

Conferencia Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad

Provincia de Santa Fe - Argentina

Octubre 2019



HOY

Un Catastro para la Gestión de Políticas Públicas abierto al Ciudadano

Contexto:

- Intervención de nuevas tecnologías: la Web, SIGs
- Mundo globalizado .

Interoperabilidad:

- Detectar, capturar, acceder y distribuir la información de manera simultanea e interactiva (internet) dentro de la organización, a otras jurisdicciones, a MyC, al ciudadano, profesionales. etc.

Brindar servicios:

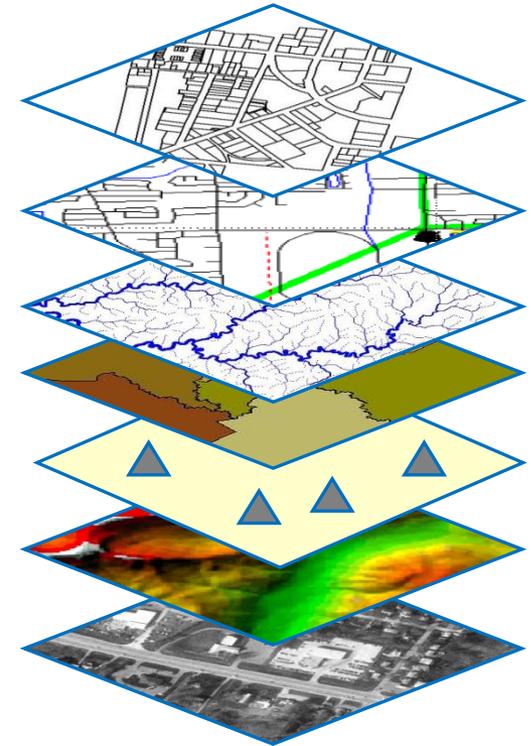
- Ejecución de proyectos con visión del territorio.
- Nuevos modelos de gestión.
- Servicios de información con integración de múltiples variables.
- Personas con disposición a la capacitación y compromiso con la organización.

Objetivo:

GESTIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS QUE NO SOLO CONTEMPLAN LOS ASPECTOS ECONÓMICOS Y JURÍDICOS SINO TAMBIÉN EL USO RACIONAL DE RECURSOS PARA UN DESARROLLO SOSTENIBLE Y SOCIALMENTE JUSTO

LA INFORMACIÓN TERRITORIAL ES ESENCIAL

- CONOCIMIENTO DE LA RIQUEZA INMOBILIARIA
- PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
- DESARROLLO DE LAS LOCALIDADES
- ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- MEJOR SERVICIO AL CIUDADANO



Antecedentes Normativos

- **Ley Provincial de Catastro 2.996 de 1948. Crea la Dirección de Catastro**
- **Ley 10.547 de 1990 - modificaciones y to.**
- **Ley 10.921 de 1992 - Creación del SCIT**
- **Ley Nacional de Catastro 26.209 – 2007**
- **Decreto 5286/74 Norma para el avalúo de propiedades**



LEY 10.921

ART. 2

Recopilar, sistematizar y registrar la información económica en forma actualizada para la determinación de los valores inmuebles ubicados en el territorio de la provincia.

Intervenir en el estudio de la valuación fiscal y de mercado de dichos inmuebles a los fines impositivos.

Efectuar el relevamiento y calificación de mejoras edilicias en municipios y comunas y fiscalizar si las mismas han sido debidamente declaradas, para mantener actualizados los registros respectivos.

LEY 2.996

"...La valuación y revaluación de la propiedad raíz se practicará con fines impositivos y estadísticos..."

LEY 26.209

"...Conocer la riqueza territorial y su distribución...."

"...Determinar la valuación parcelaria..."

DECRETO 5286

Normas para el avalúo de propiedades

RES. 048/10

"...conocer en forma permanente los valores actuales de mercado en el territorio provincial por medio de la recopilación sistemática de la información y su análisis técnico..."

Problemática – Aspectos Fiscales

Antecedentes y estado actual

- Norma valuatoria vigente: decreto 5286/1974
- Valuaciones masivas realizadas al año 1.974 con actualizaciones por coeficientes hasta el año 1.992 para inmuebles rurales
- Valuaciones masivas realizadas al año 1.974 con actualizaciones por coeficientes hasta el año 1.996 para inmuebles urbanos, suburbanos y construcciones
- Actualización de valores rurales con fines tributarios sin soporte técnico catastral realizada en el año 2.012
- Falta de conocimiento del patrimonio público y privado
- Desconocimiento del desarrollo municipal y/o comunal formal e informal
- No recupero de la plusvalía



Problemática – Aspectos Fiscales

Intentos de revaluación masiva de inmuebles

- Proyecto de revaluación año 2.002 Reformas Tributarias años 2.012.
- Proyecto de revaluación año 2.014 (media sanción legislativa).
- Se efectuó la actualización de valores con fines tributarios utilizando coeficientes sin soporte técnico catastral.



Problemática – Aspectos Fiscales

Resultados

- Valores de inmuebles muy inferiores a los de mercado
- Valores de inmuebles con el ordenamiento territorial existente en el año 1.974
- Injusticia tributaria
- Falta de conocimiento de la riqueza territorial
- Políticas tributarias incorrectas
- Base incorrecta de los impuestos a las transferencias
- Relaciones interdistritales distorsivas.



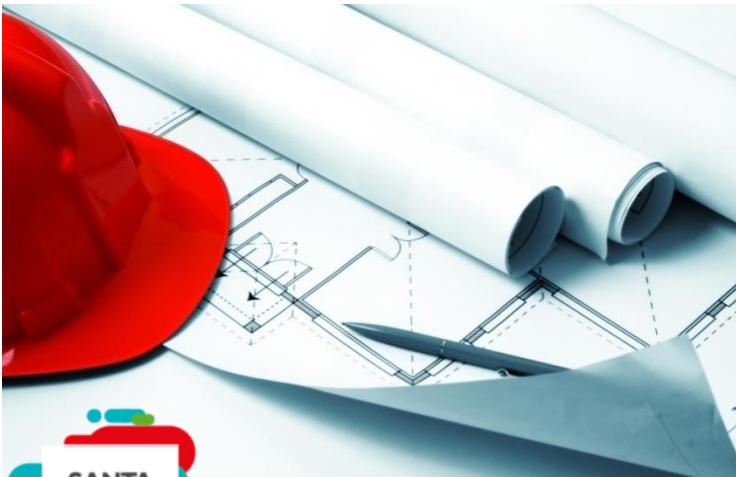
Organismo Federal de Valuaciones de Inmuebles (O.FE.V.I.)

Decreto 938/2018

Artículo 1°.- Créase el ORGANISMO FEDERAL DE VALUACIONES DE INMUEBLES en el ámbito de la SECRETARÍA DE PROVINCIAS Y MUNICIPIOS del MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA que tendrá por objeto determinar los procedimientos y las metodologías de aplicación para las valuaciones fiscales de los inmuebles ubicados en el territorio de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y de las provincias que adhirieron al Consenso Fiscal suscripto el 16 de noviembre de 2017 por el PODER EJECUTIVO NACIONAL y los representantes de las provincias y de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, aprobado por la Ley N° 27.429, con el objeto de lograr que dichas valuaciones tiendan a reflejar la realidad del mercado inmobiliario y la dinámica territorial

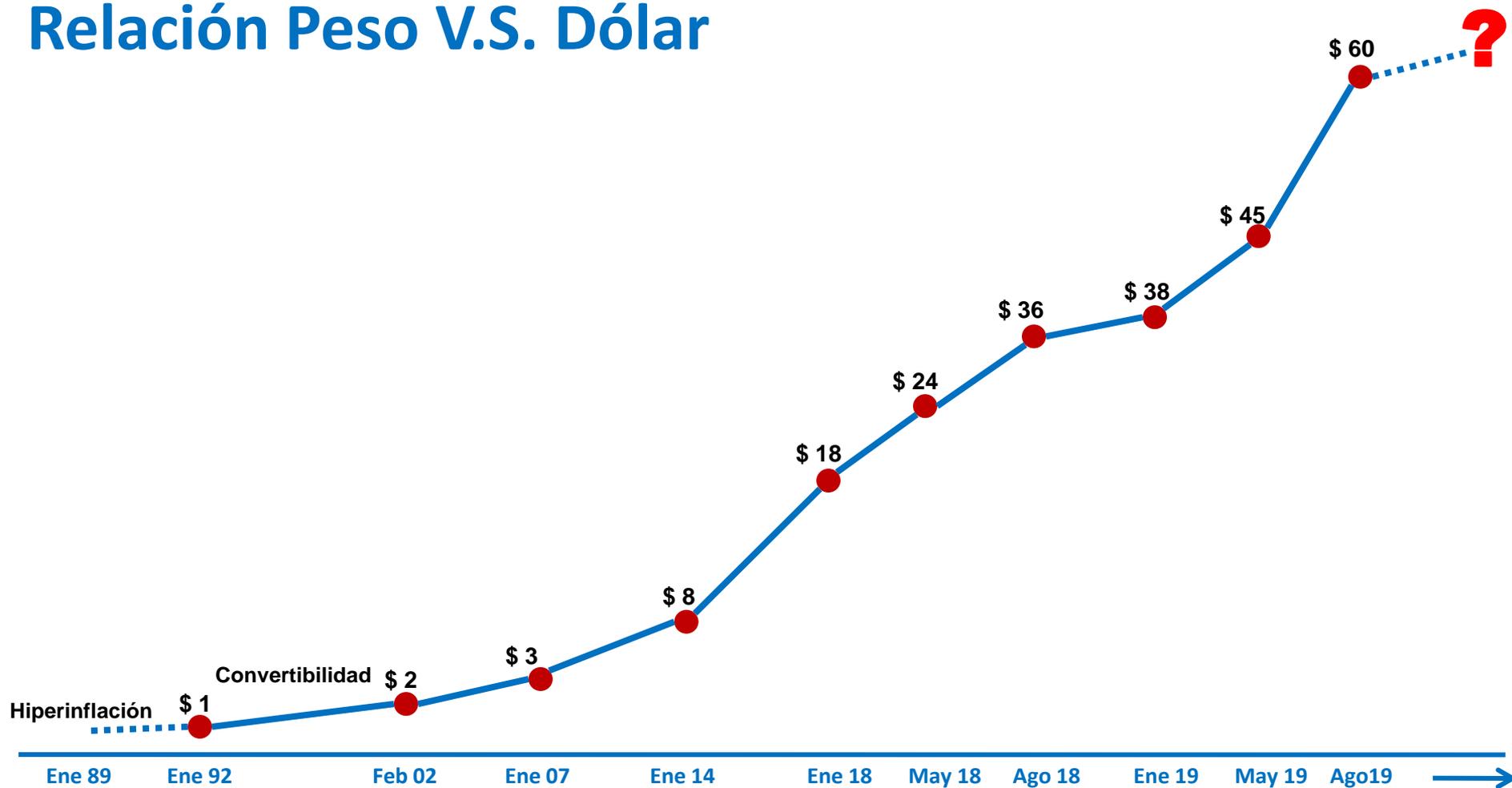


PROYECTO DE ACTUALIZACION DE VALORES CATASTRALES

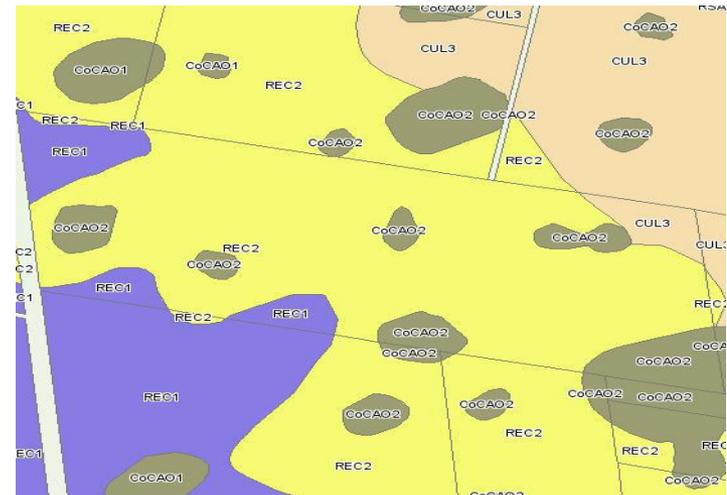
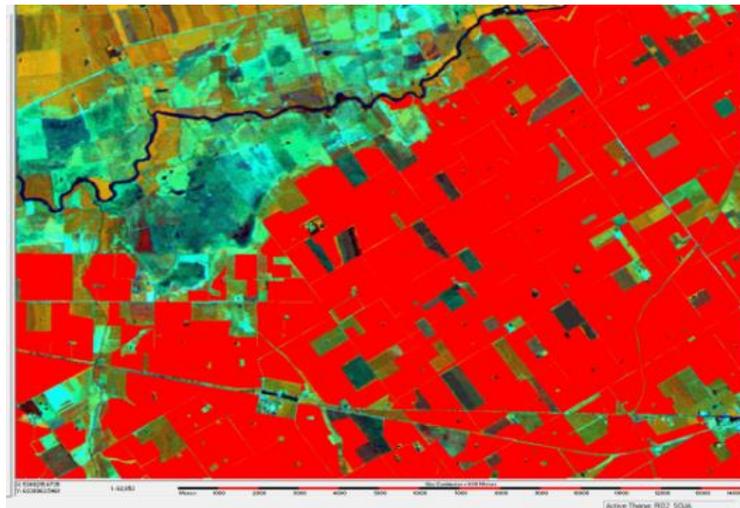
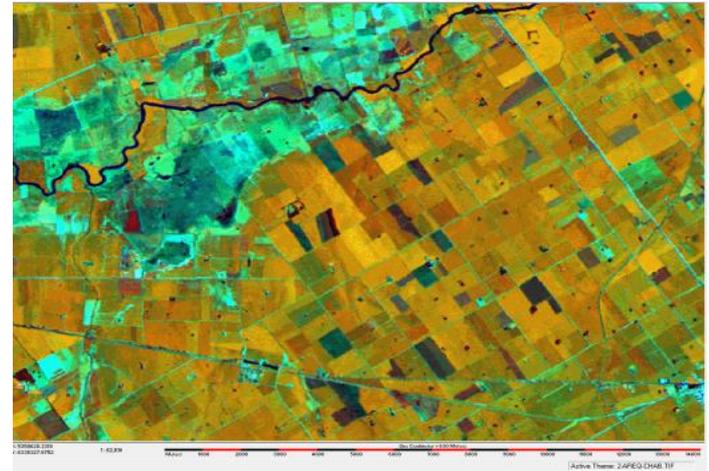




Relación Peso V.S. Dólar









POR QUÉ ES NECESARIO ACTUALIZAR VALORES?

Escala de Valores



Valor de Venta

Valor de Oferta

Valor Tasación

Valor Catastral

Valuación Fiscal 1996

Valuación Fiscal 1974

Actualización
Por
Coeficientes



**Valuación Promedio
de la Hectárea Agrícola
de la
Prov. de Santa Fe**

\$ 2.528



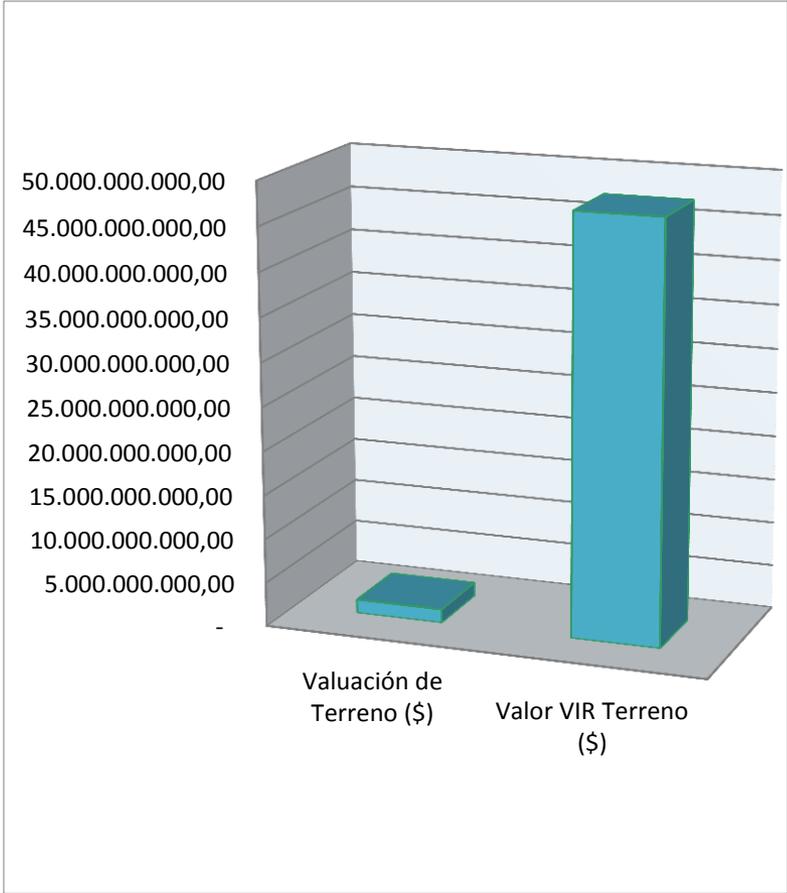


Uhh volvió a aumentar la nafta!
¿Qué hago?
¿Lleno el tanque o me compro
una H.a de campo?

CERTIFICADOS V.I.R. RURAL APROBADOS

DESDE EL 08/07/2011 AL 31/7/2019

- Cantidad de solicitudes: 22.492
- Superficie de terreno(ha.): 2.305.408,80
- Valuación de terreno(\$): 1.559.118.105,72
- Valor V.I.R. Terreno (\$): 47.539.468.804,9
- Superficie de Mejoras V.I.R. (m2): 904.007,00
- Valor de Mejoras V.I.R. (\$) : 2.394.347.573,13
- VALOR TOTAL V.I.R. PROVINCIAL (\$): **49.933.816.378,03**



Ejemplo de precio básico vigente para la tierra libre de mejoras en **ROSARIO**

*A.V. Pellegrini y Entre Ríos: **90 \$/m²***

Equivale a:



3 empanadas.... Que miseria!

VALOR HA AGRÍCOLA

ROSARIO



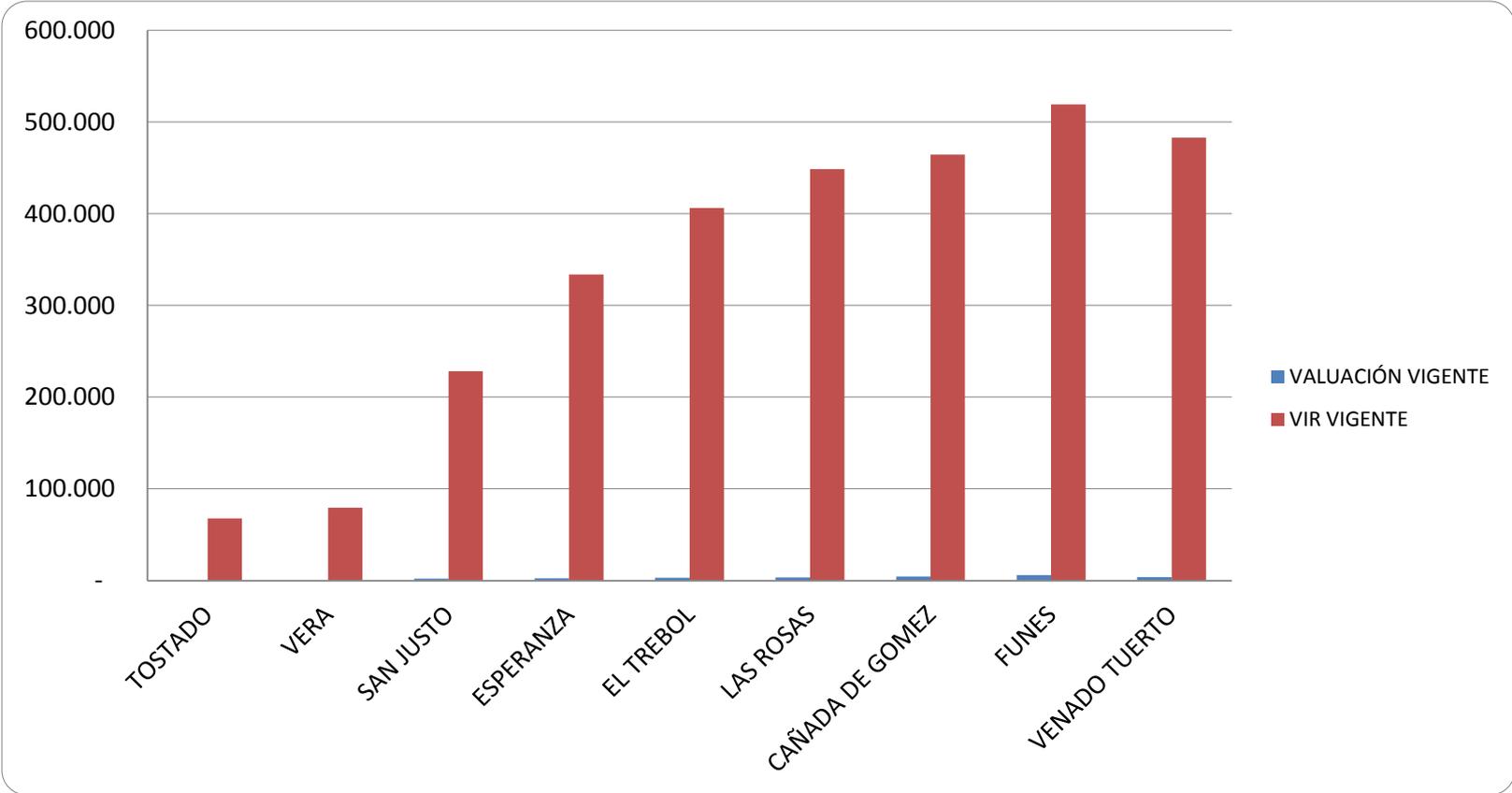
RAFAELA



Valuación Vigente vs Valor VIR \$/H.A.

DISTRITO	VALUACIÓN	VIR VIGENTE	RELACIÓN VIR/VAL. VIGENTE
TOSTADO	431	67.700	157:1
VERA	572	79.600	139:1
SAN JUSTO	2.156	228.200	106:1
ESPERANZA	2.587	333.600	129:1
EL TREBOL	3.104	406.100	131:1
LAS ROSAS	3.560	448.500	126:1
CAÑADA DE GOMEZ	4.497	464.500	103:1
FUNES	6.160	519.000	84:1
VENADO TUERTO	3.837	482.900	126:1
CASILDA	4.682	464.800	99:1

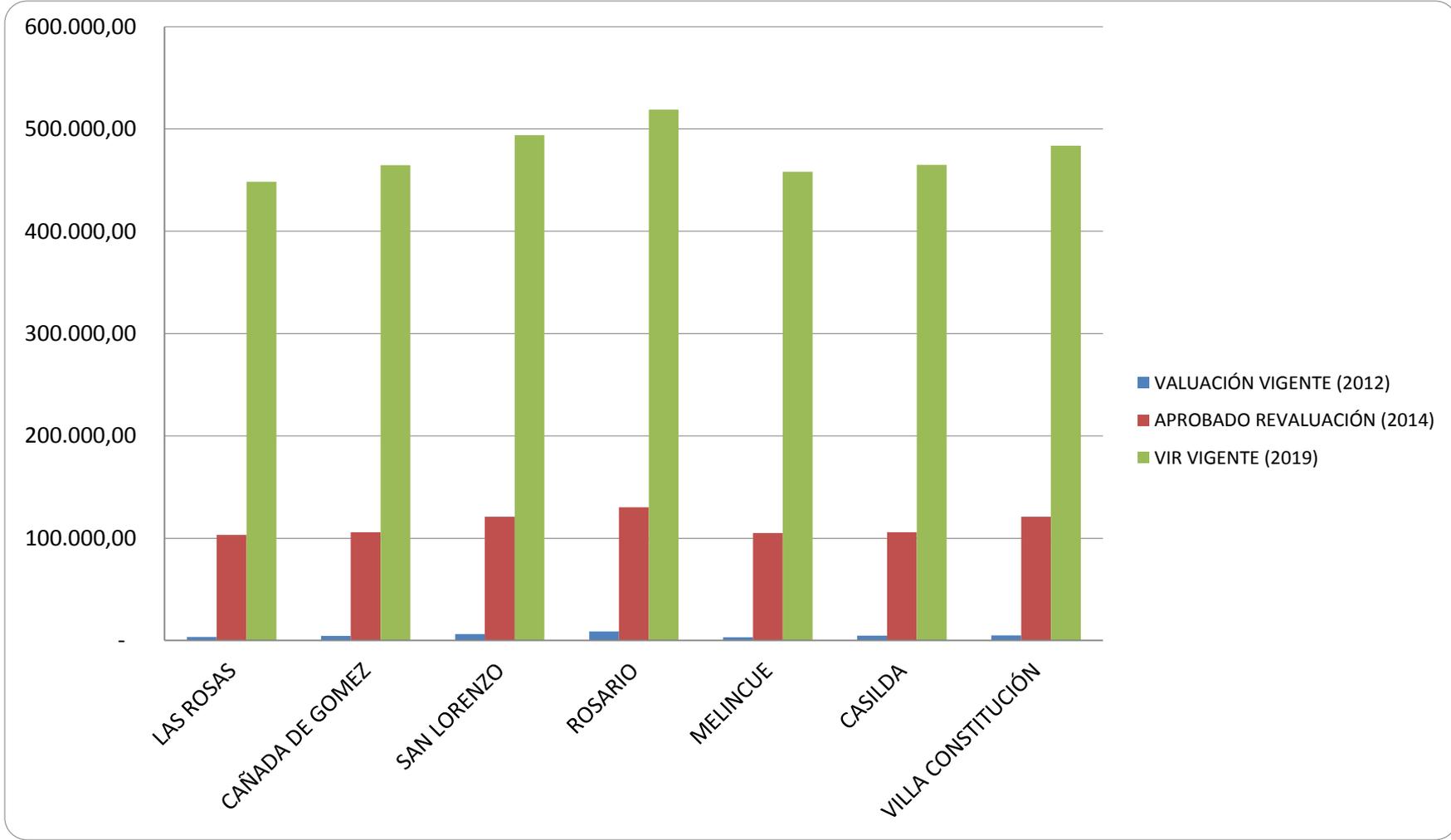
RELACION DE VALORES - RURAL



COMPARACIÓN

DEPARTAMENTO	DISTRITO	VAL. VIGENTE (2012)	APROBADO REVALUACIÓN (2014)	VIR VIGENTE (2019)
BELGRANO	LAS ROSAS	3.560,00	103.200,00	448.500,00
IRIONDO	CAÑADA DE GOMEZ	4.497,00	105.800,00	464.500,00
SAN LORENZO	SAN LORENZO	6.160,00	121.000,00	494.000,00
ROSARIO	ROSARIO	8.800,00	130.300,00	519.000,00
GENERAL LOPEZ	MELINCUE	3.320,00	105.100,00	458.300,00
CASEROS	CASILDA	4.682,00	105.800,00	464.800,00
CONSTITUCION	VILLA CONSTITUCIÓN	4.928,00	121.000,00	483.600,00

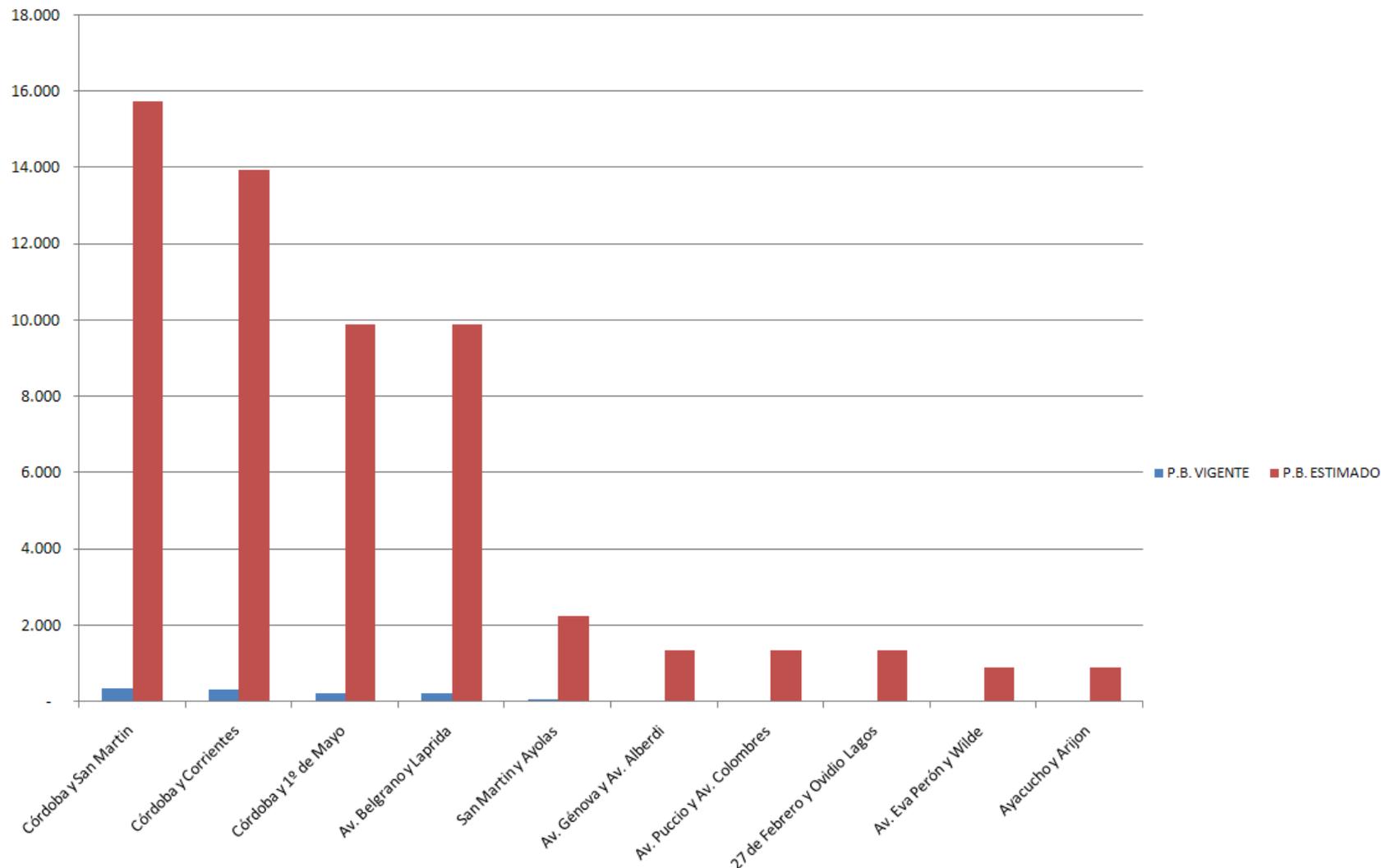
COMPARACIÓN



Precio básico para terrenos Urbanos-Suburbanos - Rosario

UBICACIÓN	P.B. VIGENTE (\$/M2)	P.B. ESTIMADO (\$/M2)
Córdoba y San Martín	350,00	21.400,00
Córdoba y Corrientes	310,00	23.600,00
Córdoba y 1º de Mayo	220,00	27.900,00
Av. Belgrano y Laprida	220,00	29.900,00
San Martín y Ayolas	50,00	6.600,00
Av. Génova y Av. Alberdi	30,00	4.700,00
Av. Puccio y Av. Colombres	30,00	8.200,00
27 de Febrero y Ovidio Lagos	30,00	7.300,00
Av. Eva Perón y Wilde	20,00	8.100,00
Ayacucho y Arijón	20,00	3.400,00

RELACION DE VALORES – URBANO/SUBURBANO ROSARIO



Valor Fiscal M2 Construcción

CATEGORÍA	MÁXIMA (\$/M2)	MEDIA (\$/M2)	MÍNIMA (\$/M2)
1º	785,00	730,00	677,00
2º	618,00	570,00	539,00
3º	498,00	459,00	447,00
4º	396,00	371,00	346,00
5º	324,00	300,00	276,00
6º	255,00	232,00	209,00
7º	173,00	163,00	152,00
8º	130,00	120,00	111,00
9º	83,00	74,00	65,00
10º	44,00	36,00	27,00

Valor Propuesto M2 Construcción

CATEGORÍA	MÁXIMA (\$/M2)	MEDIA (\$/M2)	MÍNIMA (\$/M2)
1º	92.210,00	85.870,00	79.520,00
2º	72.590,00	66.950,00	63.310,00
3º	58.500,00	53.920,00	52.510,00
4º	46.520,00	43.580,00	40.640,00
5º	38.060,00	35.240,00	32.420,00
6º	29.950,00	27.250,00	24.550,00
7º	20.320,00	19.150,00	17.850,00
8º	15.270,00	14.100,00	13.040,00
9º	9.750,00	8.690,00	7.640,00
10º	5.170,00	4.230,00	3.170,00



CÓMO ACTUALIZAR VALORES?

SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
NUEVAS TECNOLOGIAS Y LA EVOLUCIÓN EN LA GESTION
CATASTRAL

SCIT - SANTA FE

OCTUBRE 2019



LA INICIATIVA DEL DESARROLLO PROPIO

1° LA DECISIÓN POLÍTICA

- El apoyo
- La confianza
- Recursos



2° LA PARTICIPACIÓN DE TODA LA ORGANIZACIÓN

- Personal Calificado
- Experiencia
- Conocimiento de la gestión
- Iniciativas permanentes



Saber hacia dónde se quiere ir !!

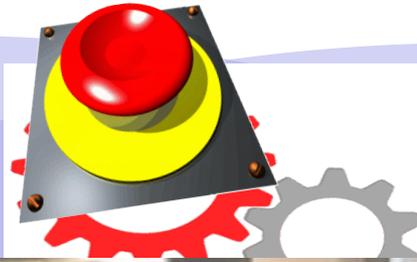


LA INICIATIVA DEL DESARROLLO PROPIO

No es solo desarrollo de programas

No es poner un botón !

Organización
(Gestión)



Equipo Informático

Prob
Prue



EVOLUCIÓN EN LA GESTIÓN CATASTRAL

- Satisfacer necesidades
- Mejorar servicios (cantidad – calidad)
- Mejorar atención al ciudadano
- Trabajar Mejor

¿Qué quiero hacer?

“Lo que **quiero** hacer”

“Lo que **puedo** hacer”

Rumbo

Recursos

=

Factibilidad

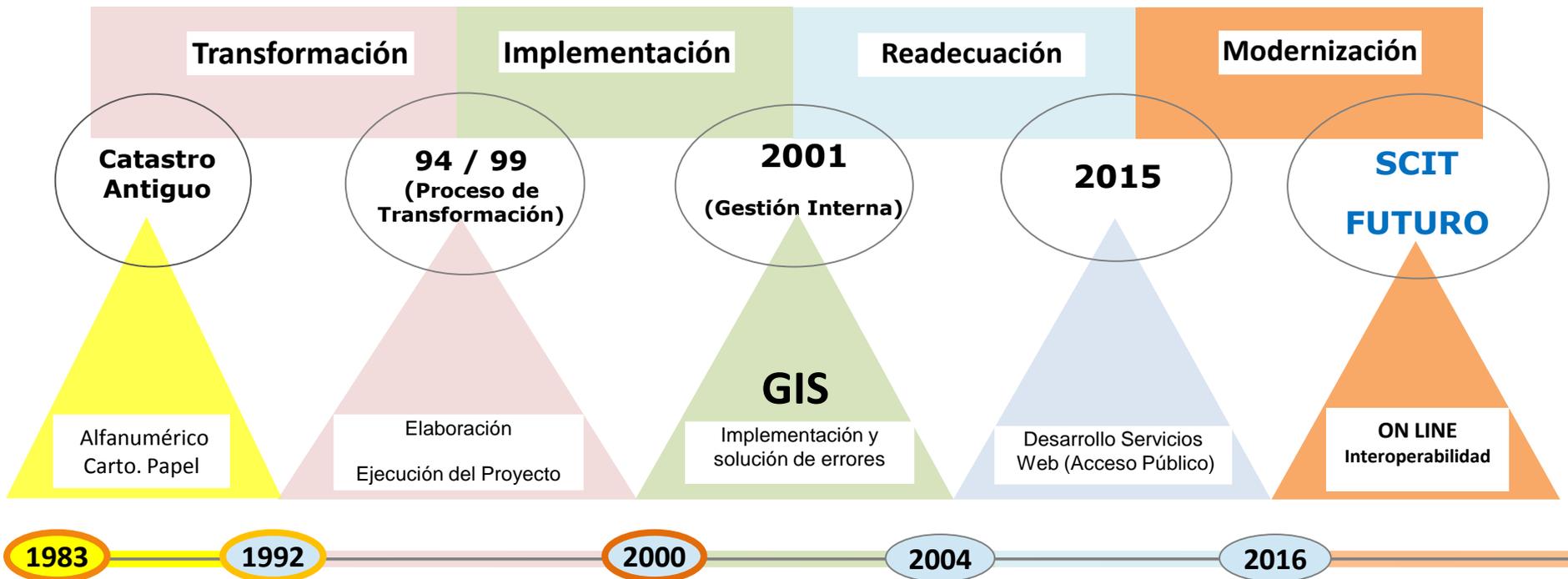
Mejorar

Acción

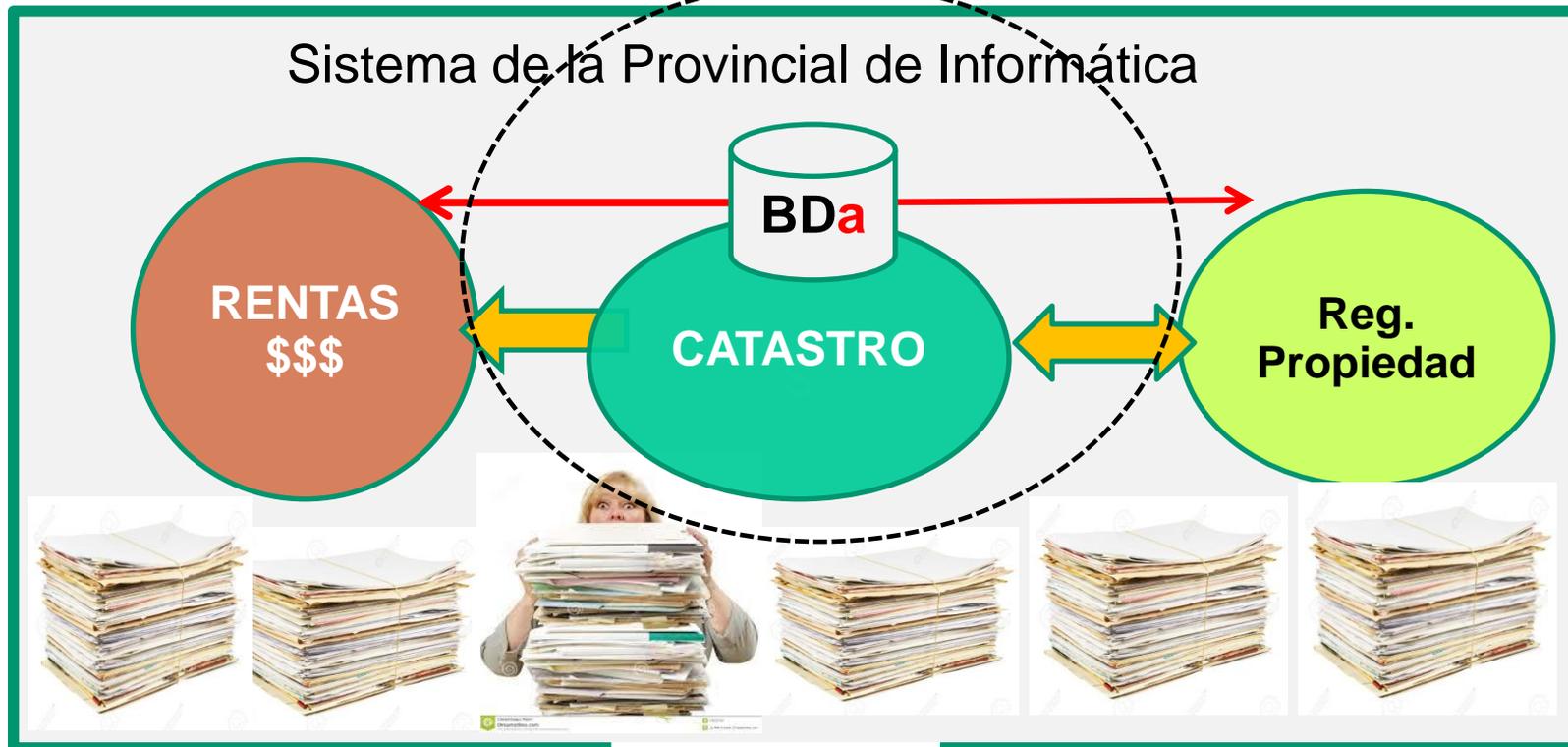
Lo importante es “**HACER**”,

“buscar la mejora continua”

GESTION CATASTRAL: EVOLUCION SANTA FE



GESTION CATASTRAL: EVOLUCION ('80)

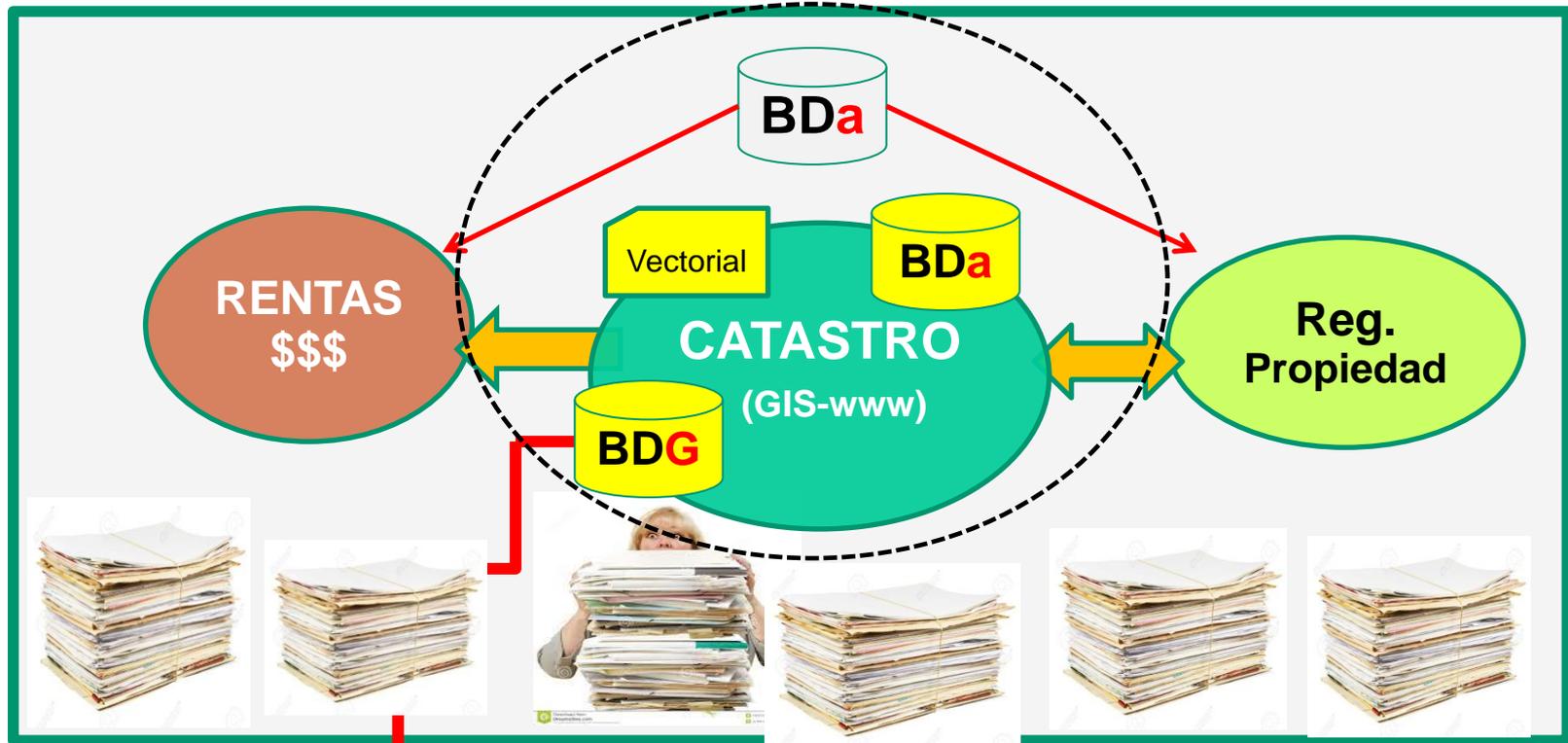


Municipios



Ciudadanos, profesionales

GESTION CATASTRAL: EVOLUCION (2001-2003)



MyC
(50)

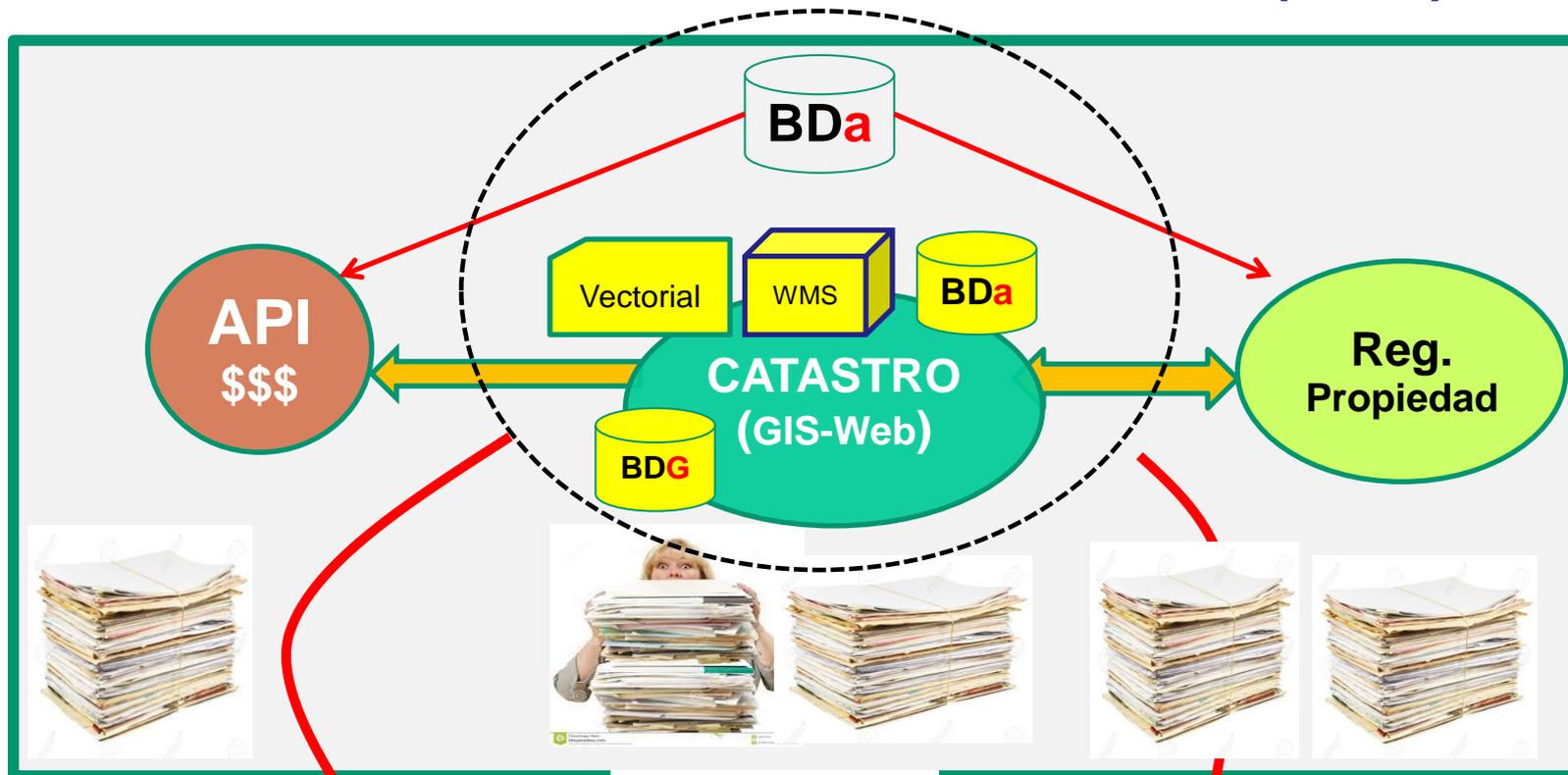


TRAMITES

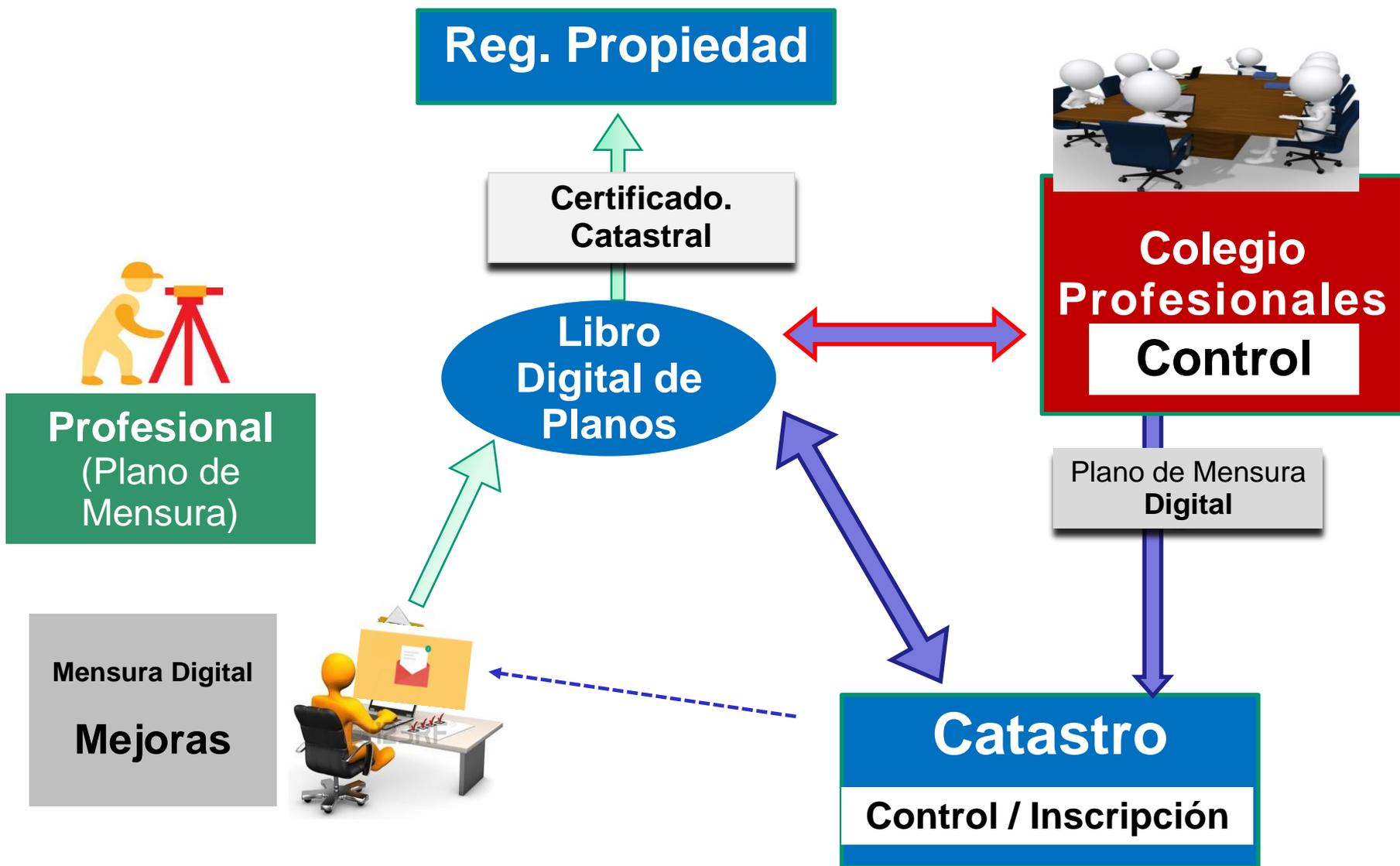


Ciudadanía, profesionales

GESTION CATASTRAL: EVOLUCION (2010)



GESTION CATASTRAL – INTEGRACION

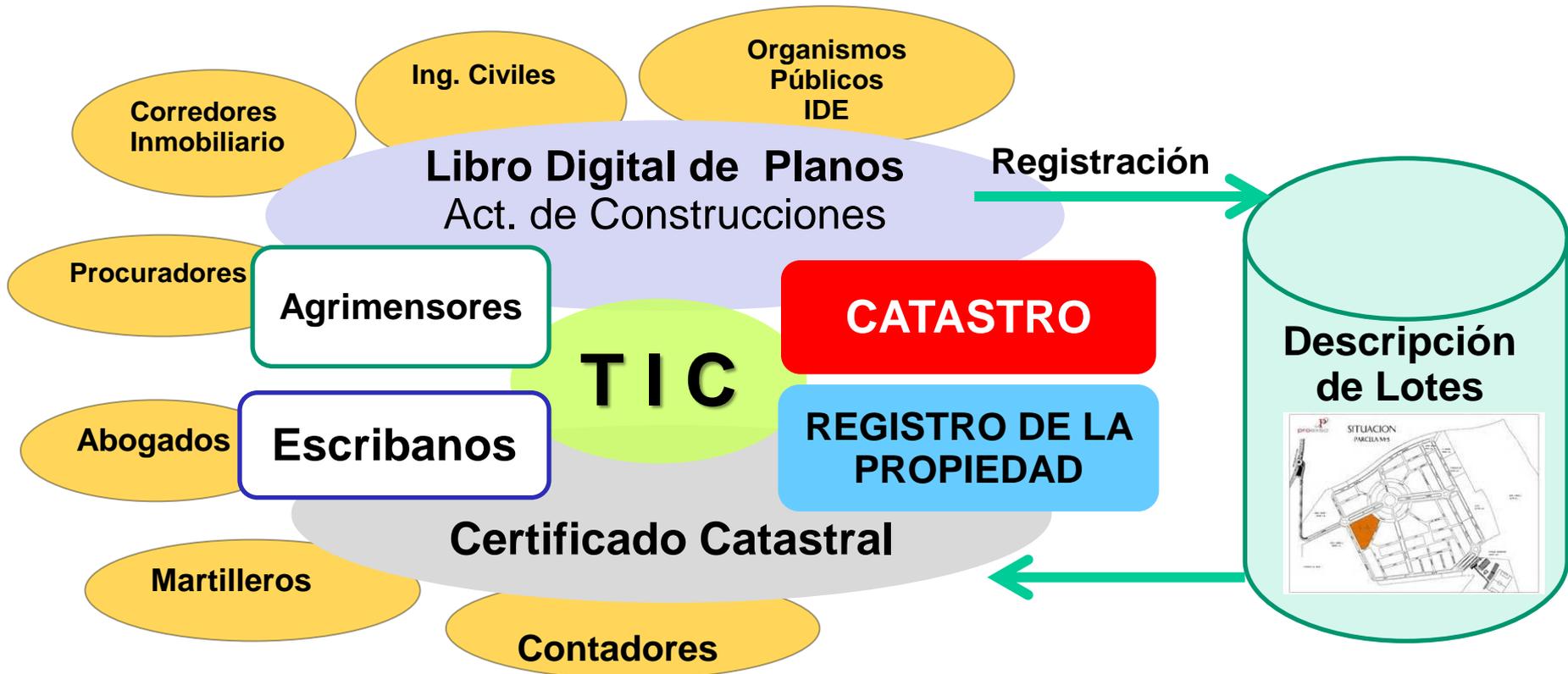


GESTION CATASTRAL: EVOLUCION (2016-2017)

Objetivos

- Incorporar actores (participación activa)
- Despapelizar
- Catastro digital

UNA GESTION INTEGRADA



INVESTIGACION DEL SOFTWARE PARA EL NUEVO SISTEMA

ETAPA DE MODERNIZACION (2016)

Hay que cambiar!!

Objetivo:

- Integrar a todos.
- Acceso al dato en línea
- Sistema de Gestión Catastral Web

Hacia dónde vamos? Que hay? Qué se viene?

- Nuevas tecnologías: web, Mobile, etc.
- Nuevos actores con la organización
- Nuevos servicios
- Despapelizar !!!!! Catastro Digital

Adaptar los procedimientos



Cómo comenzamos? (2016)

1° Definiendo el punto de partida: fortalezas - debilidades

SISTEMA: - Sistema de **GESTION Catastral:** ✓
- **componente GIS** sin continuidad: ✗

DATOS: - Cartografía completa de toda la Provincia ✓
- **Dato gráfico:** formato propietario, cerrado. ✗
- **Gráfico – alfanumérico:** actualizado y vinculado ✓



2° Entonces?

- Un nuevo **componente GIS**
- El **almacenamiento de los datos gráficos (DBG)** (actualmente en un sistema de archivos)



RELEVAMIENTO (2016)

- **Consultas a otros Catastros**
- **Software propietarios:**
 - Herramientas potentes, todo sería más fácil.
 - Santa Fe: hay un **Ley de Software Libre**
- **Investigación de software Gis LIBRES:**
 - **Laboratorio de investigación:** analizar Software Libre que pueda adaptarse a nuestras necesidades



LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN (2016)

Herramientas Libres:

- **Software:** QGIS – gvSIG – Open Jump - Librerías de Programación
- **BDG:** Postgres

Objetivo: hacer modificaciones para implementar funcionalidades propias

No buscábamos un Gis de escritorio,

Gis: componente de un sistema



LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN (2017)

Resultado: **QGIS** era el que más convencía.
Sistema Gestión = Qgis + Desarrollo Propio

Problema:

- Cómo mantener las actualizaciones?
- Compatibilidad del **Qgis** y desarrollo propio a lo largo del tiempo?



Decisión: librerías de software + DBG Oracle con módulo espacial (locator)

INVESTIGACION DEL SOFTWARE PARA EL NUEVO SISTEMA

DECISIÓN FINAL (2017)

DECISION POLITICA: renovar por última vez la licencia del software gis por un término de 18 meses. **Vence el 30/04/2019**

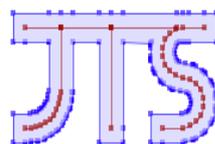
Objetivo: Sistema de Gestión Catastral **totalmente Web**

Desarrollo: propio y con software libre.

Opción: Librerías de Programación (libres) + DBG



OpenLayers 3.0



GESTION CATASTRAL: HACIA DONDE VAMOS ..?

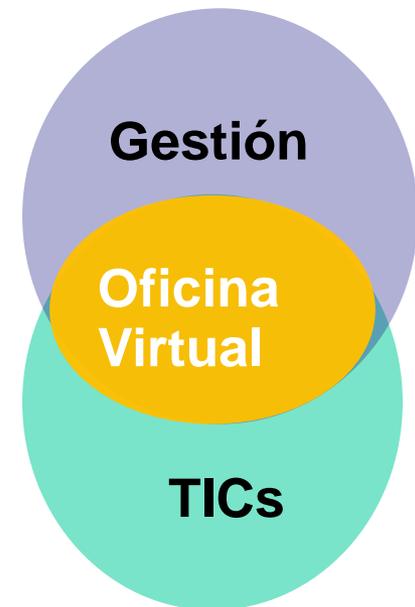
2016 - 2020 →

Reingeniería del Sistema de Gestión: **Software Libre !!**

- Arquitectura totalmente Web
- Orientado a servicios
- a despapelizar... !!

- inicio y seguimientos de trámites electrónicos
- auditorias (qué? quién?, dónde?)
- autenticidad ... (**Firma Digital**)

- comunicación automáticas con los actores
- agendas electrónicas de trabajo..
- documentación digital



EL NUEVO SISTEMA CATASTRAL

Desarrollo Propio – Software Libre

EL DESAFÍO:

- porque NO encontramos EXPERIENCIAS similares.
- No es bueno abrir camino, mejor si ya está marcado !!
- Sin mucha experiencia en nuevas tecnologías

LO BUENO:

- **Motivación:** la magnitud del proyecto
- **Confianza y apoyo Político** y de todo el personal
- No dependencia: el dominio sobre el desarrollo

OBLIGACIONES

- El mantenimiento
- Capacitación + investigación continua



EL NUEVO SISTEMA CATASTRAL

RESULTADO (2019)

18/04/2019 - Implementación del 1° Módulo:

- Se reemplazó el GIS propietario por **Software Libre**.
- Todas las funcionalidades de gestión gráfica (edición y consulta) se realizan con **tecnología web** (intranet)
- El proyecto se desarrolló con **Recurso Propios**.



Se contrataron **6 desarrolladores** estudiantes avanzados en informática, (actualmente solo quedan 2)



EL NUEVO SISTEMA CATASTRAL

IMPLEMENTACIÓN POR ETAPAS (2019-2020)

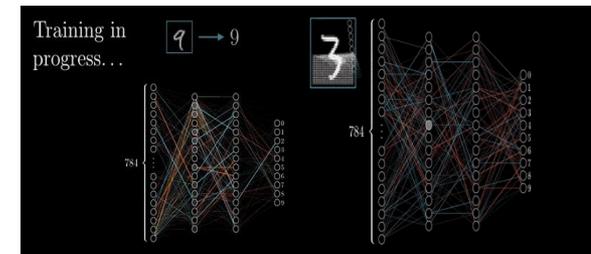
Publicación en Internet

Reingeniería de otros sistemas

- **SIGIT**: Sistema de Integración y Gestión de Información Territorial Web (20.000 usuarios)
- **Libro Digital de Planos**: trámite de registración del plano de mensura a través de la web.

Laboratorio de investigación:

- Algoritmos de Inteligencia artificial (en prueba)



NUEVO SISTEMA CATASTRAL

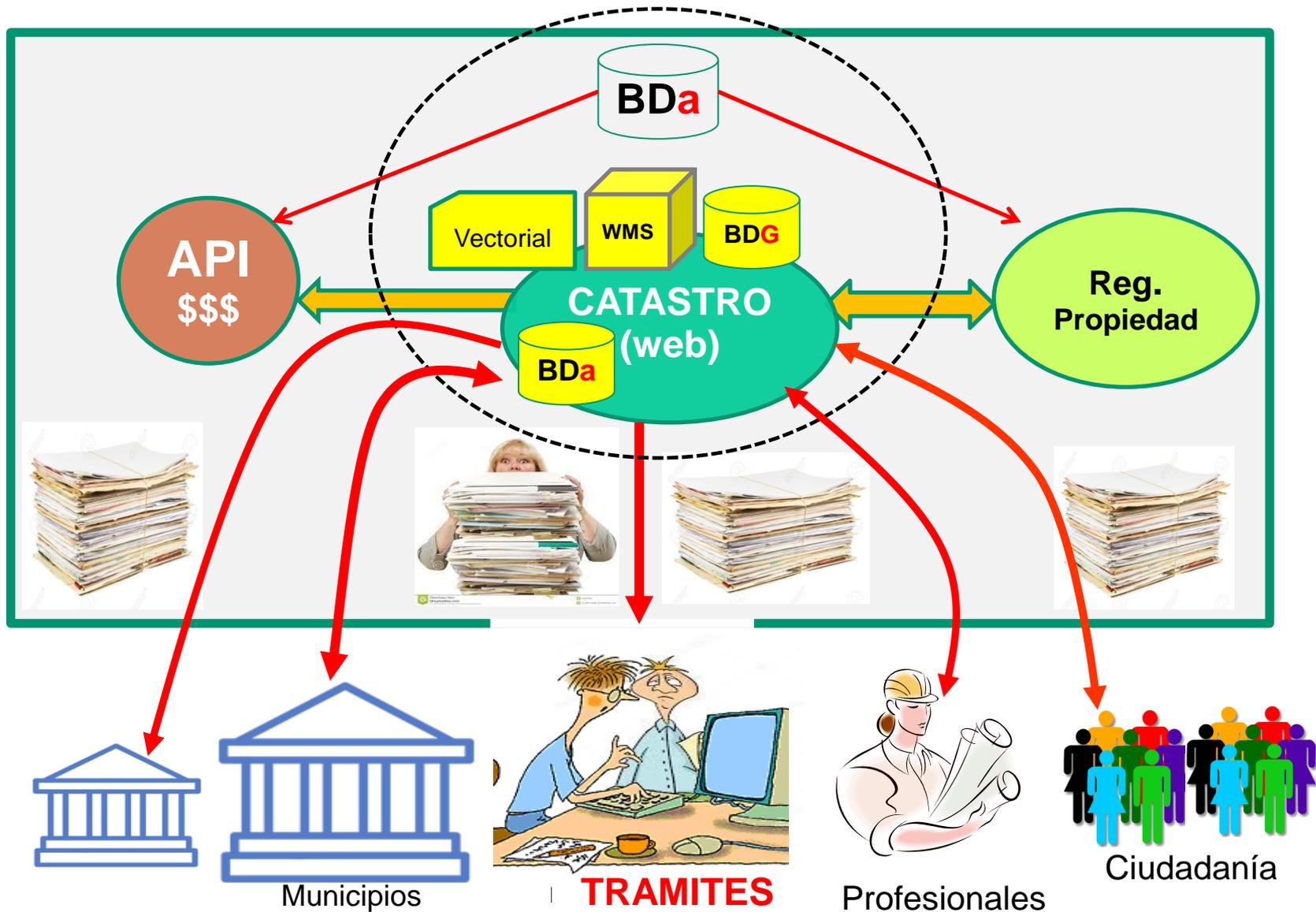
IMPLEMENTACIÓN POR ETAPAS (2019-2020)

Reingeniería de Sistemas

- **Observatorio de Valores**
- **VIR-US**
Valor Inmobiliario de Referencia US
- **Valuación Catastral**

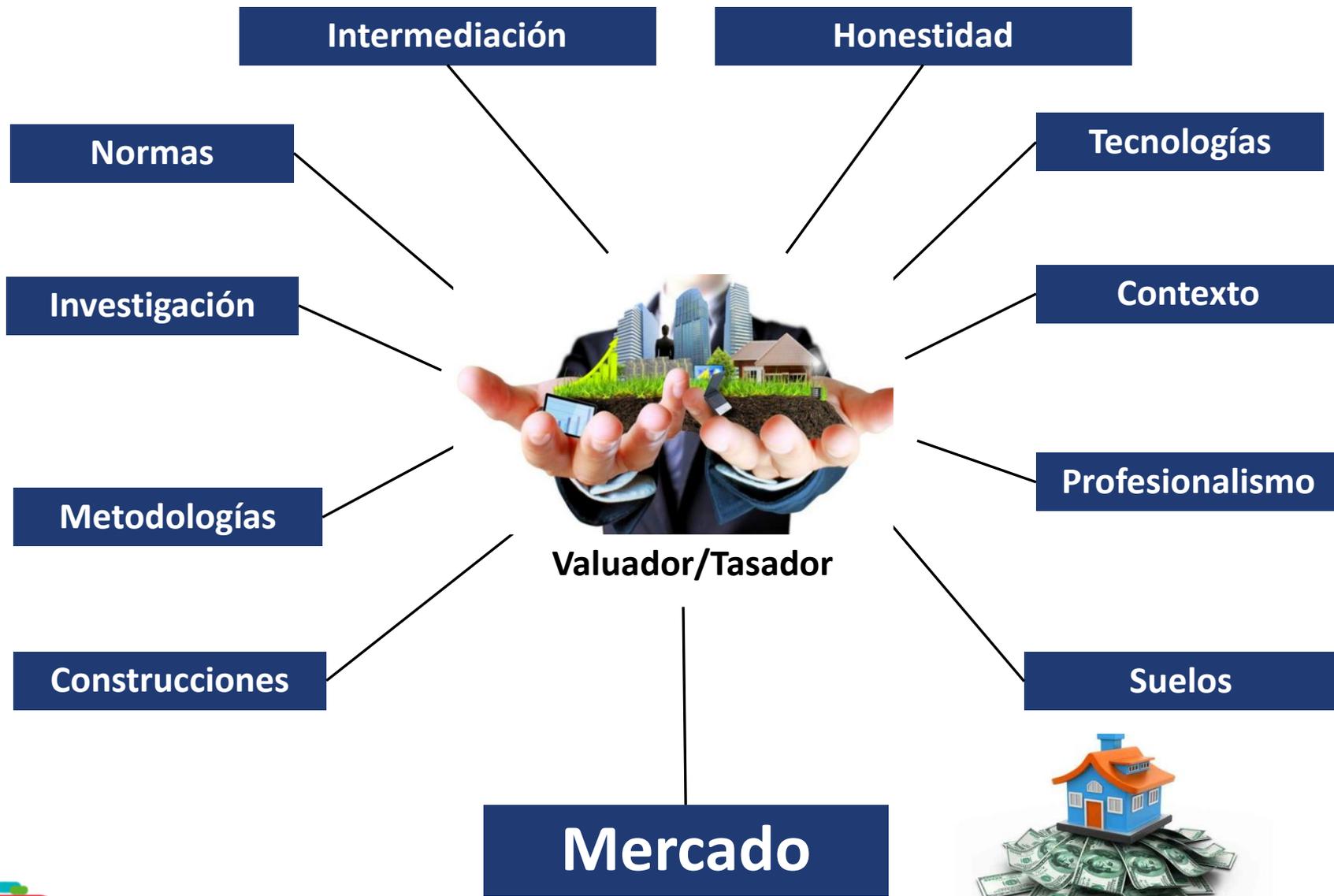


GESTION CATASTRAL: HACIA DONDE VAMOS?

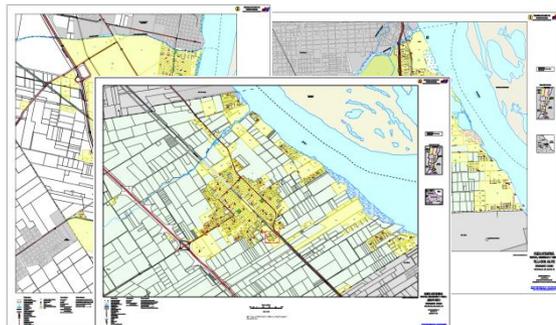




CÓMO ACTUALIZAR VALORES?



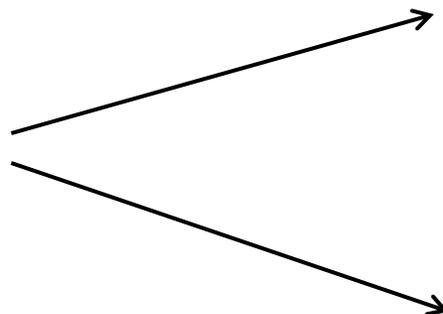
- CATASTRO FÍSICO



- CATASTRO JURÍDICO



- CATASTRO ECONÓMICO

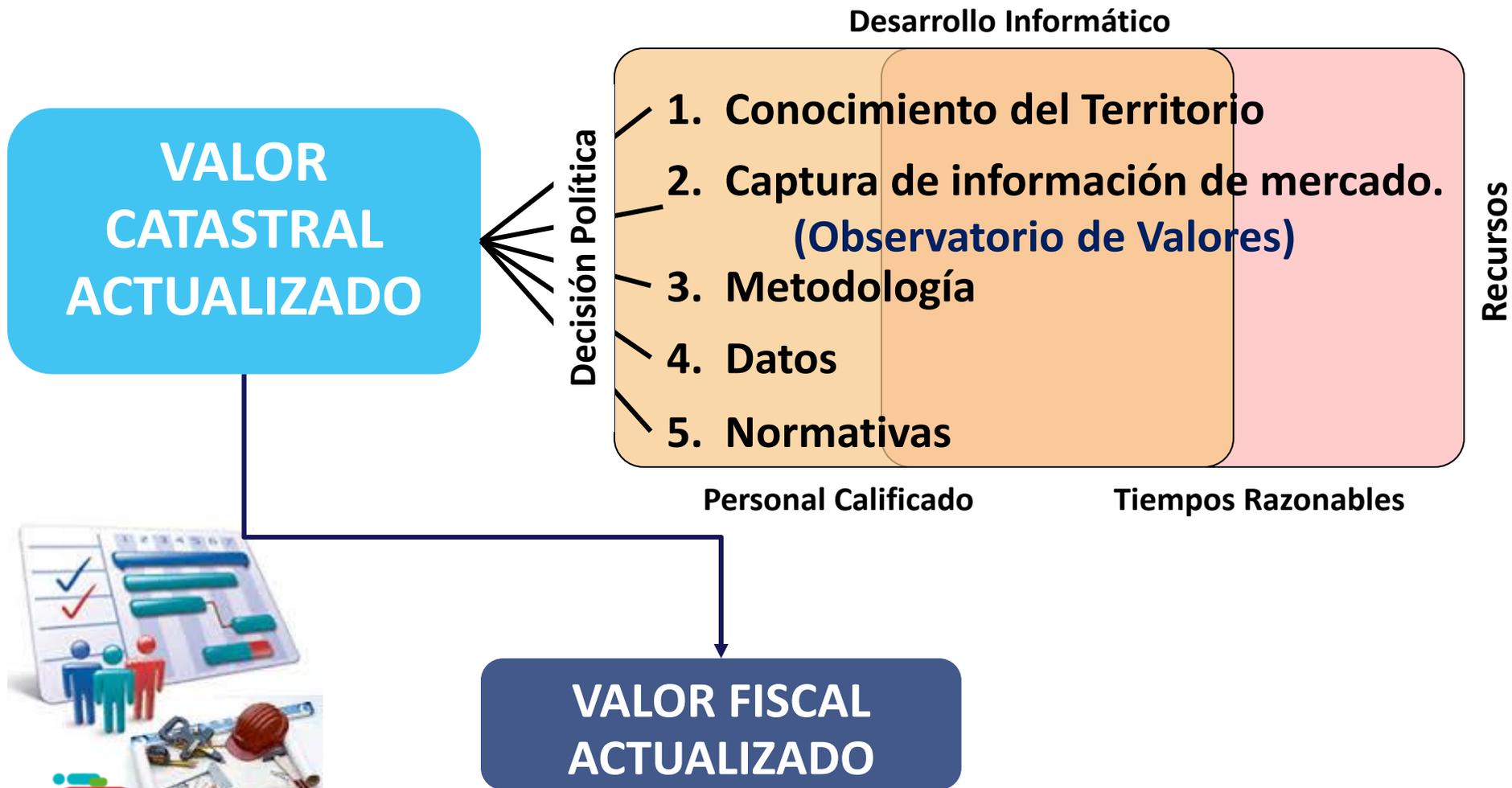


- VALUACIÓN FISCAL



- VALUACIÓN CATASTRAL

ACTUALIZACIÓN DE VALORES PLAN ESTRATÉGICO



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

1 – CONOCIMIENTO DEL TERRITORIO

- INTERACCIÓN CON MUNICIPIOS Y COMUNAS
- DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS → **Áreas que comparten mismas características edilicias, usos y servicios entre otras particularidades.**
- ANÁLISIS DE VARIABLES → **Listado de todos los posibles factores influyentes en el precio de mercado.**

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

1 – CONOCIMIENTO DEL TERRITORIO

Ejemplo Variables: **Rural**

- **Tamaño Casco Urbano**
- **Distancia a Ciudad Eje Departamental**
- **Distancia a Ciudad de Rosario**
- **Distancia a Puerto de Embarque**
- **Distancia a los Mercados Concentradores Ganaderos**
- **Índice Máximo Distrital**
- **Estructura de Servicios por Localidad**
- **Precios de los Bienes en el Mercado**
- **Distancia Promedio a Ruta Pavimentada**
- **Superficie Sembrada**
- **Rendimientos Promedios a Nivel Distrital**



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

1 – CONOCIMIENTO DEL TERRITORIO

Ejemplo Variables: **Urbano (Rosario)**

- Bv. Y Av. Principales
- Línea de Costa
- Calles Comerciales
- Microcentro
- Espacios Verdes
- Tramo Bv. Y Av Principales (Bv. Oroño, Av. Pellegrini, Bv. 27 de Febrero)
- Distancia a Radio 1,2 y 5
- Área Inundable
- Asentamientos Irregulares
- Cementerios
- Peatonales
- Barrios Cerrados
- FFCC



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

1 – CONOCIMIENTO DEL TERRITORIO

Ejemplo Variables: **Urbano (Venado Tuerto)**

- Área Inundable
- Área Comercial
- Rutas
- Espacios Verdes
- Área Residencial
- Bv. Y Av. Principales
- Área Centro



ACTUALIZACIÓN DE VALORES – PROCEDIMIENTO

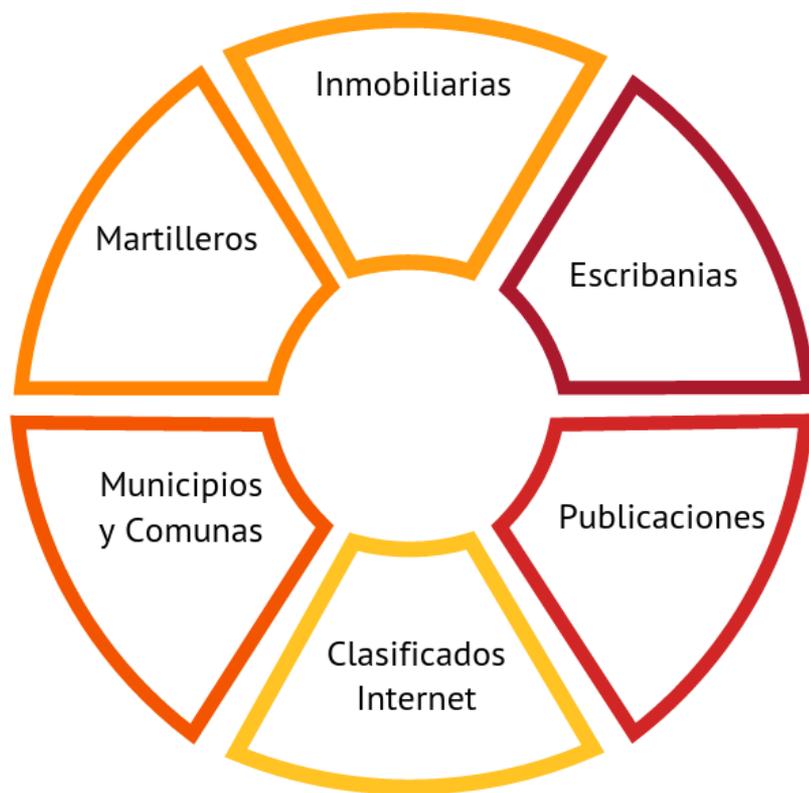
(Res 48/2010)

2 – OBSERVATORIO DE VALORES

- Es un sistema que nos permite conocer en forma permanente los valores actuales de mercado en el territorio provincial.
- Basado en la recopilación sistemática de la información y su análisis técnico, sobre estimaciones, ofertas y precios de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales.
- Valores obtenidos de distintas fuentes de información en un mercado libre y sin influencia de factores distorsivos.
- Georreferenciación y volcado de la información en bases de datos para su posterior utilización mediante herramientas informáticas.

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

2 – OBSERVATORIO DE VALORES



**CONVENIO CON
COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
Nº 9399 Y Nº 9400**

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

2 – OBSERVATORIO DE VALORES

Convenio con Colegio de Corredores Inmobiliarios



- Valores de oferta de inmuebles.
- Estimación de valores para casos puntuales.
- Informe anual de puntos de control.
- Acceso a la información alfanumérica y gráfica.
- Pre Certificado Catastral.
- Capacitación sobre el uso y consulta de los sistemas.

Beneficios

- Seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias.
- Formalizar canales de comunicación para el intercambio de información.
- Lograr mayor calidad de la información del mercado inmobiliario.
- Sistema Integrado de Valores de Inmuebles



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

2 – OBSERVATORIO DE VALORES



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

2 – OBSERVATORIO DE VALORES



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

2 – OBSERVATORIO DE VALORES

HERRAMIENTA GRÁFICA PARA LA GEOLOCALIZACIÓN DE OBSERVATORIOS Y TASACIONES

Observatorios Inmobiliarias Expedientes Usuario

Buscar por Ubicación Ingresar/Editar Buscar por Nombre

Búsqueda por dirección o marcando en el mapa

Ubicación

Avenida San Martín 2101| Rosario, Santa Fe, Argentina

- Avenida San Martín 2101, Rosario, Santa Fe, Argentina
- General San Martín 2101 Rosario, Santa Fe, Argentina
- A San Martín 2101 Rosario, Santa Fe, Argentina
- A Av. San Martín 2101 Villa Gobernador Gálvez, Rosario, Santa Fe, Argentina
- Avenida José de San Martín 2101 Rosario, Santa Fe, Argentina

Rosario

Precio: Todos Tipo: Todos

Distrito: Distrito
 PB 2014
 Seccion 1
 Seccion 2
 Seccion 3
 Seccion 4
 Seccion 5

Listado de resultados

2204	Cerrito 1000	Cant. de publicaciones: 1 Superficie: 168,00 mts² Última pub.: 16-11-2015 - Valor: \$0,00 Última fuente: La capital Tatavitto 4246752 16/11/15, dom 25/10/15 Última condición: Observaciones:
9138	Cerrito 1000	Cant. de publicaciones: 1 Superficie: 420,00 mts² Última pub.: 08-05-2017 - Valor: \$0,00

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO 2 – OBSERVATORIO DE VALORES

HERRAMIENTA GRÁFICA PARA LA GEOLOCALIZACIÓN DE OBSERVATORIOS Y TASACIONES

Observatorios Inmobiliarias Expedientes Usuario

Buscar por Ubicación Ingresar/Editar Buscar por Nombre

Ubicación
Avenida San Martín 2101, Rosario, Santa Fe, Argentina

Localidad
Rosario

Capas
Seccion 1
Seccion 2
Seccion 3
Seccion 7

Distancia
< 400mts

Desde
01/01/2014

Hasta
16/11/2017

Precio
Todos

Tipo
Todos

Mapa Satélite

Tabla de Filtrado:

lun.	mar.	mié.	jue.	vie.	sáb.	dom.
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	1	2

Filtrado por fecha, distancia, precio y tipo de dato

**Datos coloreados según tipo:
Oferta – Vendido - Retirado - Tasación**

Resultados (56) Todos Unir Lotes

2204 Cerrito 1000

- Cant. de publicaciones: 1
- Superficie: 168,00 mts²
- Última pub.: 16-11-2015 - Valor: \$0,00
- Última fuente: La capital Tatarvito 4246752 16/11/15, dom 25/10/15
- Última condición:
- Observaciones:

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO 2 – OBSERVATORIO DE VALORES

HERRAMIENTA GRÁFICA PARA LA GEOLOCALIZACIÓN DE OBSERVATORIOS Y TASACIONES

Observatorios Inmobiliarias Expedientes

Buscar por Ubicación Ingresar/Editar Buscar por Nombre

Ubicación
Avenida San Martín 2101, Rosario, Santa Fe, Argentina

Localidad
Rosario

Distancia **Desde** **Hasta** **Precio** **Tipo**
Todos

Capas de información o de filtro

Capa filtro - Sección 3 Rosario

Capas

- Sección 1
- Sección 2
- Sección 3
- Sección 4
- Sección 5
- Sección 6
- Sección 7

Resultados (116) Todos [Unir Lotes](#)

279 27 de Febrero 1500

Cant. de publicaciones: 1

Superficie: 372,38 mts²

Última pub.: 20-11-2014 - Valor: \$3.600.000,00

Última fuente: Entrevista Inmob. - NEGOCIOS_INMOBILIARIOS 4210132/155462923

Última condición: oferta

Observaciones:

280 27 de Febrero 1549

Cant. de publicaciones: 1

Superficie: 450,32 mts²

Última pub.: 23-01-2015 - Valor: \$4.455.000,00

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO 2 – OBSERVATORIO DE VALORES

HERRAMIENTA GRÁFICA PARA LA GEOLOCALIZACIÓN DE OBSERVATORIOS Y TASACIONES

Observatorios Inmobiliarias Expedientes

Vista con información detallada del inmueble

Buscar por Ubicación Ingresar/Editar Buscar por Nombre

Ubicación

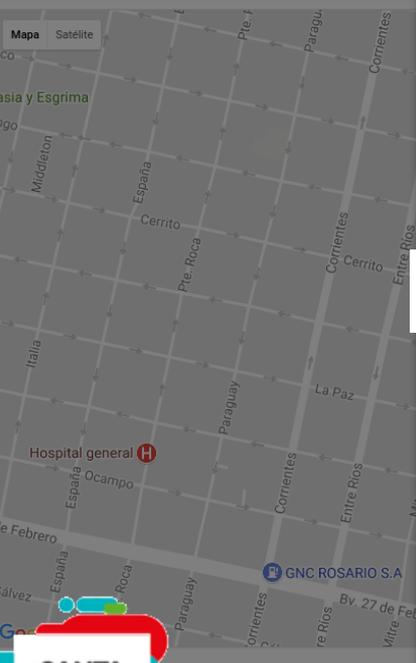
Avenida San Martín 2101, Rosario, Santa Fe, Argentina

Distancia

< 400mts

Desde

01/01/2014



Detalles Lote N° 2310

Eliminar Lote Editar Lote Nueva Publicación

Datos Valores históricos Dólar histórico

Datos Lote

Ubicación	Maipú y Cerrito esquina		Localidad	Rosario			
Partida			Nomenclatura				
Tipo	lote regular	Frente	8,62 mts	Fondo	13,61 mts	Superficie	113,94 mts ²
Coef. Frente-Fondo	1,33	Coef. Superficie	1,00	Coef. Esquina	1,10		
Coef. Ubicación	1,00	Coef. Forma	1,00				
Frente Lote Total	0,00	Fondo Lote Total	0,00	Superficie Lote Total	0,00		
Frente Lote Erantieta	0,00	Fondo Lote Erantieta	0,00	Superficie Lote Erantieta	0,00		

Historial de publicaciones o tasaciones del inmueble

Historial de publicaciones

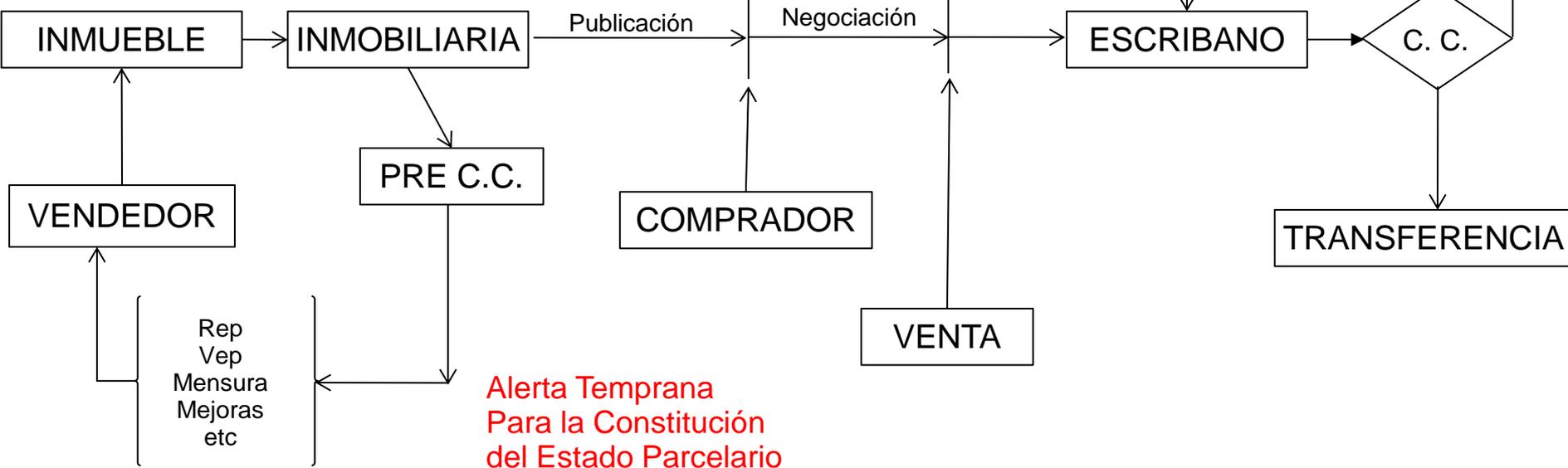
N° Obs: 7150 - Fecha publicación: 2016-11-24 - Condición: oferta -	Editar Eliminar
N° Obs: 5647 - Fecha publicación: 2016-09-12 - Condición: oferta -	Editar Eliminar
N° Obs: 5489 - Fecha publicación: 2016-09-12 - Condición: oferta -	Editar Eliminar
N° Obs: 5190 - Fecha publicación: 2016-08-15 - Condición: oferta -	Editar Eliminar
N° Obs: 2310 - Fecha publicación: 2016-03-14 - Condición: -	Editar Eliminar

OPTIMIZAMOS LA GESTION EN LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

MAYOR SEGURIDAD JURIDICA



Rep
Vep
Mensura
Mejoras
etc



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

2 – OBSERVATORIO DE VALORES

IMPLEMENTACIÓN OBSERVATORIO DE VALORES

SE LOGRÓ:

- CANTIDAD, CALIDAD Y ACTUALIDAD DE LOS DATOS
- CONOCIMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO
- INFORMACION DE VALORES PARA TASACIONES
- INFORMACION ACTUALIZADA DISPONIBLE PARA UN PROCESO DE ACTUALIZACION DE VALORES
- APORTAR A LA TRANSPARENCIA DEL MERCADO INMOBILIARIO
- SISTEMA DE INTERCAMBIO DE INFORMACION CON LOS REFERENTES CALIFICADOS (CORREDORES INMOBILIARIOS)



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

3 – METODOLOGÍA

**MÉTODO
TRADICIONAL**

**MÉTODO
ACTUALIZACIÓN
POR
COEFICIENTES**

**MÉTODO
ESTADÍSTICO-
INFORMÁTICO**

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO 3 – METODOLOGÍA: MÉTODO TRADICIONAL

CAPTURA INFORMACIÓN



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

3 – METODOLOGÍA: MÉTODO ACTUALIZACIÓN POR COEFICIENTES

- ACTUALIZACIÓN POR ÍNDICE DE INFLACIÓN INDEC
- ACTUALIZACIÓN POR ÍNDICE DE INFLACIÓN IPEC
- ACTUALIZACIÓN POR ÍNDICE DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN
- ACTUALIZACIÓN POR VALOR DÓLAR
- ACTUALIZACIÓN



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

3 – METODOLOGÍA: MÉTODO ESTADÍSTICO - INFORMÁTICO

**Regresión
Lineal**

**Redes
Neuronales
Artificiales**



**DETERMINACIÓN DE
VARIABLES**

**DETERMINACIÓN DEL
PRECIO BÁSICO**

ACTUALIZACIÓN DE VALORES – PROCEDIMIENTO

3 – METODOLOGÍA

- Se analiza el distrito de estudio con el objetivo de enumerar los posibles factores determinantes en el precio de la tierra.
- Se busca el mejor modelo de regresión lineal posible, es decir, aquel que se ajusta mejor a los datos recolectados de observatorio.
- El objetivo es confirmar cuales son las variables realmente influyentes en la determinación del precio básico por m² por frente de manzana (urbano-suburbano) y precio máximo distrital de la Ha agrícola.
- La ponderación de variables se obtiene de acuerdo a los niveles de significación del modelo. Esto representa el porcentaje de influencia de cada variable en la conformación de la estimación que se busca.

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

3 – METODOLOGÍA

PONDERACIÓN DE VARIABLES (RURAL)

TAMAÑO DEL CASCO URBANO

Superficie del casco urbano distrital medido en km².

1,7%

DISTANCIA A PUERTO DE EMBARQUE

Distancia promedio del total de las parcelas de un distrito a los diferentes puertos de embarque

1,5%

DISTANCIA PROMEDIO A RUTA PAVIMENTADA

Distancia promedio del total de las parcelas de un distrito caminos pavimentados

3,2%

INDICE MÁXIMO DISTRITAL

Rendimiento máximo potencial de los cultivos más comunes de la región bajo un determinado nivel de manejo

93,6%

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

3 – METODOLOGÍA

PONDERACIÓN DE VARIABLES ROSARIO (URBANO – SUBURBANO)

✓ Calles Comerciales	36 %
✓ Microcentro	20 %
✓ Distancia de Radio 1,2 y 5	8 %
✓ Línea de Costa	6 %
✓ Tramo Bv. y Av. Principales (Bv. Oroño, Av. Pellegrini, 27 de Febrero)	5 %
✓ Asentamientos Irregulares	5 %
✓ Peatonales	4 %
✓ Espacios Verdes	4 %
✓ Área Costera	4 %
✓ Área Inundable	3 %
✓ Bv. y Av. Principales	3 %
✓ Cementerios	2 %

Medición de Variables para Observatorios



Medición de Variables para Observatorios



Medición de Variables para Observatorios



Medición de Variables para Observatorios



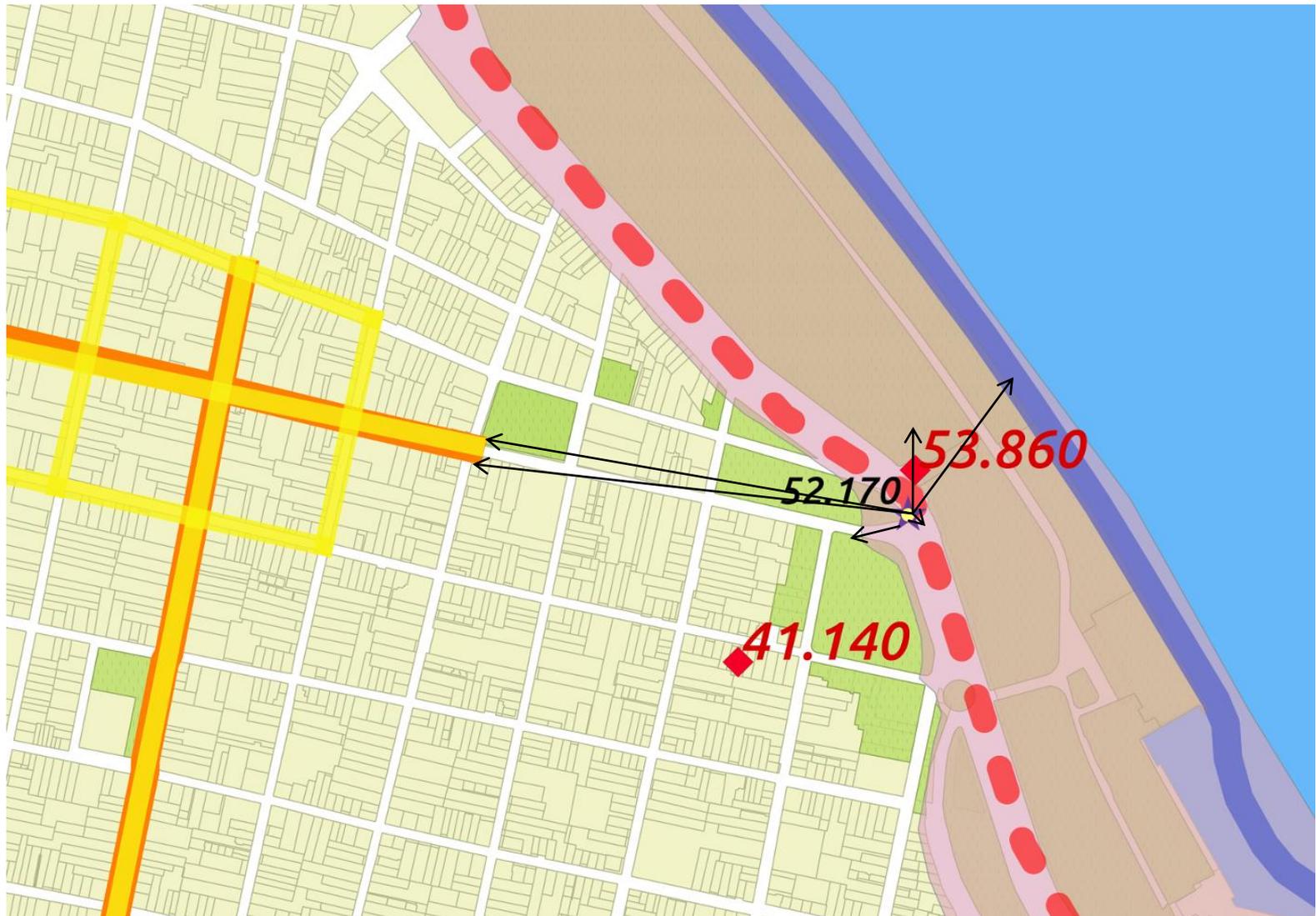
Medición de Variables para Observatorios



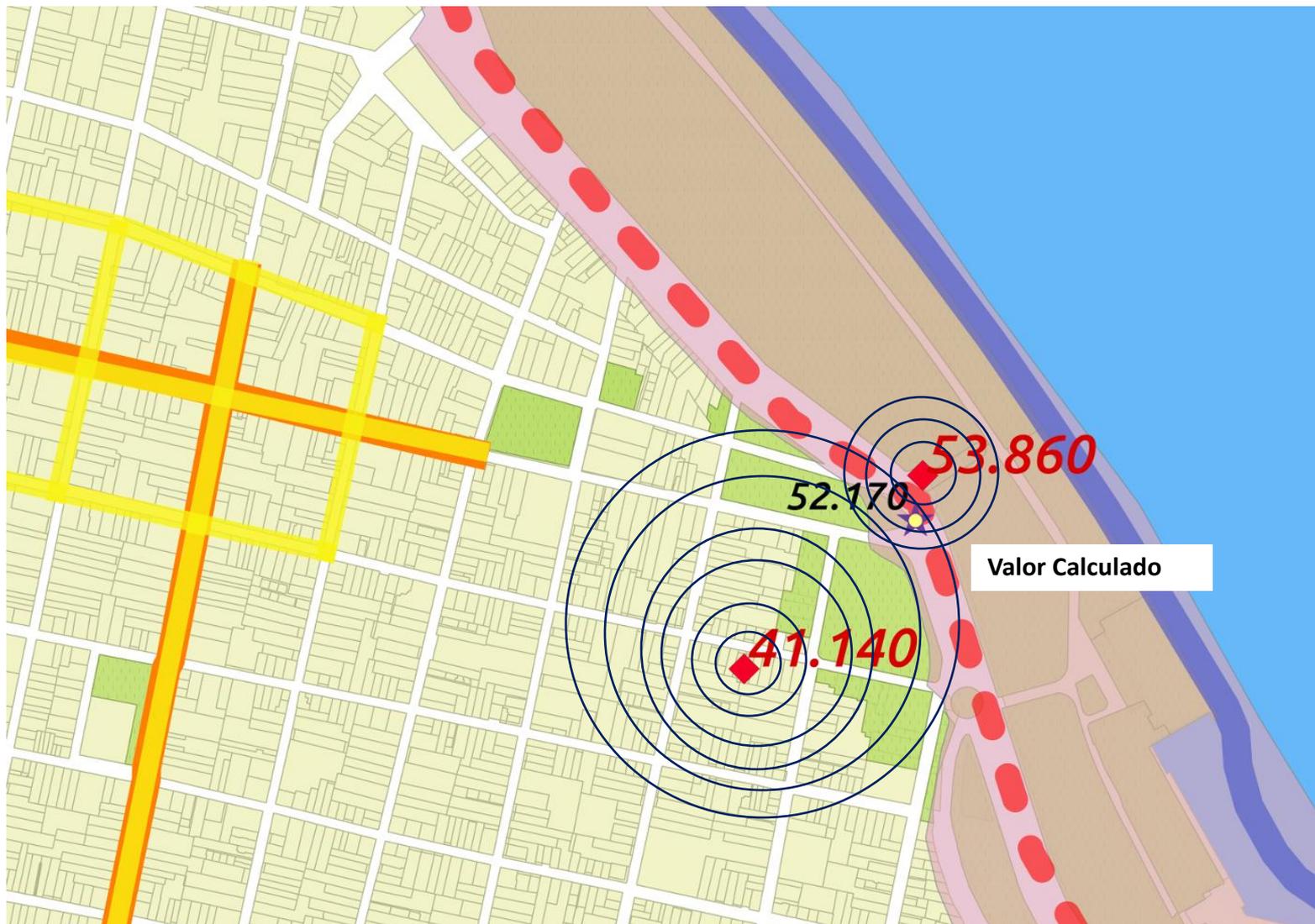
Medición de Variables para Observatorios



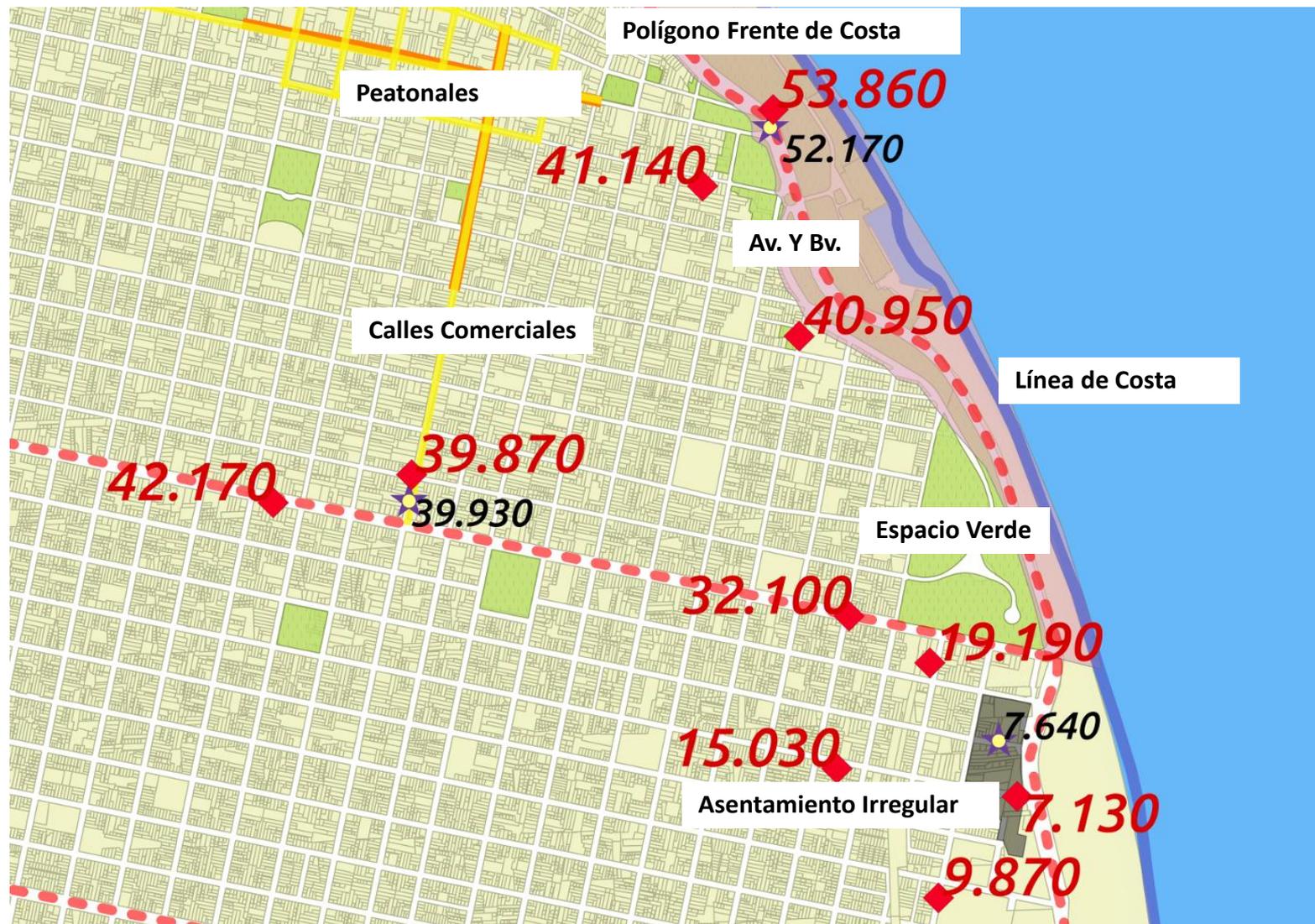
Medición de Variables para Frente de Manzana



Dispersión de Valores



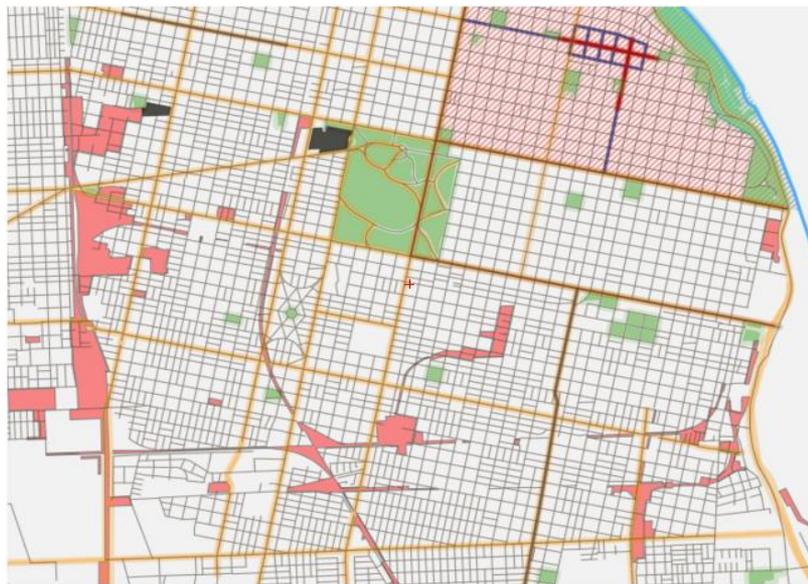
Medición de Variables



VARIABLES TERRITORIALES

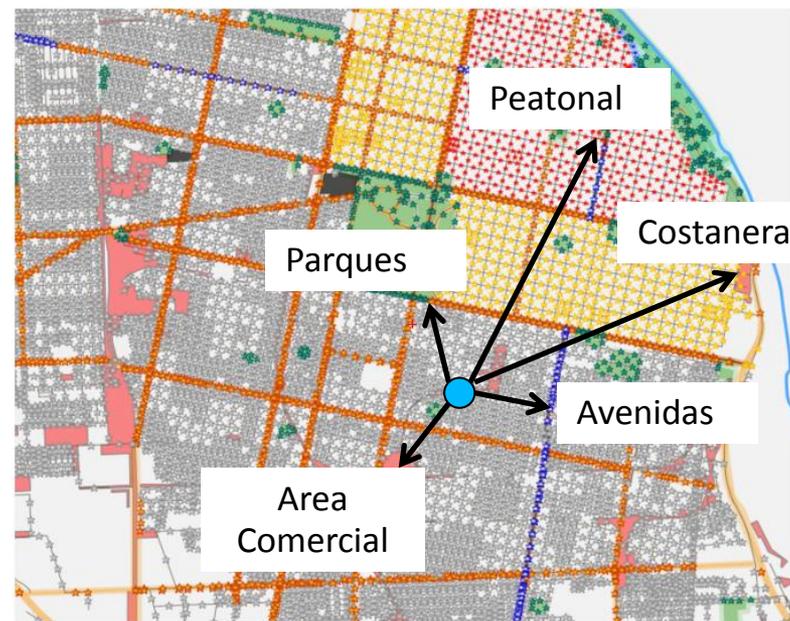
Variables Territoriales

- Área comercial
- Área de contaminación
- Plazas – Parques
- Av. Principales – Av. Secundarias
- Peatonal
- Cementerios
-



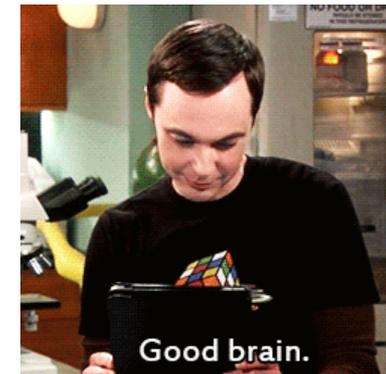
Valores por Ejes de calles

Relaciones de las V. T con los ejes de calle:
distancia mínima a cada variables territorial
definida en el distrito

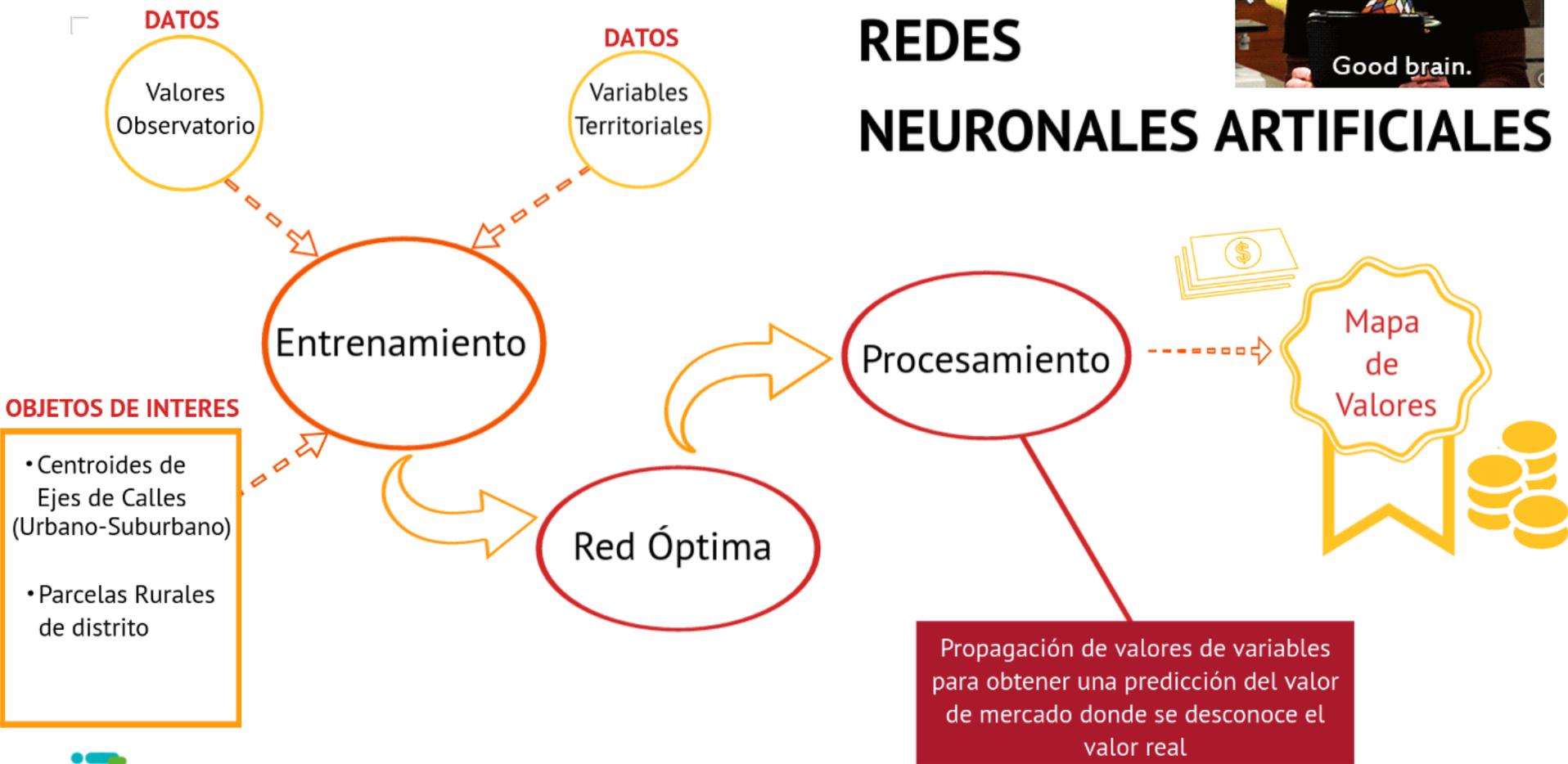


ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

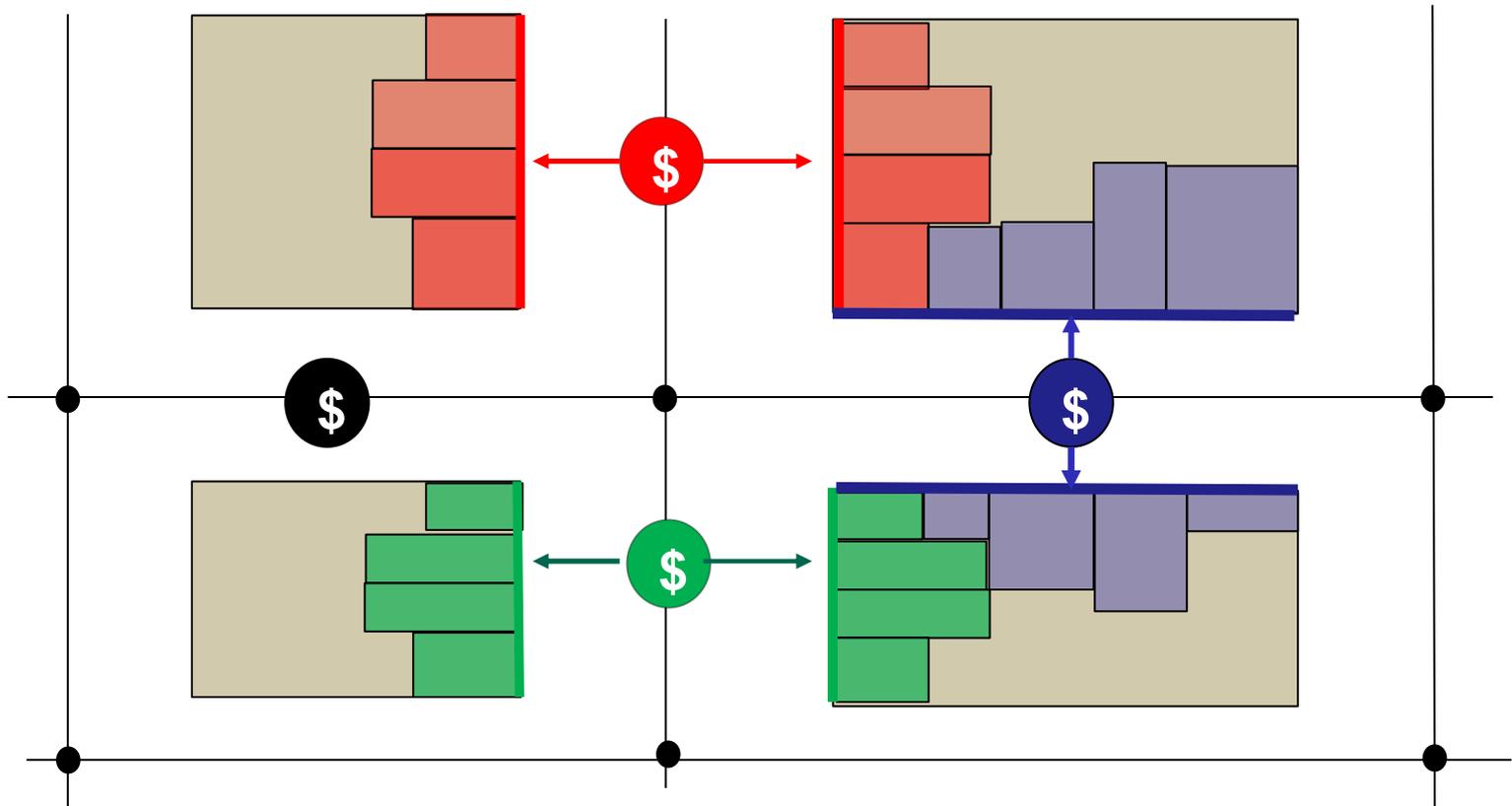
3 – METODOLOGÍA



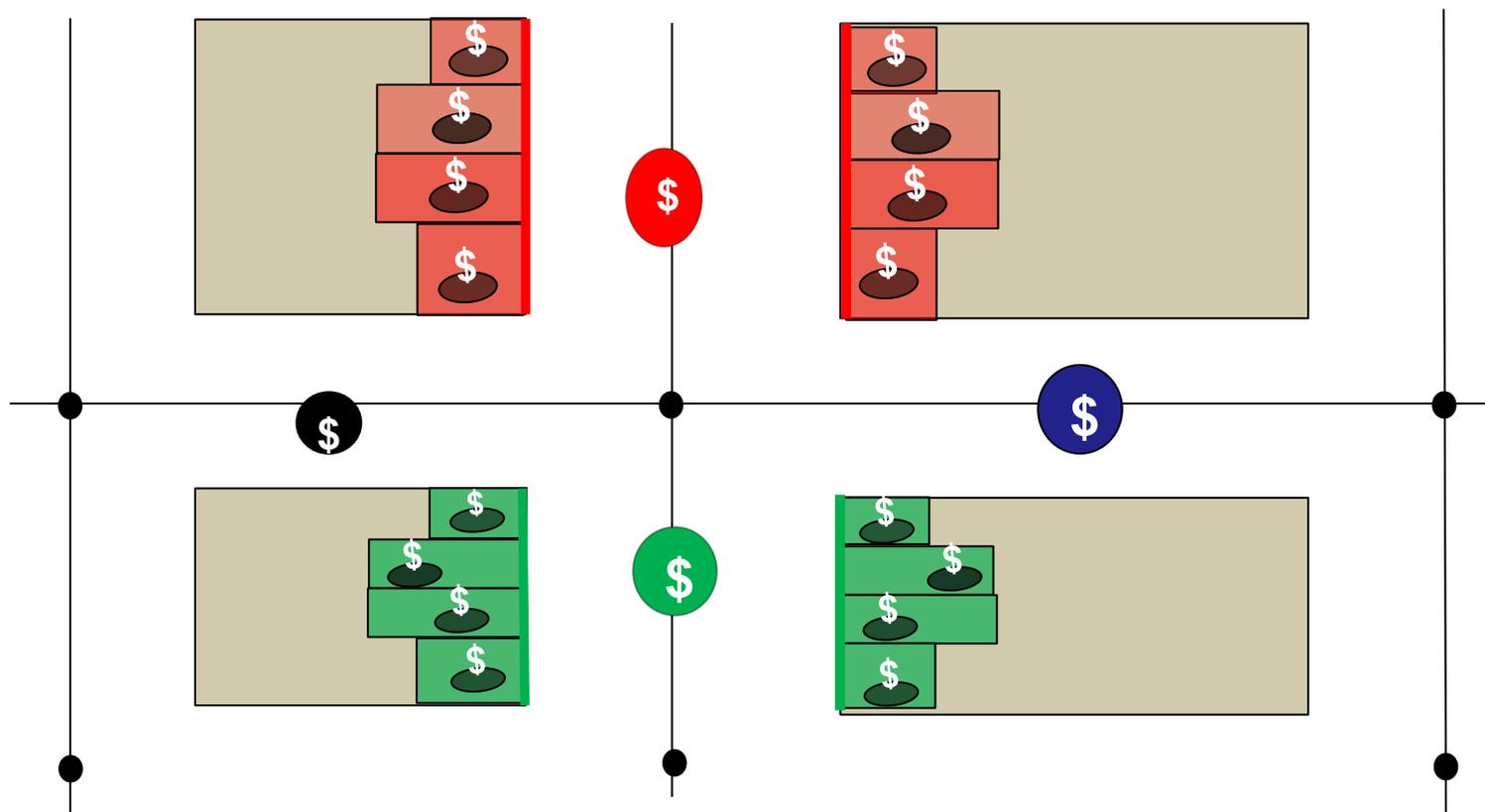
REDES NEURONALES ARTIFICIALES



ASIGNACIÓN DE PRECIOS A LOS FRENTES DE MANZANAS



NUEVA VALUACION CATASTRAL



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO 4 – CALIDAD DE LOS DATOS – M2 EDIFICADO

FUENTES CALIFICADAS



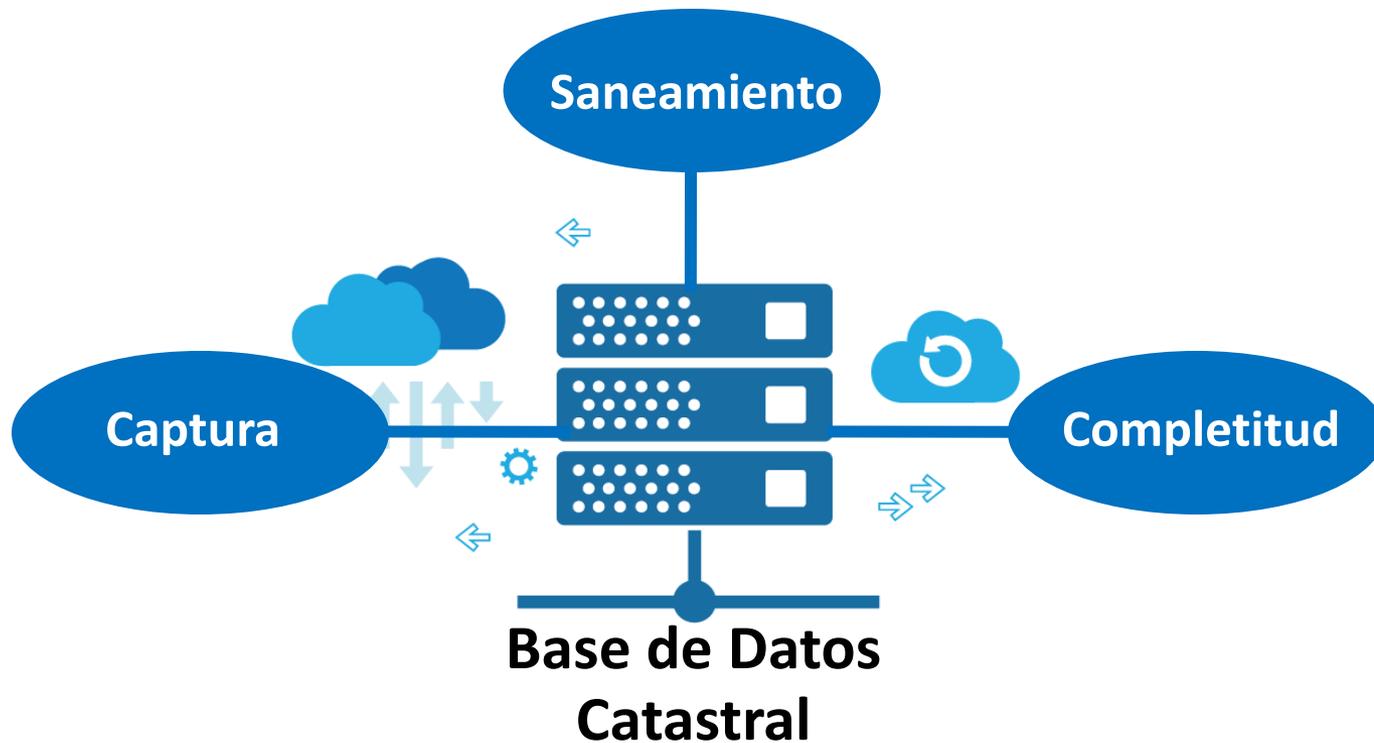
ANÁLISIS TÉCNICO
PARA
DETERMINACIÓN DE
M2 EDIFICADO

TABLA ACTUALIZADA

CATEGORÍA	MÁXIMA (\$/M2)	MEDIA (\$/M2)	MÍNIMA (\$/M2)
1º	92.210,00	85.870,00	79.520,00
2º	72.590,00	66.950,00	63.310,00
3º	58.500,00	53.920,00	52.510,00
4º	46.520,00	43.580,00	40.640,00
5º	38.060,00	35.240,00	32.420,00
6º	29.950,00	27.250,00	24.550,00
7º	20.320,00	19.150,00	17.850,00
8º	15.270,00	14.100,00	13.040,00
9º	9.750,00	8.690,00	7.640,00
10º	5.170,00	4.230,00	3.170,00

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

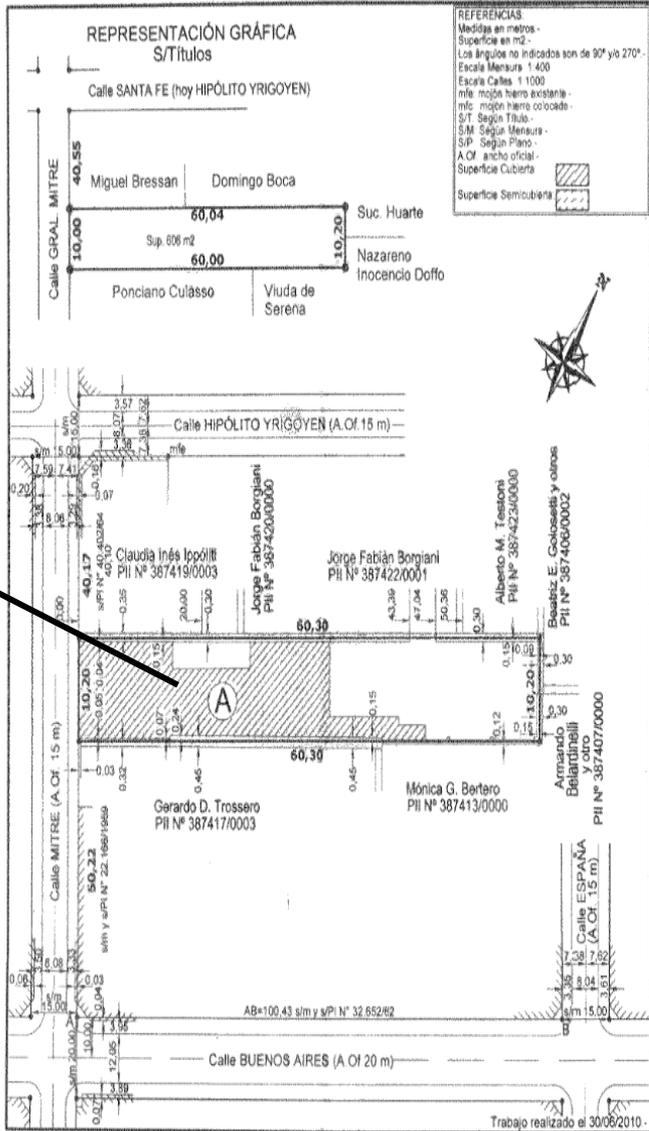
4 – CALIDAD DE LOS DATOS



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

4 – DATOS





PLANO DE MENSURA

166034/11
 N° 166034

PROVINCIA DE SANTA FE PII N° 387418/0000
 DEPARTAMENTO: CASEROS LAMINA: 1/1
 DISTRITO: CASILDA

LUGAR: CIUDAD DE CASILDA - Manzana N° 22 - Sección "B"
 OBJETO: MENSURA

PROPIETARIO:
 Beatriz Susana Zaninello 1/2, Adriana Beatriz 1/8, Claudia Inés 1/8, Walter Carlos 1/8 y Mariana Carina Ippóliti y Zaninello 1/8.

INMUEBLE: Una fracción de terreno en la manzana N° 22 - Secc. B -
 DOMINIO: T° 139 F° 41 N° 119559 (11/10/1966) CASEROS. TDH N° 371.991 del 21/09/2009.

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. Total S/Título	608,00 m ²
Sup. S/M LOTE A	619,06 m ²
Sup. Total S/M	615,06 m ²
Diferencia en más	9,06 m ²

OBSERVACIONES:

Medidas y superficies respetando a linderos rectificándose el título.

NO SE HAN REGISTRADO
 DIRECCIÓN D. DE REGISTRO
 C.A. 11/11/10

NOMENCLATURA CATASTRAL			
DPTO	DTO	SUB DTO	Z
18	05	021	1
SECC	POLIG	MANZANA	
01		0021	
PARCELA	SUB PARC		
00013	00000		

REGISTRAR
 R.D.S.A.P.
 DEPARTAMENTO TOPOGRAFIA
 PLANO INSCRIPCIÓN
 N° 166034
 INSCRIPCIÓN PROVINCIAL



VERIFICACIÓN de ESTADOS PARCELIARIOS

Lotes 18 -Mzna 25- Plano N°23920/1959



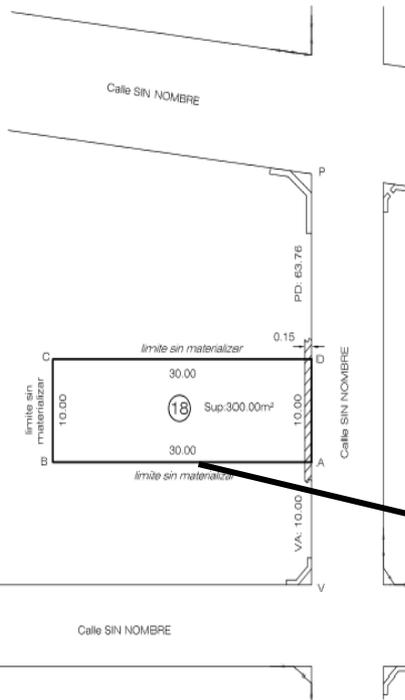
REFERENCIAS

Los ángulos no indicados valen 90° o 270°

Medidas lineales en metros

Escala Mensura 1:400

Límite según Plano N°23920/1959



ESTADO DE OCUPACIÓN:

A LINDEROS: --

DE LINDEROS: --

SUPERFICIE TOTAL OCUPADA A LINDERO: 0.00m²

SUPERFICIE TOTAL OCUPADA DE LINDEROS: 0.00m²

OBSERVACIONES ESPECÍFICAS:

Partidas de Impuesto Inmobiliario N°:
Lote 18: 16-04-00 336422/0213

Fecha del Acta:
01/12/2018

DPTO	DTO	SUBDTO	Z	SEC	POLIG	MANZANA	PARCELAS	SUB PARC
1	6	0	4	0	9	0	1	2
							9	00002

Rosario, 04/12/18



ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

4 – DATOS

Captura y Registración de Construcciones

Formal

REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

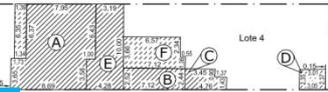
Informal

- Programas de Fiscalización.
- Inspecciones.
- Teledetección.

MENSURA: DETALLE DE MEJORAS
Lote 4
PROPIETARIO: JUAN CARLOS FIORI
PII N°: 19-05-05-38898/0021



Bloque A Bloque B y F
Escala Edificado: 1:250



Calle SARMIENTO Lote 4



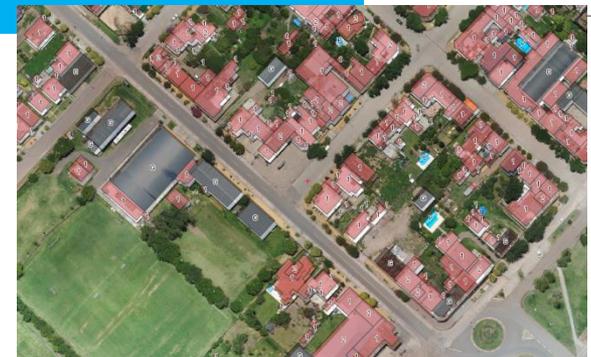
Bloque C Bloque D

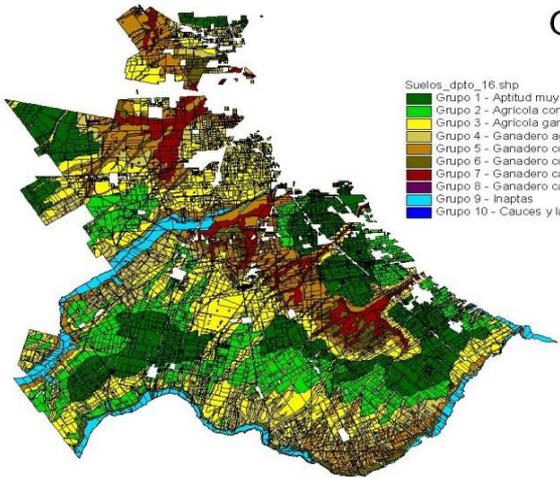
FORMA	PLANTA	SUP. CUB.	SUP. SEMIC.	PILETA	FORM.	DESTINO	OBSERVACIONES
A		82,33	8,65	-	A	Vivienda	
B		17,65	-	-	A	Lavadero	
C		10,31	-	-	C	Letrina	
D	Baja	7,15	-	-	C	Deposito	
E		35,94	-	-	A	Vivienda	
F		-	24,90	-	A	Galeria	
SUB-TOTALES		153,40	33,55	-			
TOTAL EXIST.		186,99					

de superficies
empadronadas 179,00 m2
exteriores 186,99 m2
sanitaria completa: 7,99 m2
sanitaria completa: SI

MA. BELEN LEONNI
ING. AGRIMENSURA I, CO. P. A. 20449-1
Votado SCS - Fovitec

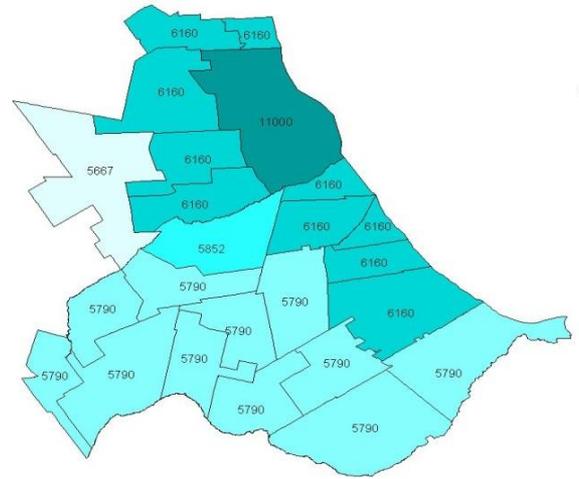
BERNABÉ ACUÑA
ING. AGRIMENSURA I, CO. P. A. 20442-1
Bogotá D.C. - Col. C. G. G.
Trabajo realizado el 23/08/2019.



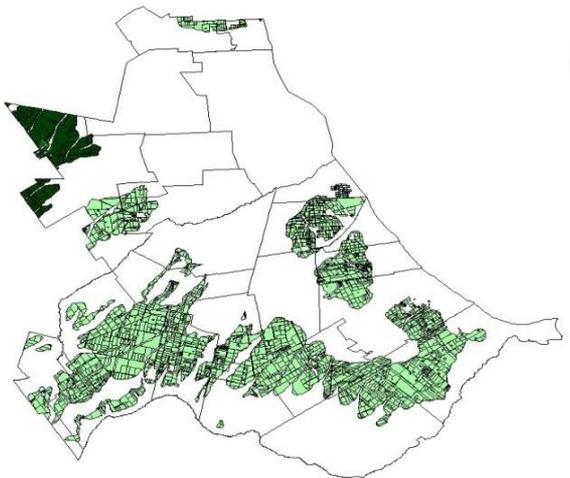


GRADIENTE SUELOS

- Suelos_dpto_16.shp
- Grupo 1 - Aptitud muy alta
 - Grupo 2 - Agrícola con leves limitaciones
 - Grupo 3 - Agrícola ganadero con moderadas limitaciones
 - Grupo 4 - Ganadero agrícola con limitaciones
 - Grupo 5 - Ganadero con restricciones severas
 - Grupo 6 - Ganadero con restricciones muy severas
 - Grupo 7 - Ganadero campo natural
 - Grupo 8 - Ganadero campo natural. Complejo indiferenciado.
 - Grupo 9 - Inaptas
 - Grupo 10 - Cauces y lagunas

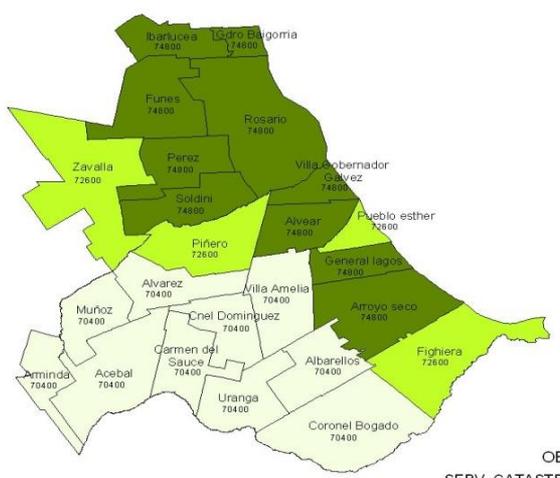


VALORES FISCALES VIGENTES



INDICES MÁXIMOS

- Indices maximos.shp
- 0.81
 - 0.81 - 0.84
 - 0.84 - 0.9
 - Rosario.shp



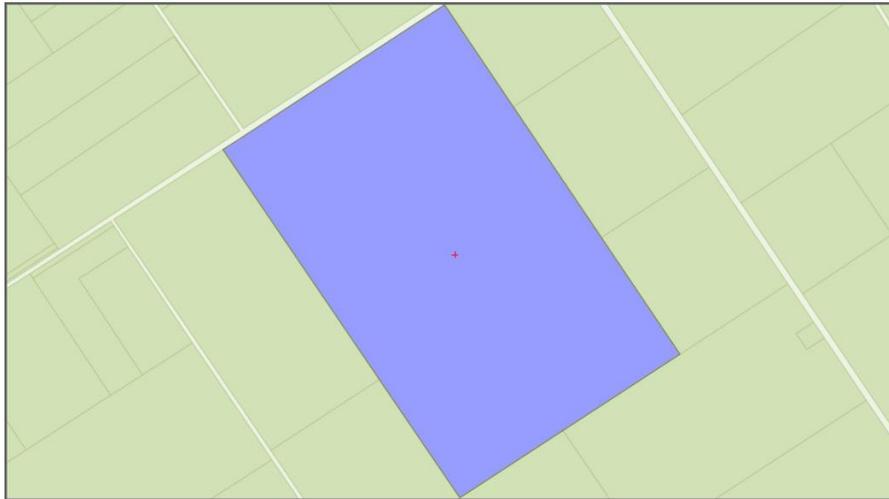
VALORES VIGENTES (V.I.R.)

DPTO. ROSARIO
OBSERVATORIO DE VALORES
SERV. CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

4 – DATOS

ANALISIS DEL TERRENO



SUELO	SUPERFICIE	GRADO	IND. DE APTITUD	DESMEJORA
<i>SU11</i>	13,3850	4ws	60	10
<i>Co175</i>	13,3867	7ws	2	70
<i>Co174</i>	21,3661	7ws	4	70
<i>DM2</i>	49,4014	1(w)	88	0
<i>Mu2</i>	136,6152	1	93	0
	234,1544			

ACTUALIZACIÓN DE VALORES - PROCEDIMIENTO

4 – DATOS

ANALISIS DEL TERRENO



ACTUALIZACIÓN DE VALORES – PROCEDIMIENTO

5 – NORMATIVAS

Normas de Valuación (Decreto 5886/74)

- Las propiedades se clasificarán en **URBANAS, SUBURBANAS Y RURALES** y se delimitarán las zonas
- La valuación de las propiedades será igual a la valuación del terreno más la valuación de las mejoras
- En zonas urbanas y suburbanas se fijarán precios básicos por zonas para terrenos libre de mejoras
- En zonas urbanas y suburbanas se fijarán precios básicos para **10 categorías** de edificación para su valuación
- En zona rural se fijarán precios máximos y mínimos para cada distrito



ACTUALIZACIÓN DE VALORES – PROCEDIMIENTO

5 – NORMATIVAS

Normas de Valuación para Terrenos en Zonas Urbanas y Suburbanas

- Se fijará un precio básico para la tierra libre de mejoras por cada frente de manzana y/o para mayores áreas
- Se tendrá en cuenta para la valuación individual de la finca:
 1. Su ubicación (entre esquinas, esquina o interno)
 2. Su forma regular o irregular
 3. Su frente y fondo
 4. En terrenos en esquina la relación frente-fondo con respecto a la calle principal y secundaria según sus precios básicos



ACTUALIZACIÓN DE VALORES – PROCEDIMIENTO

5 – NORMATIVAS

Normas de Valuación para Construcciones

- Se determinarán 10 categorías de construcciones con sus especificaciones y características constructivas y se fijarán los precios básicos de cada una de ellas en 3 alternativas (máximo, media y mínimo)
- Se tendrá en cuenta para la valuación de las mejoras:
 1. Depreciación por antigüedad
 2. Tipo de cerramiento y destino (cubierta, semicubierta, sótanos, piscinas, etc.)
 3. Tipo de asentamiento y/o construcción de sus muros
 4. Faltante de terminación
 5. Infraestructura y servicios (pavimento, obras sanitarias)
 6. No se tendrá en cuenta el estado de conservación



ACTUALIZACIÓN DE VALORES – PROCEDIMIENTO

5 – NORMATIVAS

Normas de Valuación para Terrenos Rurales

- Se fijará un precio máximo (mejor suelo) y un precio mínimo (peor suelo) por distrito para la tierra libre de mejoras.
- Para determinar estos valores se tendrá en cuenta las características agrológicas de los suelos, como así también la influencia de la vecindad y clase de vías de comunicación y su distancia a centros de comercialización y puertos de embarque.
- Se tendrá en cuenta para la valuación de la finca:
 1. Calidad del suelo (aptitud para la agricultura)
 2. Cañadas (escurrimiento natural del agua)
 3. Lagunas de agua permanente y/o cursos de agua
 4. Islas y/o anegadizos ribereños
 5. **NO** se tienen en cuenta las mejoras edilicias



Resultados

Mapas de valores:

- Urbanos y Suburbanos: Precios básicos del m2 libre de mejoras por frente de manzana
- Rurales: Máximos y Mínimos distritales para la Ha de campo.



- Base de datos Catastral
- Normativa Vigente



Valor Catastral
Actualizado de los
Inmuebles

RESULTADOS

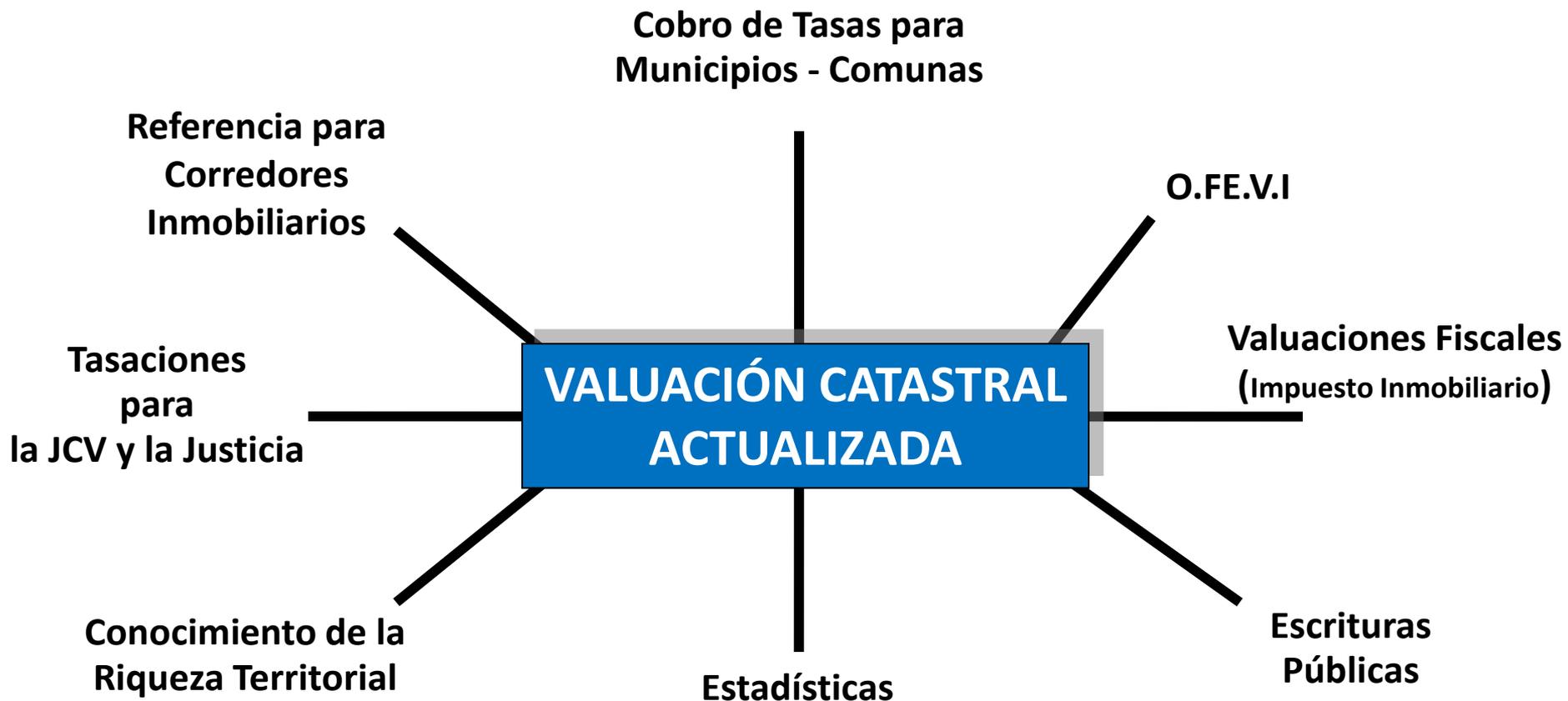
Valuaciones Catastrales

- Conocimiento de la riqueza territorial
- Reflejo del Mercado Inmobiliario
- Estadísticas



Valuaciones Fiscales

- Optimización de la Recaudación
- Equidad Tributaria



MISION: Gestionar el Catastro

VISION: Mejora continua

VALORES: Etica y profesionalidad



Conceptos fundamentales

- **Valuación Catastral**
- **Actualización de valores como una actividad habitual y continua**
- **Desarrollo tecnológico – modelos automatizados optimización de los procedimientos**
- **Calidad de datos**
- **Sistema integrado de datos de mercado (Observatorio de valores)**
- **Interacción entre los Catastros Provinciales (C.F. C.) y el O.FE.V.I. para optimizar el proceso de actualización de valores**
- **Priorizar el conocimiento - Invertir en el capital humano**



Tenemos un plan
Se llama hacer las cosas bien



El futuro no se espera
Se construye

A veces.... nos parecemos



Hacemos un esfuerzo para cambiar esa imagen



Intentamos mejorar en todos los procesos



Queremos planificar lo actual y lo futuro



Y comunicarlo



Apostamos a la innovación, desarrollo e investigación



A veces generamos una imagen equivocada





**Pero somos un grupo que a pesar de nuestras diferencias
tenemos los mismos objetivos**



Creemos en el trabajo en equipo



Con confianza en nosotros



Siguiendo metas alcanzables



**Manteniendo la calma cuando estamos
bajo presión**



Estamos preparados para nuevos desafíos



Sin importar el nivel de dificultad que tengan



Applausi

