1er ENCUENTRO VIRTUAL de VALUACIÓN UPAV 2020
Ing. Álvaro Sánchez Columna

Base de Datos Colaborativa y Georreferenciada de Referencia de Mercado

Ing. Randall Arias Aguilar

Ing. Manrique Pérez

Ing. Oscar Bonilla

1. Necesidad de contar con una base de datos colaborativa:

Una de las principales deficiencias de la valuación a nivel nacional es que no se cuenta con una base de datos homogenizada que permita a los valuadores consultar regionalmente referencias de valores actualizados y fiables. Es por ello, que muchos profesionales han desarrollado sus propias bases de datos, pero con información no estandarizada, lo cual no favorece la consulta entre los diferentes profesionales y lo que aún es peor; no facilita el poder realizar análisis econométricos específicos.

Con una base de datos homogenizada es posible aplicar un sistema de información geográfica, así como diferentes tipos de mapas que llevarían a los valuadores a identificar y calificar en sus análisis variables de tipo cualitativo y cuantitativo.

1.1 Importancia de la estandarización en las referencias de mercado

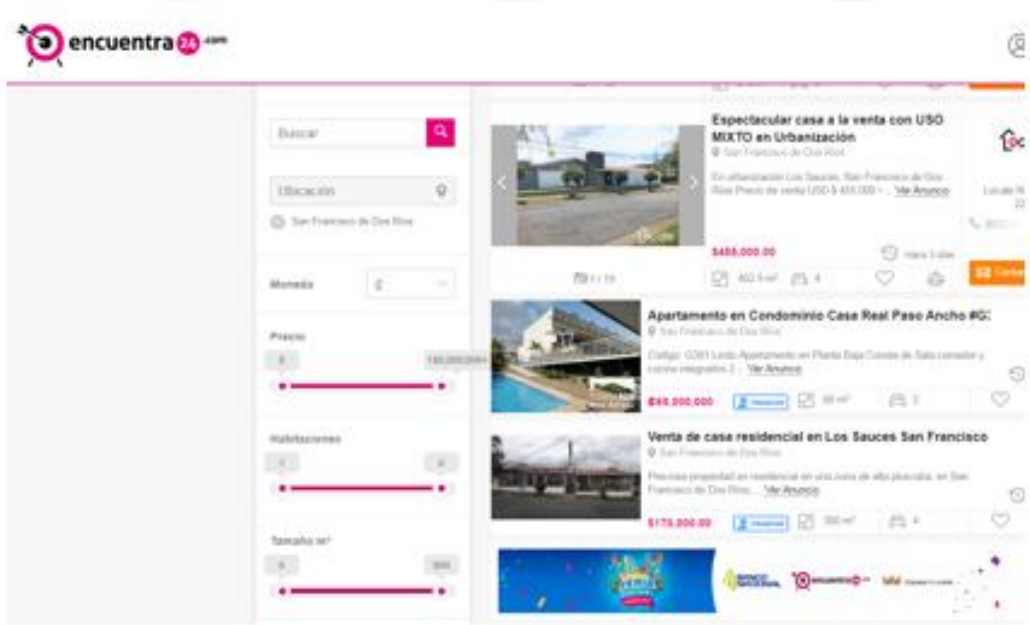
Hoy en día el uso de bases de datos que ayudan a los profesionales en compartir información tiene una relevancia cada vez más importante. Con ello, se logra tener acceso a información que de otra manera podría ser compleja de conseguir debido a que no necesariamente hemos realizados valoraciones de bienes en localidades específicas.

Sin embargo, para poder entender la información que se nos brinda debemos de hablar un mismo lenguaje en cuanto al tipo de datos y la calidad de este.

La estandarización es la forma en la que todas las personas pueden comparar datos, encontrar siempre los datos que se necesitan y tener certeza de uniformidad en la forma en la que se encontrarán. Es una guía que define el qué y el cómo deberían de abrirse datos sobre un tipo específico de datos, para asegurar que los mismos sean útiles, fácilmente enlazables y utilizables por la mayor cantidad de personas.

Para llegar a un resultado concluyente, se debe recopilar la mayor cantidad de información posible recurriendo a diversas fuentes:

- VENTAS REALES.
- ANTECEDENTES.
- ANUNCIOS.
- ENTIDADES FINANCIERAS
- CORREDORES DE BIENES RAÍCES.
- INTERNET.
- VERIFICACIÓN CON LUGAREÑOS.
- CONSULTA A COLEGAS
- **BASE DE DATOS.**



Nº Registro: 363

Cliente: Entidad Financiera
Tipo: Terreno y Construcción
Tipo de Informe: AvalÃºo
Coordenadas GPS: 493741E 1095254N
Año: 2019
Contacto: Edgar Belloso
Teléfono: 2763-8207

INFOVALOR
base de datos

Ubicación

Provincia: San José
Cantón: San José
Distrito: San Francisco de Dos Ríos
Poblado: Bosque

Dirección:
Costado oeste del Parque Okayama, calle principal, contiguo a Pizza Otero´s, donde se ubicaba Pupusas Salvadoreñas Belloso.

Datos Generales

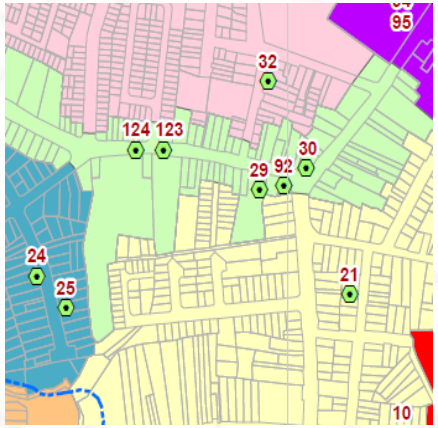
Vía:
Nivel: A nivel de calle
Ubicación: Medianero
Area Terreno: 98.16
Frente 6.01
Fondo 16.50
Regularidad: Regular

Hidrología: No Aplica
Plano Nº: SJ-637432-1986
Nº Folio: 1-332628-000
Tipo de Zona Terreno y Construcción
Pendiente: Plano (0%-5%)
Tipo de Suelo: Bueno
Servicios 1 Acera, Cordón y Cañería
Servicios 2: Alumbrado, Teléfono, Electricidad y Cañería

Datos del Terreno y Construcción

Area Terreno (m²): 98.16
Tipo de Cambio: ¢ 604.62
Area Contrucción: 192
Valor Construcción: ¢51.709.132,80
Valor Total Terreno y Construcción: ¢80.795.520

Valor unitario ¢/m²: ¢ ¢296.316,08
Valor Total Terreno: ¢ ¢29.086.387
Tipología Constructiva: VC02 - B - 38 años
Fecha Realización: 22/03/2019
Responsable: Arq. Randall Arias Aguilar



Terreno y Construcción	Oferta de Valor 368		San José, San José, San Francisco de Dos Ríos 50 metros sur de la Pizzería Otero´s. Antigua tienda de ropa para mujer	Pedro No Indica.
Terreno y Construcción	Oferta de Valor 367		San José, San José, San Francisco de Dos Ríos Contiguo a la Panadería PPK (Frente al Restaurante Fresas), antigua Licorera Superfrías.	Hernán Fernández No Indica.
Terreno y Construcción	Oferta de Valor 366		San José, San José, San Francisco de Dos Ríos Del Parque Okayama, 100 metros norte. Local comercial a mano izquierda (antigua Mueblería)	Joel No Indica.
Terreno	Oferta de Valor 365		San José, San José, San Francisco de Dos Ríos Contiguo al Banco Bac San José de San Francisco de Dos Ríos	Rose Mary No Indica.
Terreno y Construcción	Oferta de Valor 364		San José, San José, San Francisco de Dos Ríos 300 metros norte del Parque Okayama	Andrea No Indica.
Terreno y Construcción	AvalÃºo 363		San José, San José, San Francisco de Dos Ríos Costado oeste del Parque Okayama, calle principal, contiguo a Pizza Otero´s, donde se ubicaba Pupusas Salvadoreñas Belloso.	Edgar Belloso 1-332628-000

1er ENCUENTRO VIRTUAL de VALUACIÓN UPAV 2020
Ing. Álvaro Sánchez Columna

ITADO

	A	B	C	D	E	F	G
1	Nº	Entidad Financiera	Tipo de Informe	Número de Informe	Dirección	Coordenadas GPS	Año
5443	5441	Banco Nacional de Costa Rica	Construcción - Lote	77-191.514-2009-F.U.	Residencial Los Sueños, del Palí de Pitahaya 25 m este y 25 m norte	203.547 N 544.466 E	2020
5444	5442	Régimen de Mutualidad	Construcción - Lote	1-480940-2009-F.U.	De la iglesia católica de Granadilla 125 m sur	213.200 N 535.210 E	2020
5445	5443	Scotiabank	Construcción - Lote	3-203170-2009-F.U.	Del centro Comercial Herrera 150 m norte	211.928 N 536.971 E	2020
5446	5444	Scotiabank	Construcción - Lote	3-205813-2009-F.U.	Residencial Monserrat	211.964 N 536.162 E	2020
5447	5445	Scotiabank	Construcción - Lote	3-197543-2009-F.U.	Residencial Monserrat	211.895 N 536.240 E	2020
5448	5446	Particular	Construcción - Lote	1-336.466-2009-F.U. 1-336466-000 1-530144-000 1-530145-000	De la esquina sureste de la iglesia católica de San Antonio de Escazú, 300 m este, 1,6 kms al sur, 600 m este y finalmente 580 m sureste, sobre calle de lastre localizada antes del Rest. Valle Azul	207.893 N 523.098 E	2020
5449							

2. Portales inmobiliarios versus base de datos colaborativa:

Como se comentó anteriormente existe una gran cantidad de base de datos o portales inmobiliarios de paga o gratuitos que se pueden diferenciar de una base de datos de referencias colaborativa.

Si bien es cierto que los portales inmobiliarios (por citar algunos: Encuentra24, Olx, Trovit, mercado libre, Inhaus, entre muchos otros) de alguna forma son colaborativas ya que sus miembros requieren de la voluntad de ingresar los datos que mejor describan sus propiedades sin que exista uniformidad en la cantidad y calidad de la información que se ingresa. Lo que pone en una situación incómoda al usuario meta de dichas publicaciones, el cual requiere información simple de los datos más relevantes del bien que está consultando.

2.1 Portales inmobiliarios versus base de datos colaborativa:

Obviamente, muchas de las publicaciones de estos sitios son ingresadas por el público en general que podría no tener conocimiento en la ubicación en un mapa de sus bienes, inclusión de información obsoleta o no pueda describir con precisión el bien que quiere promocionar sin algún componente de subjetividad. Estas situaciones, entre otras hace que la información contenida en dichos sitios sea poco fiable (solo informativa) por carecer de datos básicos en temas de valuación de bienes.

Ejemplo 1: Ofertas mal ubicadas. Los usuarios que promocionan las ofertas inmobiliarias podrían no tener un adecuado conocimiento de la ubicación en un mapa.

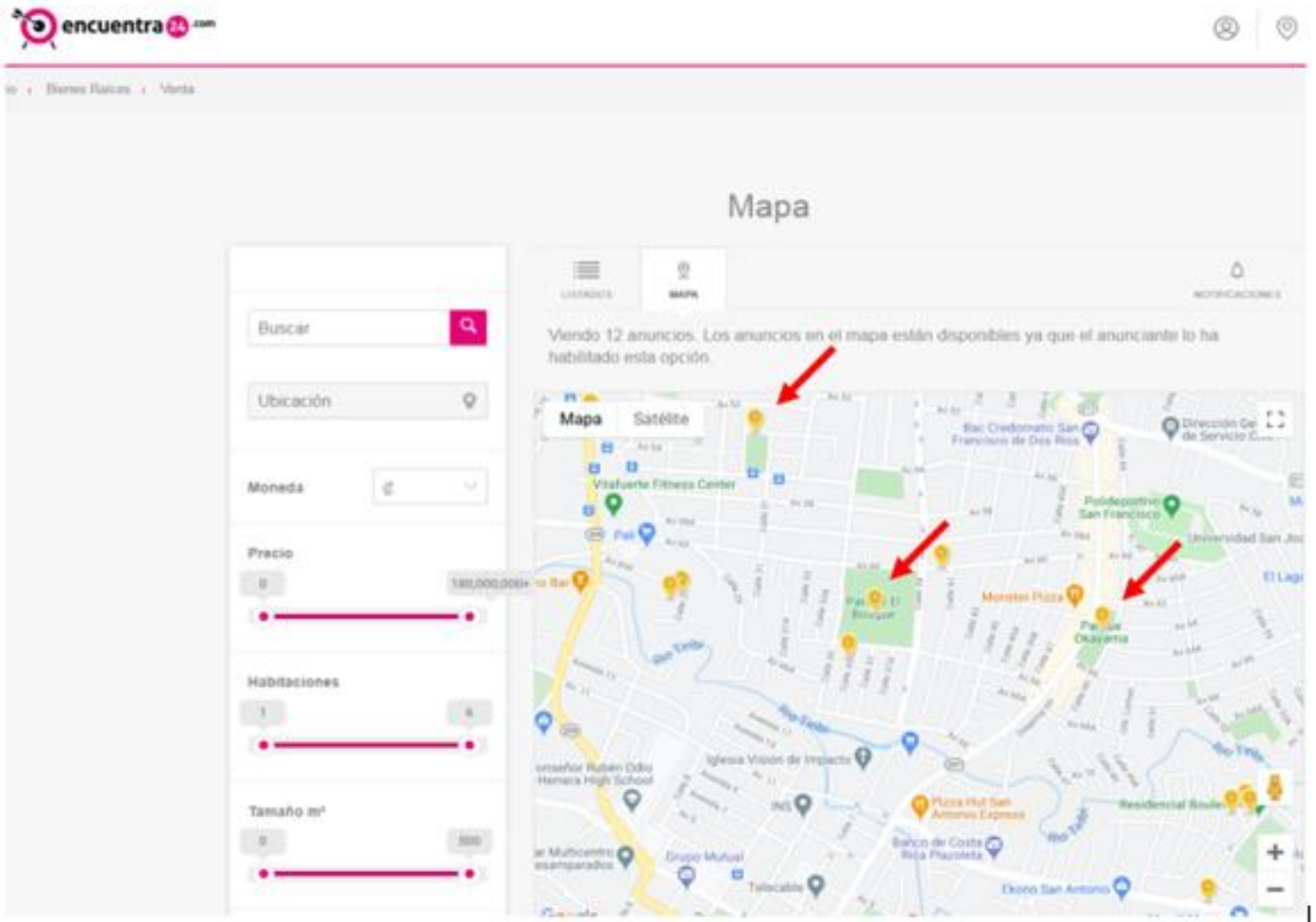


Ilustración 1: Ejemplo de información no estandarizada.

Fuente: https://www.encuentra24.com

Ejemplo 2: Ofertas mal localizadas. La oferta que se muestra en el mapa, realmente se localiza a 2 kilómetros al noroeste de donde es mostrada en la plataforma inmobiliaria.

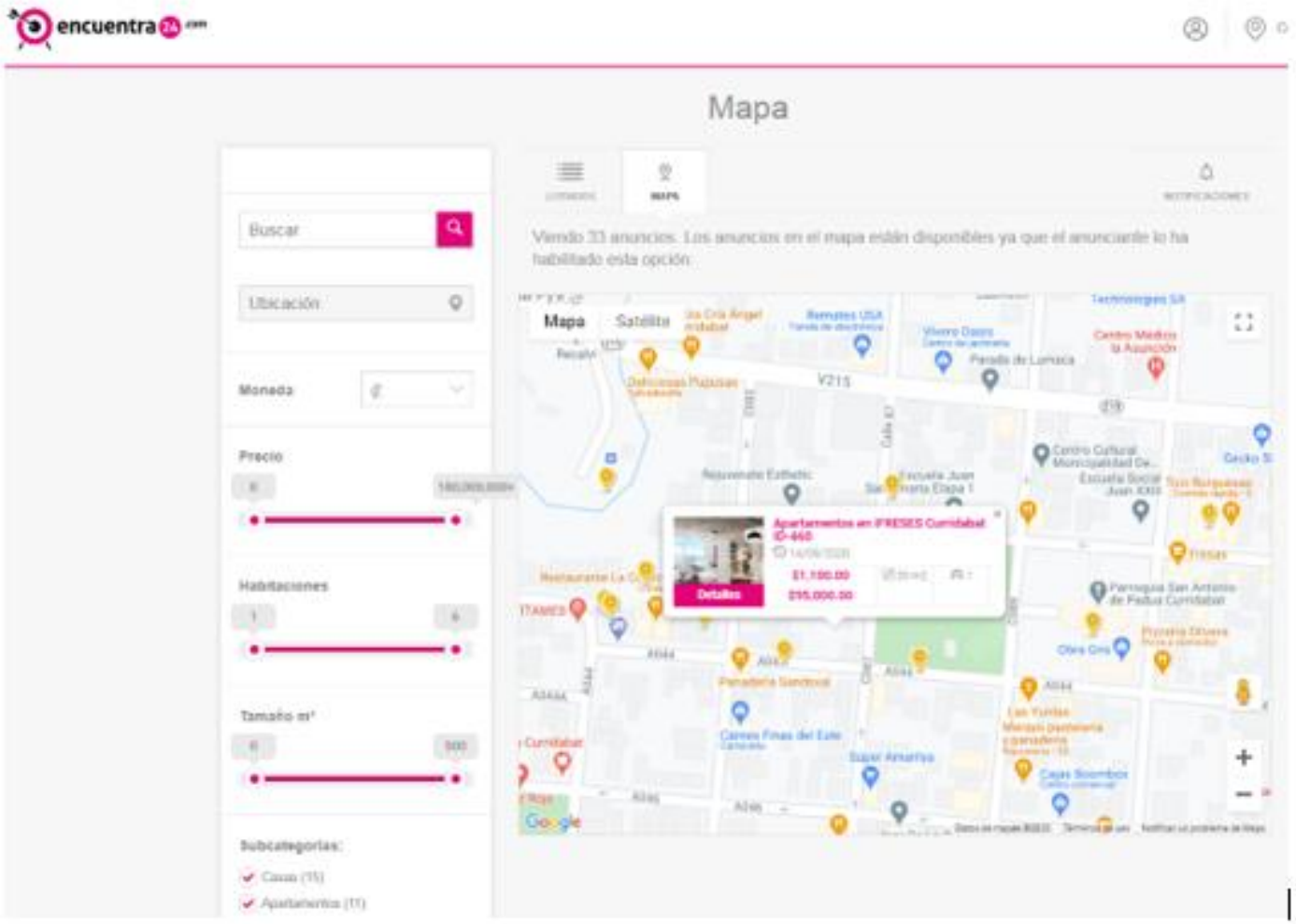
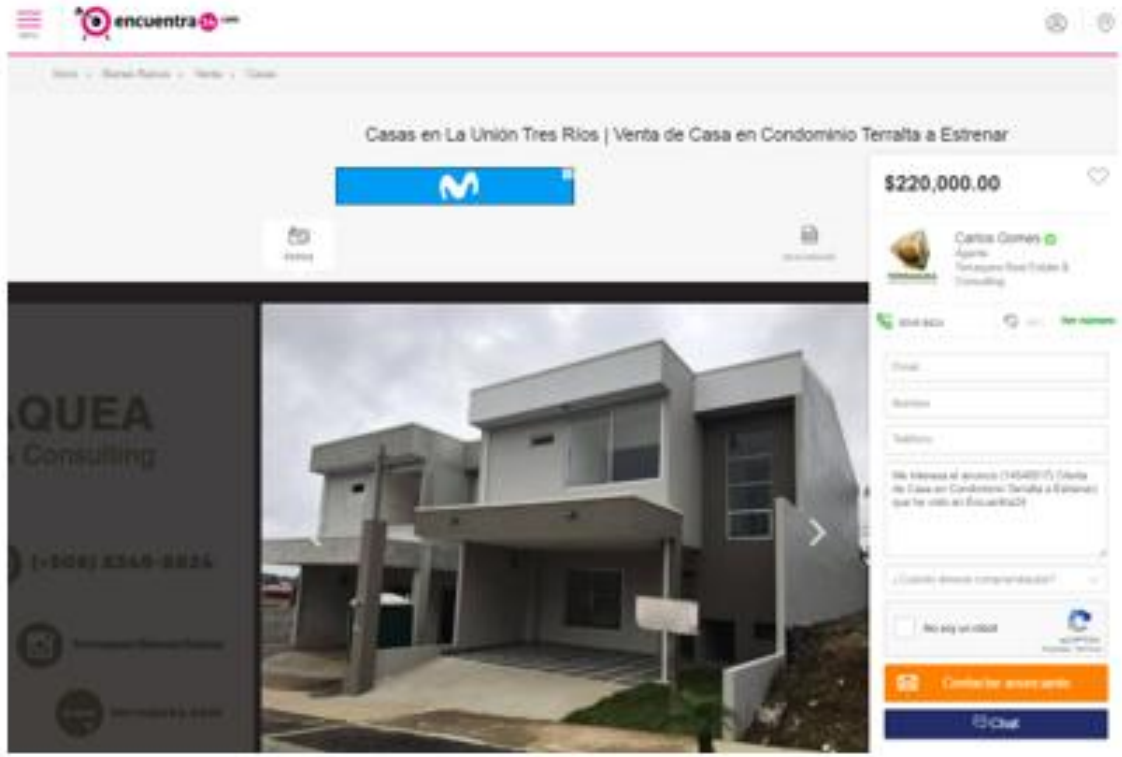


Ilustración 2: Ejemplo de información no estandarizada.

Fuente: https://www.encuentra24.com

Ejemplo 3: Una misma oferta con información diferentes en el mismo portal inmobiliario.

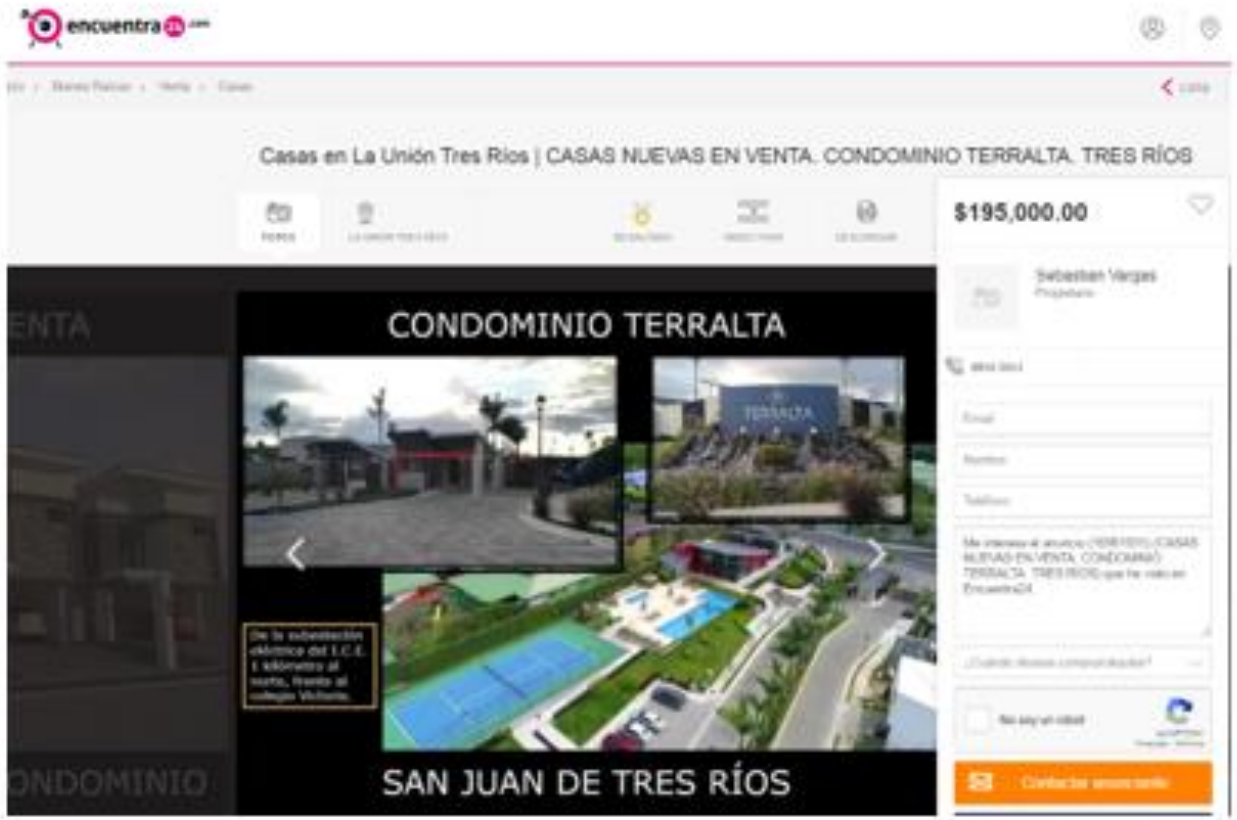
El vendedor N°1, indica que el valor de la vivienda es de $220.000



Fuente: https://www.encuentra24.com

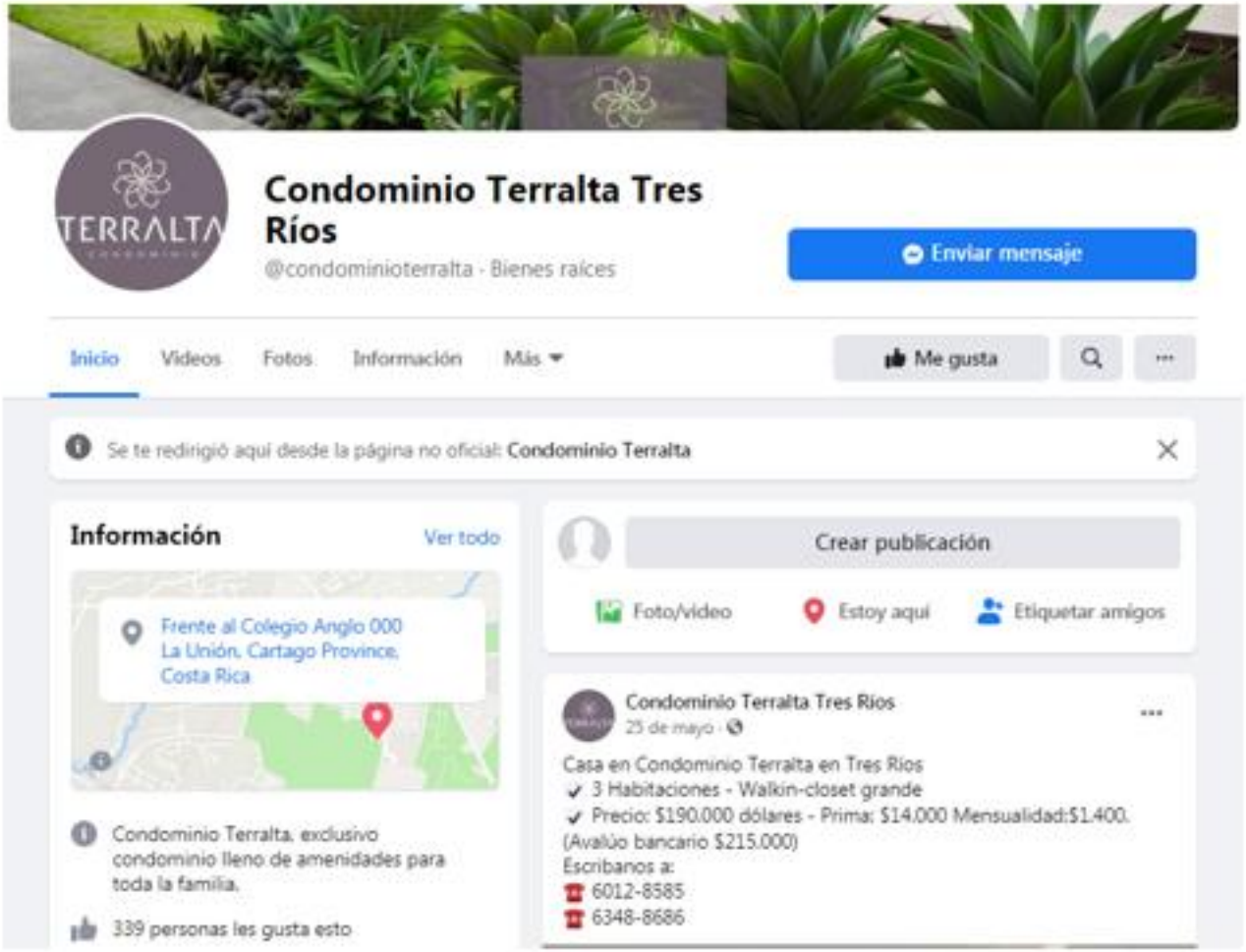
El vendedor N°2, indica que el valor de la vivienda es de $195.000 (misma solución habitacional)

El vendedor N°2, indica que el valor de la vivienda es de $195.000 (misma solución habitacional)



Fuente: https://www.encuentra24.com

Ejemplo 4: Además, en la página de FACEBOOK del Condominio (que se podría considerar una fuente oficial), se indica que el valor de la vivienda es de $190.000, con un avalúo bancario de $215.000



Fuente. https://www.facebook.com/condominioterralta/?rf=1253578681448192

Ilustración 4: Ejemplo de información no validada ni depurada por especialistas en valuación.

Fecha de publicación: 16/09/2020 7:40 pm
Categoría: Apartamentos

Valor del apartamento: $115.000

Fecha de publicación: 04/02/2020 8:43 pm
Categoría: Apartamentos

Valor del apartamento: $130.000

Fecha de publicación: 12/08/2019 5:01 pm
Categoría: Apartamentos

Valor del apartamento: $138.000

Fuente: Investigación de mercado. Arq. Randall Arias, 2020

Ilustración 7: Ejemplo de variaciones del valor en el tiempo

La base de datos permitirá realizar una trazabilidad de valores en el tiempo.

Base de Datos Colaborativa y Georreferenciada de Referencia de Mercado

La base de datos colaborativa de ofertas en Costa Rica – ICOVAL, tendrá la ventaja que la totalidad de los casos ingresados será ubicada en sitio por profesionales en valuación y la información proporcionada por el cliente será validada, analizada y depurada, normalizando las variables intrínsecas y extrínsecas que el mercado inmobiliario considere de importancia en la determinación del valor del bien utilizando la estandarización generada por ICOVAL.

Se mantendrá un histórico de la información ingresada por lo que se podrá hacer análisis de valores en el tiempo e ICOVAL tendrá la capacidad de realizar análisis de comportamiento inmobiliario en una zona dada.

Se mantendrá un histórico de la información ingresada por lo que se podrá hacer análisis de valores en el tiempo e ICOVAL tendrá la capacidad de realizar análisis de comportamiento inmobiliario en una zona dada.

Los registros particulares, junto con los de otros usuarios hacen que la base de datos día a día se fortalezca lo que permite que el valuador previo al encargo de valuación realice el análisis del caso, considerando el entorno y condiciones en donde se localiza el bien y establezca las zonas en donde su investigación de mercado se realizará.

3. Variables cualitativas y cuantitativas en las referencias:

El sistema debe permitir describir las referencias utilizando variables cualitativas y/o variables cuantitativas según se haya definido en la configuración establecida por ICOVAL para cada tipo de referencias.

4. Fotografías en referencias:

Se requiere que el sistema sea capaz de administrar *n* fotografías de las referencias en la base de datos colaborativa. Estas fotografías pueden ser cargadas por los miembros de la comunidad a las referencias gestionadas en la base de datos.

5. Comunicación entre profesionales miembros de la comunidad:

Debe permitirse la comunicación entre profesionales mediante comentarios que deben poder ser respondidos o replicados tanto de forma privada como pública. Privados significa que solo pueden ser vistos por el miembro de la comunidad que realiza el comentario y aquel al que está dirigido, público que puede ser visto por todos los miembros de la comunidad.

6. Actualización de información de referencias registradas por terceros:

La información de las referencias ingresada por un miembro de la comunidad debe poder ser actualizada o enriquecida por otro miembro. El sistema debe llevar completa trazabilidad de las actualizaciones y tener diferentes versiones de una misma referencia.

7. Control de calidad de referencias:

Se requiere que el sistema permita a ICOVAL definir reglas que permitan controlar la calidad de los datos que se registran en las referencias. Esto incluye que los miembros de la comunidad puedan calificar las referencias que utiliza de forma anónima, así como reportar ante ICOVAL situaciones anómalas en el registro y uso de los datos.

8. Disponibilidad de información geográfica:

El sistema debe permitir mostrar en mapa capas con información geográfica tomada en línea de los diferentes servidores de mapas disponibles en el país. Debe ser posible seleccionar múltiples capas al mismo tiempo y visualizarlos metadatos que estén contenidos en la capa.

8.1 Disponibilidad de información geográfica:

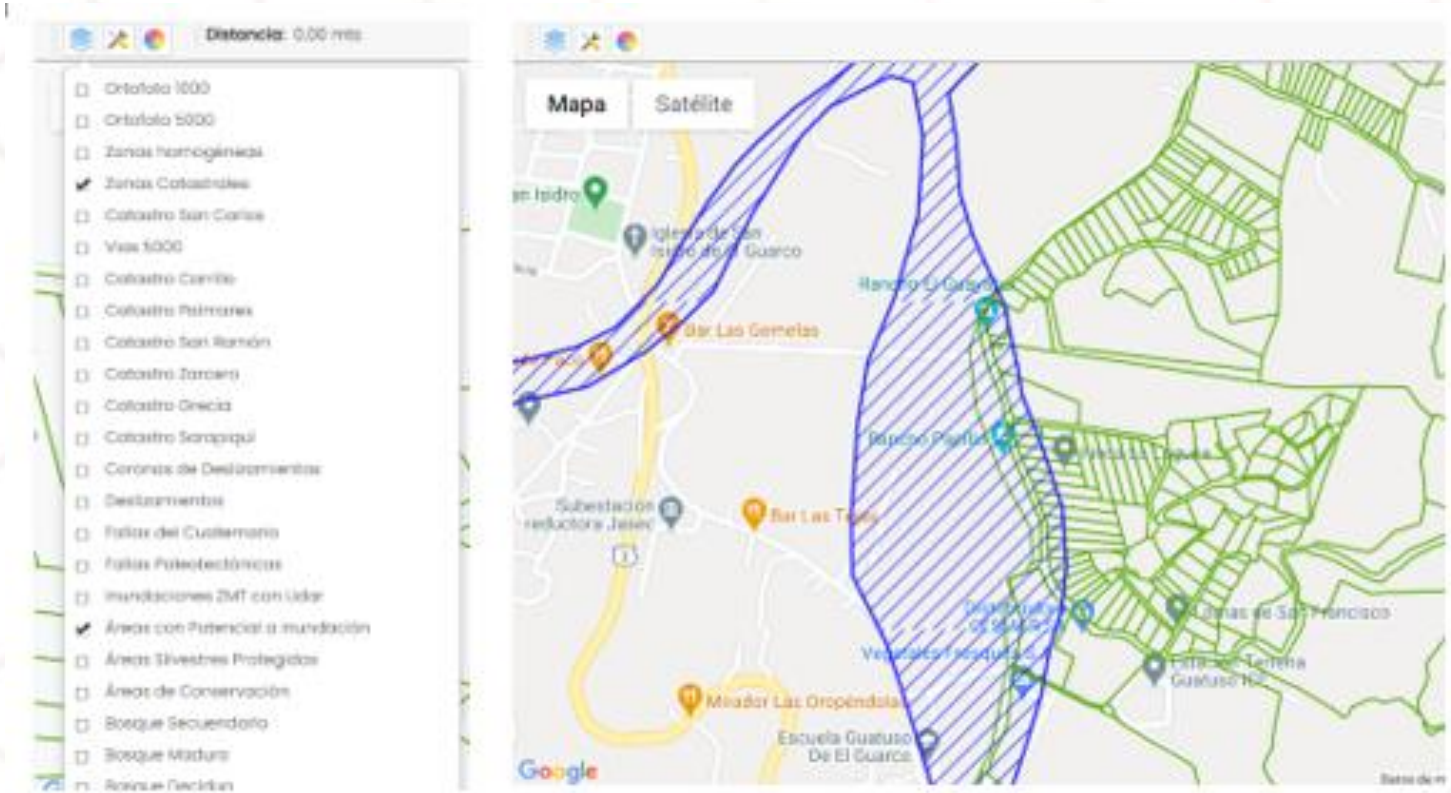


Ilustración 10: Capas de catastro y zonas de potencial inundación

Base de Datos Colaborativa y Georreferenciada de Referencia de Mercado

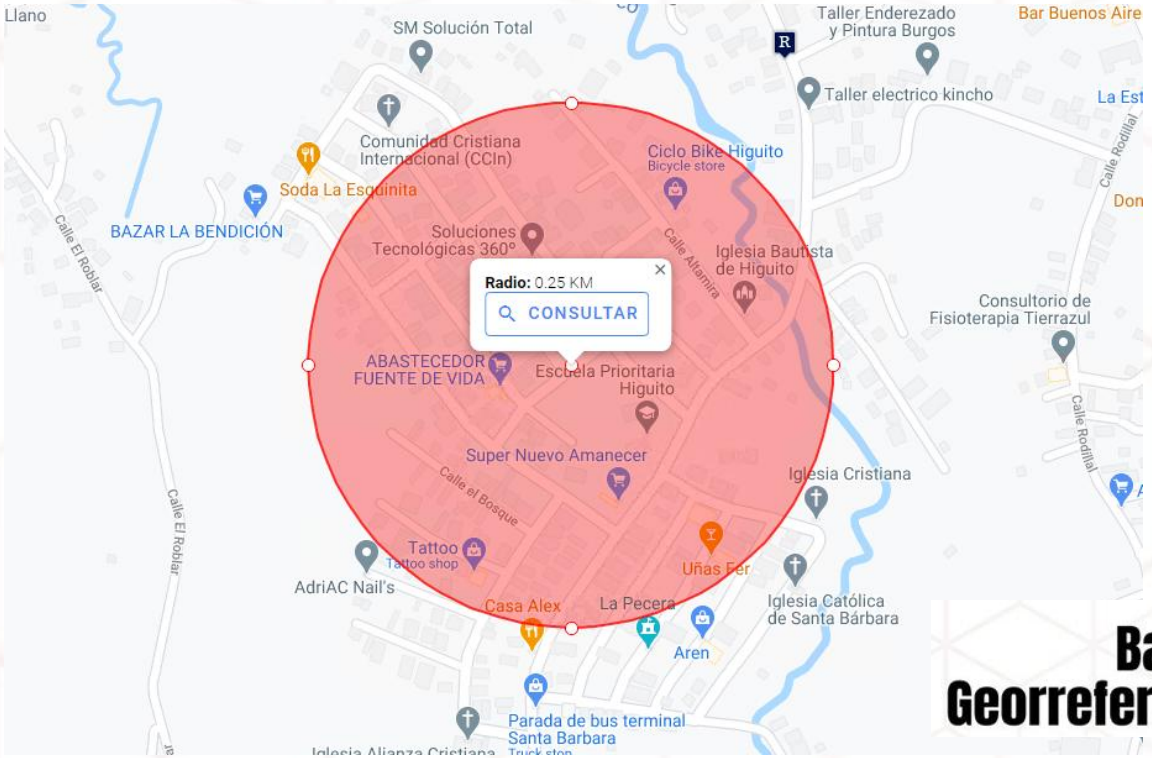
9. Herramientas de medición en mapa:

El sistema debe contar con herramientas que permitan medir áreas y distancias sobre el mapa y las diferentes capas con información geográfica que se muestren en el mapa.

Ilustración 11: Medición de área sobre cata

10. Herramientas de búsqueda basadas en mapa:

El sistema debe permitir realizar búsquedas basadas en mapas por ejemplo marcando un polígono sobre el mapa para indicar el área geográfica sobre la que se quiere buscar. Esta funcionalidad debe operar en conjunto con la posibilidad de hacer filtrado de referencias utilizando la estandarización definida por ICOVAL.



Base de Datos Colaborativa y Georreferenciada de Referencia de Mercado

11. Filtrado de referencias aplicando estandarización definida por ICOVAL:

Se requiere que el sistema permita realizar filtrado o búsqueda de la información de referencias contenidas en la base de datos colaborativa, aplicando diferentes filtros utilizando como criterios los tipos de referencia y variables definidas por ICOVAL.

12. Confidencialidad de información:

El sistema debe tener completo cumplimiento de la normativa existente respecto a la protección de datos de personas y tener medidas de seguridad para proteger la confidencialidad de información.

13. Conclusiones:

A continuación, se enumeran las principales conclusiones de la presente ponencia:

1. Las bases de datos colaborativas son una herramienta de fundamental importancia para el valuador, reúne en una misma plataforma información que de otra forma sería muy difícil de ordenar.

2. El éxito de la valuación depende de la calidad y confiabilidad de la información utilizada en el análisis de mercado.

3. En el marco de una base de datos colaborativa georreferenciada el valuador tendrá acceso a información depurada por otros valuadores en zonas geográficas del mismo interés.

Conclusiones:

4. Una base de datos robusta pondrá a disposición del valuador la información necesaria para validar su criterio de valor. Y será la base en la implementación de nuevas metodologías de valuación.

5. La calidad de las referencias se centra en la estandarización (cantidad y tipo de dato necesario). Todas las referencias tendrán la misma información de relevancia para el valuador.

6. La estandarización de los datos es fundamental para la definición de las variables cualitativas y cuantitativas a gestionar en la base de datos colaborativa.

7. Los SIG, combinada con información de diferentes tipos de mapas complementan la fortaleza de las bases datos colaborativa.

Conclusiones:

8. El hecho de poder calificar las referencias de las bases de datos ratifica la transparencia y confidencialidad del sistema. Y promoverá el control y depuración de las referencias.

9. Una base de datos alimentada exclusivamente por valuadores podrá integrar el conocimiento que tienen otros valuadores del mercado inmobiliario.

10. Una base de datos colaborativa promovida y administrada por una Asociación de Valuación permitirá generar información especializada como lo es la estadística o tendencias de mercado de una fuente confiable que sea de utilidad para sus usuarios.

Antes de esta cuarta revolución industrial se decía que:

“La información es poder” .

hoy en donde existe gran cantidad de información que se genera todos los días, lo que debemos de preguntarnos es:

“Qué debo hacer con la información?... y que tratamiento debo de darle para aprovecharla y así ejercer el poder…”.