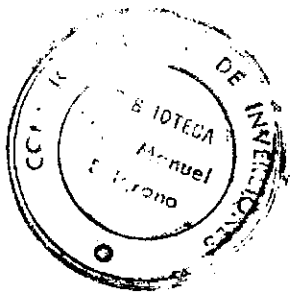
29081

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

1115



GRAN DIVISION VIII

BIENES INMUEBLES

CATALOGADO

MANUAL SOBRE TECNICAS OPERATIVAS

Precios Corrientes y Constantes

I.223
N.234

Gerencia: Estudios y Proyectos
Area: Investigación Básica Regional
Sub-Area: Metodos y Técnicas
Asesor: Juan Vital Sourrouille
Técnico: Edmundo Szterenlicht

Versión Preliminar sujeta a revisión
Diciembre 1981

Para determinar el stock anual de viviendas disponibles pueden usarse dos procedimientos que se definen con referencia a la disponibilidad de datos censales. Estos son la extrapolación de valores del último censo en función de las incorporaciones netas registradas, que surgen del cálculo de las actividades de construcción y la interpolación entre censos.

Para el primer caso puede construirse un ejemplo sobre las líneas siguientes:

$$V_{ij} = V_{ji-1} + CPB_{ji} + CPV_{ji} - D_{ji}$$

V_{ij} = Stock de viviendas en el período i para la jurisdicción j

CPB_{ij} = Cantidad de viviendas finalizadas en el período i para la jurisdicción j realizadas con financiamiento público

CPV_{ij} = Cantidad de viviendas finalizadas con financiamiento privado en el período i para la jurisdicción j

D_{ij} = Demoliciones efectuadas en el período i para la jurisdicción j

V_j es un dato que se encuentra para 1970 en el censo de población j vivienda y CPB se puede obtener de los organismos públicos que actúan como unidades ejecutoras de los programas de vivienda o que los financian (BHN, FONAVI e institutos provinciales,etc.)

CPV y D son datos de difícil determinación, las fuentes de información existentes son los permisos municipales de construcción que se otorgan al comienzo de la obra. A los efectos de traducir estos permisos en unidades disponibles se puede suponer un período medio de construcción de una vivienda tipo por jurisdicción (y debe tenerse en cuenta que en general un permiso puede ser precedido, al menos en el éjido urbano de una demolición), sin embargo estos permisos no son exigibles en todos los municipios y en algunos existe un alto grado de incumplimiento de la disposición que los establece. A estos efectos puede consultarse la metodología del sector construcción.

En el caso de la interpolación, que supone contar con las cifras de vivienda para el censo de 1980 se puede aplicar un procedimiento que permite estimar $CPV_{ij} - D_{ij}$ de la siguiente manera:

$$V_{80\,j} - V_{70\,j} = \Delta V_{j\,80-70} =$$

$$\sum_{i=1}^{10} CPB_{ij} + \sum_{i=1}^{10} CPV_{ij} - D_{ij} \qquad (1)$$

$$\Delta V_{j\,80-70} - \sum_{i=1}^{10} CPB_{ij} = \boxed{\sum_{i=1}^{10} CPV_{ij} - D_{ij}} \qquad (2)$$

Por último se distribuye (2) de acuerdo a la siguiente función general:

$$CPV_{ij} - D_{ij} = f\,(PM_i - \gamma_j)$$

donde γ_j es el período de construcción de una vivienda en la jurisdicción j y PM son los permisos de construcción de viviendas, esta relación supone que de existir construcción no autorizada o sin necesidad de permiso, esta se construye en el mismo período que la autorizada. La CPV se estima como neta de demoliciones totales por no existir registros de estas y tampoco una estratificación de viviendas por antiguedad como para estimarla. Este método al igual que el anterior excluye a los edificios no residenciales.

A los efectos de la asignación de las posibles diferencias entre el resultado de la ecuación (2) y los datos reales de permisos, un método posible de ajuste es el de la proporcionalidad.

Para el cálculo del valor de producción puede recurrirse a dos caminos alternativos. Uno, el más recomendable, consiste en lograr una estimación directa del alquiler medio mensual o anual de una vivienda tipo. La multiplicación de este valor por el número de viviendas será equivalente a la producción bruta. Otra alternativa consiste en valuar el stock de viviendas en base a un precio medio para una unidad tipo, multiplicarlo por el número de viviendas y estimar sobre él el valor de la renta total; es razonable suponer que el valor de la renta mensual debe ubicarse en torno al 1 % del valor de la vivienda.

El uso del alquiler medio de mercado evita la necesidad de efectuar estimaciones específicas por tipo de ocupante o clasificación económica del propietario, sin embargo resulta conveniente y en especial en el caso de que las viviendas que se destinan al arrendamiento a través del mercado sea muy pequeña, obtener una aproximación al valor del mercado de la renta mediante una estimación que cubra conceptos tales como los gastos de uso, conservación y reparaciones; el consumo de agua; las primas brutas de seguros; los impuestos;la amortización y los intereses hipotecarios, además del interés de la inversión efectuada por el propietario en la vivienda y otros elementos del rendimiento neto.

Debe tenerse en cuenta que el alquiler es uno de los rubros estimados por el índice autoponderado de precios, tanto en su valor absoluto como en su variación, en caso de no existir este dato para algún año el mismo se puede estimar utilizando la variación del precio del metro cuadrado de construcción.

Para el cálculo del valor bruto de producción de los edificios no residenciales debe recurrise a las informaciones de los sectores que efectivamente lo pagan. Tanto en el sector industrial como comercial este valor aparecerá dentro de los componentes del consumo intermedio.

En el consumo intermedio de este subgrupo se consideran los gastos de uso, conservación y reparaciones, también se incluye el consumo de agua verificando en el caso de los edificios no residenciales que éste no tenga destino industrial.

Las fuentes posibles para controlar estas estimaciones del consumo intermedio son los datos de la encuesta de Ingresos y Gastos de las Familias; los coeficientes insumo/valor de la producción del Trabajo Transacciones Intersectoriales de la Economía Argentina BCRA 1963 y las encuestas provinciales de servicios.

83101 - En este subgrupo la actividad se desarrolla en forma muy concentrada lo que facilitaría una posible estimación por encuesta pero también es posible que el consumo intermedio de la misma ya se encuentre estimado en el sector construcciones, particularmente en las viviendas que se construyen con financiamiento público de modo que puede producirse una doble imputación.

83102 y 83103 - No existen métodos de estimación de estos subgrupos que sean alternativos al uso de una encuesta de servicios.