

# Políticas e instrumentos para la gestión local del suelo

Avances conceptuales, normativos, operativos y de gestión para los gobiernos locales

## ¿Cómo ejecutar un relevamiento del mercado inmobiliario? Lecciones aprendidas del Observatorio del Mercado Inmobiliario de Córdoba 2017- 2021

PIUMETTO, Mario Andrés - IDECOR y CET - mpiumetto@yahoo.com.ar  
NASJLETI, Tomás - IDECOR - tominasjleti@gmail.com  
LLARRULL, Nadia - IDECOR - nadia\_llarrull@hotmail.com  
FABATIA, Juan Cruz - IDECOR - juancruzfabatia@gmail.com  
ZAVALA, Soledad - IDECOR - arqzavala@gmail.com  
MENENDEZ, Adriana - UNC - adriana.menendez@gmail.com

EJE TEMÁTICO: 2. La gestión territorial y el mercado de suelo: actores, tendencias, capacidades y políticas necesarias.

PALABRAS CLAVES: Observatorio de valores - Mercado Inmobiliario - Metodología de relevamiento - Provincia de Córdoba.

### RESUMEN:

Las valuaciones masivas de los inmuebles que, esencialmente aprovechan los catastros, se basan en estudios del mercado inmobiliario. Dichos análisis, tienen entre sus actividades principales el relevamiento de datos del mercado que luego son el insumo clave de los modelos valuatorios y en definitiva, de los mapas de valores.

El conocimiento y monitoreo permanente del valor del suelo en el mercado es un elemento central y potencial en el diseño de políticas de gestión del suelo urbano y del ordenamiento territorial en general. Permite, entre distintos asuntos: i) que el Estado mejore la recuperación de la inversión pública; ii) mayor control sobre prácticas especulativas del suelo urbano, que impactan en el incremento de los valores del suelo en general; iii) identificar zonas con mayor o menor valorización y las variables que las determinan, a fin de definir intervenciones estatales que promuevan un desarrollo territorial con mayor equidad territorial y un financiamiento más eficiente.<sup>1</sup>

Desde fines de 2017, el gobierno de la Provincia de Córdoba inició un amplio proceso de reformas e innovación en valuaciones masivas de inmuebles, incorporando nuevos enfoques metodológicos, un observatorio de valores, el uso de la infraestructura de datos espaciales (IDE) y el uso de inteligencia artificial. En 2018 se aplicó una nueva planta de valores para todo el estado, que alcanza más de 400 localidades urbanas y más de 2 millones de inmuebles urbanos y rurales. Durante el año en curso aplicará, nuevamente, los resultados de un amplio estudio inmobiliario. A lo largo de este período se registran en el Observatorio del Mercado Inmobiliario más de 46.000 datos y la base imponible del impuesto inmobiliario creció 750% aproximadamente.

El objetivo del relevamiento, como etapa fundamental del proceso metodológico, es recolectar información relevante del mercado inmobiliario que permita conocer el

---

<sup>1</sup> M.A. Piumetto , G. García , J.P. Carranza, V. Monayar , H. Morales , T. Nasjleti , A. Menendez (2019) Técnicas algorítmicas y Machine Learning para la Valuación Masiva de la Tierra de la provincia de Córdoba. Revista FCEFyN UNC Vol 6 Nro 2.

# Políticas e instrumentos para la gestión local del suelo

Avances conceptuales, normativos, operativos  
y de gestión para los gobiernos locales

territorio, entender las dinámicas de desarrollo y las particularidades del mercado local, y servir de base para construir modelos que posibiliten reproducir o estimar el comportamiento del mercado en toda su extensión. Para ello, se concentra la búsqueda en muestras de mercado (ofertas / ventas / tasaciones de inmuebles reales) en todos los centros urbanos de la Provincia de Córdoba.

El presente trabajo sistematiza la experiencia realizada y lecciones aprendidas en el [Observatorio del Mercado Inmobiliario](#) (OMI), con el fin de servir de base o guía para la ejecución de relevamientos de mercado en otras ciudades. En particular, el trabajo aporta datos claves sobre los procesos de planificación de las tareas, volumen y características de las muestras de mercado a relevar, fuentes disponibles, registro, sistematización y procesos de validación, y control de calidad de los datos, así como las experiencias en curso para la construcción de una red de actores y usuarios que aporten a la sostenibilidad del OMI en el largo plazo.