

XXXI CONGRESSO  
PAN-AMERICANO  
DE AVALIAÇÕES

19 A 21 OUT

**UPAV**

**MERCADO DE REAL  
ESTATE, AVALIAÇÃO E  
CICLOS ECONÔMICOS:**  
O CENÁRIO PAN-AMERICANO

▶ **2016 BRASIL**  
RIO DE JANEIRO  
HOTEL WINDSOR BARRA

---

## **LOS MERCADOS INMOBILIARIOS Y LAS CIUDADES DEL FUTURO**

---

Carlos Elias Samudio Monte

Promoção



Organização



## **Los mercados Inmobiliarios y las ciudades del futuro**

### **(Resumen)**

Este trabajo busca mostrarnos los retos para los tasadores que en un futuro a corto, mediano y largo plazo presentará a los valuadores los nuevos desarrollos inmobiliarios, partiendo desde la edificación con nuevas propuestas de reparto, acabados, métodos constructivos; seguido de la creación de entornos que llevan una mezcla entre la funcionabilidad, creación de ambientes seguros, belleza y que todos juntos trascienden a conceptos más innovadores como su comportamiento con el ambiente y sus aporte al concepto de responsabilidad social. Este trabajo ira desarrollándose de lo más sencillo (cosas conocidas) a temas más complejos (nuevos y sinérgicos)

***Compas, Escuadra, Pirámide***

## **Los mercados Inmobiliarios y las ciudades del futuro**

Desde siempre es bien conocido que un inmueble no solo vale por las características individuales del mismo, sino que además de ello el entorno alrededor de los mismos se convierten en variables cualitativas y/o cuantitativas que influyen en el valor final de la propiedad tasada. En una vivienda vemos su reparto, su distribución interna, cantidad de recamaras, baños, si cuenta con área de estacionamiento; pero también observamos las calles que tienen enfrente, el concepto urbanístico de la urbanización y el entorno que la rodea; en un apartamento adicional observamos si cuenta con bienes anejos (depósitos, estacionamientos adicionales, etc. pero también vemos la vista, el nivel donde se ubica el mismo, las amenidades del complejo; en locales comerciales vemos los acabados, su área de uso útil; pero también debemos observar la visibilidad del local, de la plaza, la accesibilidad. Es decir ya actualmente tasamos un inmueble por lo que es, por donde está, por lo que lo acompaña y así llegamos a nuestra apreciación final de valor.

¿Pero cuáles son los retos que los mercados inmobiliarios actuales y futuros plantearan al valuador y el trabajo que esta práctica conlleva y conllevara? En las últimas décadas el desarrollo de los mercados inmobiliarios está marcado por una constante y rápida evolución de conceptos que conlleva al replanteamiento de los mismos y lo que se ofrece como producto final tiene inscrito en su valor características tangibles y otras intangibles y a su vez ambas son tan dinámicas que su peso o contribución al valor son tan diversas como las propuestas que se desarrollan, lo que significa que el tasador tendrá que ser más estudioso, más analítico y menos empírico, tendrá que acompañarse de diversos tipos de profesionales que talvez hoy no se imaginaba tener en su equipo de trabajo, aplicar el método científico y desarrollar nuevos modelos matemáticos que sustente su investigación.

La digitalización, la automatización y la electrificación de las ciudades serán las bases de la reingeniería del mundo, de los mercados incluyendo el mercado inmobiliario y nosotros los tasadores tenemos que adaptarnos a esa nueva gran realidad, entiendo que más del 50% de las personas del mundo vivimos en ciudades y este porcentaje sigue creciendo. Para entender lo que estamos planteado vamos a realizar el desarrollo de este trabajo iniciando con los temas conocidos y básicos y evolucionar en el desarrollo a los temas nuevos y más complejos.

### **Capitulo 1. La Edificación**

Ya sea una vivienda, un apartamento, un local comercial, una galera, una estación de combustible, un hospital o en fin el tipo de estructura que se desarrolle sobre un terreno, partimos de las características física de lo encontrado en sitio. Observamos que material o materiales está construido, que área de construcción tiene, el tiempo que lleva lo edificado, si el mismo presenta o no deterioro, si es así clasificar que tipo de deterioro es. Con estos datos generales investigamos los comparables o los costos de reposición que nos llevan al valor de la edificación.

Sin embargo, estas características básicas poco a poco han venido evolucionando y se están incorporado a la edificación nuevas variables que influyen en la tasación de lo construido y estas son las siguientes:

- **Materiales de construcción:** si bien es cierto conocemos que para construir una misma cosa hay diferentes materiales que podemos usar, esta variable en algunos mercados aún no se ha vuelto determinante en el establecimiento del valor. Esto se debe a que esta situación que va ligada más a la economía del proceso constructivo que al aporte que pueda darse al producto final. Sin embargo esta situación podría ir cambiando en un futuro ya que los nuevos materiales constructivos no solo van a aportar ahorros puntuales al momento que se construye la obra, sino que además se han desarrollado para aportar a los edificios valor sostenible, reduciendo la huella de carbono y colaborando para que los espacios interiores sean saludables. Ubiquémonos en edificaciones donde no se necesaria el uso constante del aire acondicionado, donde la iluminación natural predomine sobre la artificial, donde los espacios de disfrute grupal (restaurantes, áreas de descanso, etc.) sean una invitación a disfrutarlo más que usarlo; esto no tendría una influencia notable en la determinación del valor. Ubiquémonos en un dormitorio con ventanas de doble panel que filtran el ruido y los niveles de intensidad calórica del ambiente, el usuario final estaría dispuesto a pagar más por ello? Y cuanto incidiría en el valor de esta obra. Muchas de estas características ya están en nuestro entorno, algunas son poco usadas y otras son de exclusividad por su costo; pero como todo avance tecnológico llega el momento en que se convierten en productos de consumo general



Paredes acústicas



paredes verdes

- **La mano de obra:** sin dudar alguna este rubro es determinante en el costo de lo edificado, sin embargo su contribución al valor va mas relacionado en las especializaciones que la mano de obra puede ofrecer: acabados, detalles, trabajos hechos a mano que la mecánica aun no puede remplazar y así vemos como el cortador de hierba se le paga un salario, pero al servicio de jardinería se le paga mejor. Al electricista se le paga un monto, pero al diseñador de iluminación se le valora mejor el trabajo. Entonces la mano de obra también puede considerarse un factor del valor de la propiedad y utilizando correctamente los cambios tecnológicos la mano de obra especializada puede producir productos que seguro contribuirán al valor del bien. Solo es cuestión que la creatividad humana ubique el nicho de oportunidad y con seguridad alguien aportara nuevas ideas.

La mano de obra es un potencial enorme aun por explotar en beneficio del valor de los bienes inmuebles

## Capítulo 2. La Infraestructura

Es lo que ubicamos directamente alrededor de lo edificado, consiste en los servicios básicos (luz, agua, teléfono, etc), las calles que permiten el acceso al bien y el disfrute del mismo. Sin agua no serviría mucho vivir o estar en una vivienda o en una oficina. Hoy nuestras calles son de hormigón, de diferentes tipos de asfaltos inclusive todavía en áreas urbanas se ubican calles de tierra. Los sistemas de alcantarillado sanitario han evolucionado a cosas cada vez mejores: de los servicios de letrina, pasamos de los tanques sépticos individuales a los tanques comunales, plantas de tratamientos y sistemas colectores de la ciudad todo esto genera plusvalía que se ve reflejada en el valor de la tierra. Los sistemas eléctricos en muchas áreas han pasado de estar colgados en postes a soterrarse eliminando la visual de alambres guiñando permitiendo un mejor paisaje. Al parecer la infraestructura seguirá desarrollándose siempre para mejorar nuestros estilos de vida. Que sigue ahora... hoy en día en muchas ciudades contamos con letreros digitales que nos van indicando el nivel de tráfico y algunas advertencias del camino, se imaginan vías totalmente digitales donde la calle misma nos envíe mensajes de la velocidad máxima permitida, si hay accidentes, si hay obras en la vía, si hay cambios viales, sin hay transeúntes cercas. Se imaginan al peatón accediendo información de la calle que le indique si hay personas cercas, si están ocultas o son visibles; pues esa tecnología existe hoy y está en pleno desarrollo, están en etapa experimental existen y que pasara cuando eso llegue al mercado inmobiliario, como será absorbido con las numerosas ventajas que tendrían y como esto incidiría en el valor de las cosas.



Calles digitales

## Capítulo 3. Planeación urbanística

A lo largo y ancho de nuestros países, observamos varios tipos de propuestas de crecimientos poblacionales. Algunos responden a la espontaneidad del desarrollo, otros se dan a través de grandes planes maestros que se desarrollan para construir una ciudad en 10, 20, 40, 50 años y más. No cabe duda que la planeación ordenada permite mejores resultados ya que no solo permite determinar los usos de suelo y hacia donde crece una ciudad, país o nación, sino que además permite un mejor uso de los servicios básicos, de las áreas agrícolas, de las áreas de minería y de la logística de suministro que va

relacionada al crecimiento de una urbe cualquiera que sea su magnitud. Estas grandes planeaciones deben ir de la mano con los proyectos que vayan surgiendo en estas zonas ya que un ordenamiento territorial no significa que la ciudad va a seguir ese orden, sino más bien ir dándole forma al rompecabezas para cuando esté totalmente finiquitado se entienda el plan maestro que la guío. Estas planeaciones deben ir eliminando invasiones precaristas, desarrollos espontáneos, cambios de usos de suelos que afectan negativamente las áreas desarrolladas. La adecuada planificación reduciría las tasas de delincuencia, permitiría más áreas verdes, promovería una ciudad para peatones y auto en convivencia. Esta planeación debe darse en todas las escalas para que los beneficios sean percibirlos. Hoy en día nos encontramos con proyectos residenciales que promueven como atractivos el amurallamiento donde sus residentes viven en una cúpula, pero en realidad es un atractivo vivir encerrado, más bien responde a darle un clima de seguridad y protección a quien residen dentro y excluirlos de los problemas sociales que se ubican hacia el exterior de sus urbanizaciones. La planeación urbanística debe tener sinergia, es decir una integración e interacción con las demás zona desarrolladas de la ciudad y evitar islas que promueven el sectarismo. Pero saben que, estas cosas están sucediendo hoy en nuestras ciudades y encontramos ambas propuestas (sectaria e integración) emplazadas una al lado de la otra y si esto ocurre hoy que pasara en el futuro, será más marcado una u otra tendencia. La planificación urbana impulsa el desarrollo de las edificaciones y de las infraestructuras ya que al tener una guía de referencia las cosas se realizan bien y mejor y esto incide en el valor del terreno, en el valor de las mejoras y en el valor final del inmueble.

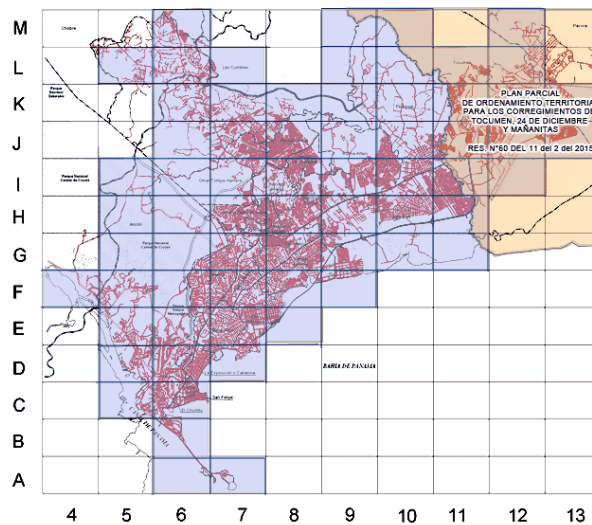
Los planes urbanos son el primer nivel de integración de los elementos anteriormente mencionado (mano de obra, materiales, infraestructura) al trabajarlos mancomunadamente empiezan a desarrollarse mejores propuestas urbanizaciones, mejores comercios, hospitales, edificaciones de todo tipo. Las calles pasan de ser vías de acceso a bulevares con arborización que crean paisajismo y disfrute del lugar donde se vive, se trabaja o se va de diversión. Así es como se crean conceptos de diseño donde la ventilación e iluminación natural predomine buscando menor confort de los usuarios. Con esta premisa es que se pasa de locales comerciales individuales a plazas comerciales que luego evolucionan a centros comerciales, primero de tipo abierto y actualmente de tipo cerrado donde el confort ayuda a los clientes y a los negocios. La planificación urbana evita que plantas que generen humo estén cerca de los nichos urbanos, que los vertederos estén ubicados en zonas donde solo estando dentro de ellos pueda sentirse los efectos del mismo. Con la planificación se diseñan los lugares donde habrá hospitales, escuelas, donde el transporte debe ser más efectivo, es decir se mejora la calidad de vida y cuando hay mejor calidad de vida el valor de las cosas aumenta, porque se disfruta mejor.



## Ejemplo de planificación urbana

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DOCUMENTO GRÁFICO DE ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE PANAMÁ



### Normas de zonificación de la República de Panamá

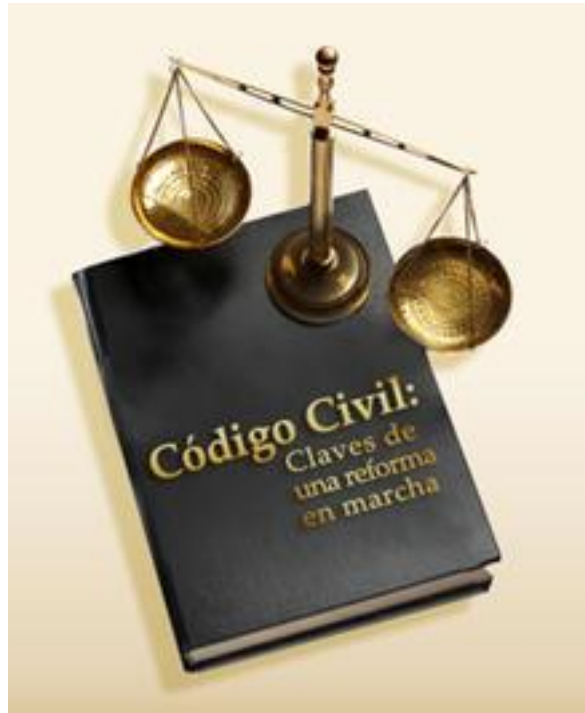
#### Capítulo 4. Legislaciones

Los mercados inmobiliarios no se desarrollan de forma circunstancial o por casualidad, ellos están enmarcados en una serie de legislaciones que promueven los mismos. Muchas de estas leyes van surgiendo con la planificación y la necesidad de fomentar e incentivar el desarrollo inmobiliario y luego con la medida de los años están se van ajustando o creando otras para mantener los ritmos de crecimiento o corregir situaciones. Lo cierto es que muchos países hoy tienen un sin número de leyes y que algunas se contradicen entre si porque fueron desarrolladas por entidades diferentes, en tiempos diferentes, por personas diferentes que vivían realidades distintas. En el futuro los mercados inmobiliarios necesitan leyes más claras que procedan de uno o dos entes solamente que permitan un desarrollo limpio, las realidades de hoy exigen revisar todos los procesos legales, normativas que incentivan, promueven y hasta estancan los desarrollos inmobiliarios ya que la realidad de hoy no es ni parecida a la que se vivían a penas 15 o 20 años atrás. Una nueva ordenanza que regule se hace imperativa, donde se elimine el favoritismo, los juega vivos de todos los actores que participan en los mercados inmobiliarios. El futuro debe ser mas regulado ya que la época de despilfarrar debe agotarse para darle paso



a una nueva historia donde los desarrollos inmobiliarios compitan para dar mejor calidad de vida y así se genera ganancia para todos.

Revisar nuestros códigos civiles, agrarios, fiscales, las normativas de desarrollo, los mecanismos de inversión, la forma en que trabaja la banca es solo una parte de este complejo mundo del mercado inmobiliario. La honestidad, el correcto andar es el complemento para que las legislaciones funciones y hacia allá debe ir el rumbo de los mercado inmobiliarios. Y la pregunta sería como se mide eso en valor?, pues habrá que partir de la premisa que todo lo que va fuera de norma debe restarle valor a las cosas, en este caso la cosa es todo lo que se mueve dentro del mercado inmobiliario.



Código civil

## Capítulo 5. Factores sociólogos

Aquí comenzamos a analizar temas que nos reconocibles fácilmente, la sociología es una ciencia que se dedica al estudio de los grupos sociales (conjunto de individuos que conviven agrupados en diversos tipos de asociaciones). Esta ciencia analiza las formas internas de organización, las relaciones que los sujetos mantienen entre sí y con el sistema, y el grado de cohesión existente en el marco de la estructura social. El actor más importante en los mercados inmobiliarios es el ser humano, ya sea como individuo solo o en comunidad su participación es la columna vertebral donde alrededor se crean todas las características hasta ahora enunciadas y es que es para el hombre todo lo que se desarrolla.

Entonces para entender cuál será en el futuro el comportamiento del ser humano debemos entender la dinámica del comportamiento actual, que lo ha motivado, para ir confeccionando un escenario en el futuro. Los mercados inmobiliarios de hace unos años atrás eran principalmente para el oriundo de la



ciudad o país donde se hacia la inversión inmobiliaria. Esa realidad ha ido modificándose en algunas naciones, unas con más notoriedad y otras donde siempre ha ocurrido. Las migraciones producidas por inestabilidad política, económica, o por deseos de una mejor vida han llevado a que los núcleos poblacionales de varias naciones varíen, influyendo en sus costumbres, modos de vida y formas de construir el mercado inmobiliario. Es innegable que esta realidad va a tener consecuencias inmediatas, como también a mediano y largo plazo. Una de las consecuencias es el aumento de precios que llega también a los desarrollos inmobiliarios y esta es una de las más rápidas en suceder debido al incremento de la necesidad de productos. Las consecuencias a mediano plazo serian el desgaste de las infraestructuras producido por un aumento poblacional no calculado , la ocupación desproporcionada de las soluciones habitacionales las cuales se deterioran más rápidamente, la ocupación de plazas de trabajo ocasionando el aumento der la tasa de desocupación, la reacción del residente natural ante el foráneo y el aumento de la delincuencia. Esto incidirá en las propuestas del mercado que buscara solucionar rápidamente la nueva realidad sociológica y estas respuestas rápidas pueden ocasionar variaciones no contempladas en el mercado con una consecuencia no medible o predecible. Entonces que hacemos como valuadores antes esta nueva realidad? Investigar los procesos, compararlo con otros países o ciudades donde el fenómeno ya se haya dado para tomar referencias que permitan la toma de decisiones. Esta situación va nexa al siguiente punto.



Inmigración

## Capítulo 6. Comercio Internacional y globalización

Las nuevas realidades, deben parte de su origen a 2 temas que han sido parte de este siglo XXI y que son el comercio internacional junto a la globalización. Vivimos en un mundo donde las fronteras son cada vez un tema simple división político administrativa para definir los límites del país y calcular su superficie. Las naciones están comunicadas comercialmente, políticamente, administrativamente, nos unimos en bloques para buscar mejores oportunidades

de desarrollo: la zona EURO, los países del Alba, son ejemplo que buscamos estar más en comunicación con nuestros hermanos de otras naciones. Estos fenómenos junto con el punto anterior producen realidades que no son comparables con nada en la historia y se producen modelos económicos nuevos, modelos de vida que influyen en el mercado inmobiliario. Es decir debemos nosotros los valuadores estar al tanto de la forma en que la economía local y mundial se dinamiza para nosotros tener argumentos en el nuevo mercado de valores que se espera.

La globalización trae ventajas: crecimiento económico, se amplía el acervo cultural y se tiene acceso a nuevas tecnologías, entre sus desventajas son la reducción de mano de obra local, la suplantación de mano de obra por maquinarias, el encarecimiento de la vida.

Para nosotros los tasadores no debemos olvidar que al analizar la globalización debemos verla como un todo, es decir no solo ver la parte económica, sino la parte cultural, la educacional, las costumbres, que son resultados de un acercamiento entre naciones y como ellas o algunas influirían en la nueva realidad de los mercados inmobiliarios



## **Capítulo 7. Sostenibilidad y Responsabilidad Social**

Hasta ahora vemos los modelos de responsabilidad social como algo muy focal, de una empresa, de un grupo ambientalista o social determinado. En los nuevos modelos de desarrollo inmobiliario esta característica pasara a formar parte de una matriz de valuación ya que la contribución del mercado a la conservación del hábitat que el mismo modifica será crucial para mantener el “negocio andando”.

Sera un tema de preservación del entorno para poder seguir ofreciendo el producto inmobiliario, un mejor uso de los recursos y planes intensivos de reutilización y reducción de desperdicios serán uno de los estándares a evaluar en los mercados futuros

### **Conclusión y recomendaciones**

El futuro no es incierto, es solo el resultado de nuestra acciones presentes y por ello es un modelo que debemos y podemos ir formando, diseñando y evaluando para cuando nos llegue no nos sorprenda, porque habrá quienes estén al tanto de este talvez tomando los hilos del desarrollo o investigando.

No paremos de ser investigadores de nuestro mercado, es cierto es dinámico y el único que lo regula es el mercadeo mismo, pero seamos acuciosos con las señales que este nos manda

### **Bibliografía**

Arquitectura prefab, materiales innovadores..... <http://blog.is-arquitectura.es/category/materiales-innovadores>

viviendas ambientales.... <http://www.lanacion.com.ar/664470-vivienda-construcciones-ambientales>

Reporte inmobiliario, el futuro del desarrollo inmobiliario...  
<http://www.reporteinmobiliario.com/nuke>

Que es el comercio internacional....  
[https://es.wikipedia.org/wiki/Comercio\\_internacional](https://es.wikipedia.org/wiki/Comercio_internacional)

Globalización.... <https://es.wikipedia.org/wiki/Globalizaci%C3%B3n>

Sociología..... <https://es.wikipedia.org/wiki/Sociolog%C3%ADa>