

Centro de Estudios de Valores Inmobiliarios (CEVI)

E. J. Dreidemie, F. Giner y D. Guida

Recurso humano en formación: N. Montaña

Facultad de Ingeniería. Universidad Juan Agustín Maza
edreidemie@gmail.com

Resumen

El Centro de Estudios de Valores Inmobiliarios (CEVI) es una institución que procura registrar datos concernientes al mercado inmobiliario a través del tiempo, con el objeto de ser fuente de información, análisis y consulta por parte de la sociedad usuaria de sus reseñas. Las actividades que en él se desarrollan pueden resumirse de la siguiente manera:

- Determinación de valores estadísticos de mercado de zonas de valores homogéneos, de valores unitarios de mejoras edilicias y de valores de mercados de propiedades inmuebles.
- Relación entre costos físicos y su valor en el mercado inmobiliario.
- Base de datos con ofertas de ventas.
- Valores de mercado históricos. Evolución.
- Planos de zonas homogéneas. Determinación de zonas de expansión, de estancamiento y de disminución.
- Participación del CEVI en la Comisión para el Avalúo Fiscal.

Objetivos

- Brindar un marco de aprendizaje y perfeccionamiento en metodologías de trabajo acordes con la realidad de nuestro medio en tasaciones inmobiliarias.
- Consolidar la participación del CEVI en la Comisión para el Avalúo Fiscal de la Provincia de Mendoza, cuerpo colegiado que reúne a representantes del Gobierno y de instituciones que representan a particulares, entre ellas la Universidad Juan Agustín Maza.
- Realizar publicaciones destinadas a entidades afines a la problemática encarada.
- Efectuar un permanente seguimiento de los valores inmobiliarios.

Metodología

Captura de la información básica. Selección de antecedentes. Eliminación de datos duplicados.

Incorporación de nueva información a la base de datos. Identificación y ubicación de zona. Homogeneización de antecedentes.

Determinación de promedios. Determinación de promedios temporales.

Los valores precisados en las bases de datos se vuelcan a un soporte digital georreferenciado para poder definir las distintas relaciones que establece el mercado inmobiliario desde un aspecto espacial.

El objetivo es poder especificar, en caso de existir, alguna variable que vincule la ubicación geográfica y el valor, a los efectos de realizar posteriormente extrapolaciones, inferencias y determinación de tendencias a futuro.

Resultados obtenidos

- Sistema de tasaciones individuales para proyecto de tasación de gran cantidad de parcelas.
- Normas provinciales de tasación.
- Cartografía temática relacionada con los valores observados.

Publicaciones

- Publicación de material técnico relacionado con el tema: *Observatorio inmobiliario*.

Conclusiones

Durante el tiempo que lleva el CEVI se desarrollaron actividades relacionadas con la determinación de los valores de mercado. Éstas implicaron una acción sostenida en el tiempo, que se traduce en el resultado de bases de datos y cartografía específica.

La información que se ha acumulado durante estos años es estratégica, ya que contiene una importante cantidad de antecedentes en lo referido a datos de terreno.

Formación de recursos humanos

El becario integrante del equipo de trabajo recibió capacitación para la elaboración de las actividades que se desarrollan, de manera que su participación fuera integral y completa. A lo largo de su vida, el CEVI ha formado y capacitado a más de 50 personas, incluyendo integrantes de un convenio llevado a cabo con el Ministerio de Hacienda de la Provincia de Mendoza.