



CONSEJO DE DESARROLLO CIENTIFICO Y HUMANISTICO  
UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA

Proyecto n° PI-02-00-5798-2005

**Caracterización de la demanda en el mercado inmobiliario a través de la teoría de precios hedónicos: Caso Área Metropolitana de Caracas, mercado formal de la vivienda**

*Responsable:* Torres Mier y Terán, Hilda M.

*Etapas cumplidas / Etapas totales* 2/2

*Especialidad:* Urbanismo

**Resumen:** En la primera etapa implementa un modelo de precios hedónicos complementado con submodelos de localización y accesibilidad que permite relacionar econométricamente, el comportamiento de variables urbanas y atributos de los inmuebles, utilizando una muestra de transacciones de compraventa de apartamentos, entre los años 1993-2003. En la segunda etapa instrumenta un sistema de información georeferenciada utilizando bases cartográficas en sistema autocad para dos zonas piloto: Las Mercedes y Chacao (casco). Al sistema georeferenciado y codificado, incorpora bases de datos de límites político-administrativo, clasificación de zonas, usos del suelo y siglas de zonificación urbanística. El sistema es extensible a otras zonas y bases de datos, para derivar en un sistema aplicable al catastro multifinanciar. Este estudio apunta a nuevas investigaciones para su aplicación en el campo de gestión urbana, particularmente del diseño de políticas de financiamiento local urbano, fundamentadas en el impuesto predial.

*Productos*

**Otros**

*Trabajo de Ascenso* a la categoría de Agregado y *Tesis de Maestría* de la responsable, “Modelo de precios hedónicos y mercado inmobiliario. Conformación de una base de datos y aproximación a la formulación de un modelo económico para el área metropolitana de Caracas”, 2006.