 1983-2010
- ❑ Amplia experiencia actuando como experto y perito evaluador en diferentes juicios en los tribunales de la Circunscripción Judicial del Estado Lara.
- ❑ Ingeniero Tasador en libre ejercicio profesional para los bancos e instituciones de crédito como: Casa Propia E.A.P., Banco Provincial, Fondo Común, Banco Industrial de Venezuela, Banco de Venezuela, Banco Federal, Banco do Brasil, Foncrei, Fundapyme, Inapyme, Banfoandes, Banded, Bancoex, Central B.U., Inverunión Banco, Banco del Tesoro, Stanford Bank y Banco Mercantil.
- ❑ Tasador consultor de las empresas: Venequip, Covencaucho, Cocipre, Supracal, Corporación DIMA, Renovadora Cauca, Arcosan, Apropeco, Mercantil Lara, Clínica Razetti, Constructora Loureiro, Polyprint, Metalex, CVA e INIA.
- ❑ Gerente Inmobiliario de Inversiones Venbras, C.A. y Asesor Inmobiliario en la Comercialización de inmuebles del Centro Jacinto Lara, C.J.L., C.A. 1996-2003.
- ❑ Representante de la empresa Pelli Sistemas Engenharia-Brasil. 2005-2010
- ❑ Presidente de Soitave Lara. 1998-2003. Miembro del Tribunal Disciplinario de Soitave 2001 – 2003. Presidente de la Comisión Electoral de Soitave Lara 2005-2007. Coordinador del Comité de Normas Técnicas de Soitave y representante ante Fondonorma Feb. 2001 - Nov. 2002.
- ❑ En el período 1998 – 2010, ha sido Profesor, Tutor y Jurado en los Cursos de Formación Profesional de Valuación. Comisión de Educación de Soitave en convenio con la UCV y la UCLA.
- ❑ Profesor de Estadística Descriptiva e Inferencial en la Especialización y Diplomado en Tasación de Inmuebles Urbanos. Decanato de Ingeniería Civil. UCLA.
- ❑ Ha participado como delegado, ponente y conferencista en jornadas, congresos nacionales e internacionales, en universidades nacionales y en los cursos básicos de formación profesional en el área de la tasación.
- ❑ Editor de la Revista El Tasador Larense 1998-2002. Articulista para la Revista Técnica de Soitave. Editor y traductor de los libros: *“Ingeniería de Tasaciones: una introducción a la metodología Científica”* del Dr.Ing. Rubens Alves Dantas, *“Metodología de Tasación de Inmuebles”* del Dr.Ing Marco A. González Stumpf, *“Manual Práctico de Experticias y Peritajes Judiciales”* del Ing. Francisco Maia Neto y *“Curso Básico de Ingeniería Legal y de Tasaciones”* del Ing. Sérgio Abunahman.
- ❑ Traductor autorizado del portugués para el castellano de: Normas Panamericanas de Certificación de Tasadores (INOR BRASIL- UPAV) y Reglamento de los Congresos Panamericanos de la UPAV.
- ❑ Traductor del Programa SisReN para la Pelli Sistemas Engenharia B.H. - Brasil
- ❑ Dominio de idiomas: Castellano (lengua materna) y Portugués (diplomado por el Centro de Estudios Brasileños de la Embajada del Brasil en Venezuela - 1991); con amplios conocimientos del italiano y del Inglés.