

Los cambios que vienen en nuestros trabajos son muy inquietantes

LA NACION > Propiedades > Casas y Departamentos

LN | **prôpiedades**

Federico Sturzenegger, ministro de Desregulación y Transformación: “Los colegios inmobiliarios son un problema”


El funcionario aseguró que la desregulación inmobiliaria es uno de los temas centrales de la agenda actual del Gobierno

30 de abril de 2026 · 12:56 ·  6 minutos de lectura



Candela Contreras
LA NACION

▶ ESCUCHAR NOTA

Seguir en 

PUBLICIDAD

Los cambios que vienen en nuestros trabajos son muy inquietantes

¡PROFESIONAL

Sturzenegger acelera con la reforma inmobiliaria: los cambios profundos que alarman al sector



El Gobierno prepara cambios sobre matrículas, colegios profesionales, honorarios y competencia. El sector debate el impacto sobre costos y controles.



+ Seguinos en 

Por Ignacio Raúl Carella

10/05/2026 - 13:40hs

Los cambios que vienen en nuestros trabajos son muy inquietantes

Nueva regla: antes de contratar, demostrar que esa tarea no se puede resolver con IA.

¿Qué profesiones van a desaparecer?

No mires tu título, mira tu rutina diaria.

La IA reemplaza o automatiza tareas.

¿Qué tareas son predecibles y repetitivas? Las máquinas serán mejores.

¿En qué tareas seguiré siendo mejor, con ayuda de una máquina?

La IA está metida cada vez más en nuestros trabajos y no saber usarla va a ser una desventaja enorme. El mayor riesgo de corto plazo no es perder tu empleo contra una IA, sino perderlo contra una persona que la aprovecha mejor que vos.

Los cambios que vienen en nuestros trabajos son muy inquietantes

Yuval Harari no habla de desempleo, pronostica el surgimiento de una nueva clase social numerosa a la que llama **Useless Society** (“clase que no sirve para nada”). Los rápidos avances en IA y biotecnología podrían crear una "**clase inútil**": personas que no solo están desempleadas, sino que son **inempleables**.

Sentir vértigo es normal, pero no puede paralizarte. No desperdicies los próximos años.

Vivir en América Latina...

La diferencia la va a marcar quien se preparó mientras todavía había margen, quien aprendió algo nuevo cuando todavía no era obligatorio. Quien decidió involucrarse en vez de esperar.

El ritual del martes a la mañana.

El futuro no pertenece a los expertos, pertenece a los curiosos.

Los cambios que vienen en nuestros trabajos son muy inquietantes

The screenshot shows the top of a news article on the Clarín website. The date 'Sábado, 9 de mayo de 2025' is highlighted with a red box. The article title is 'RE/MAX cambia de dueño: una tecnológica la compra por US\$ 880 millones y apuesta a la IA'. Below the title are two bullet points: '- La operación creará un gigante global con presencia en más de 120 países.' and '- Qué impacto tendrá en la Argentina y por qué el mercado sigue de cerca el movimiento.' At the bottom of the image is a photograph of a RE/MAX office building with a caption: 'La tecnológica estadounidense The Real Brokerage compra el holding global.'

Modelo *Cloud-based*

Disruptivo, escalable, enfocado en la productividad.

Revenue share

Depende de las operaciones, pero del crecimiento de tu red.

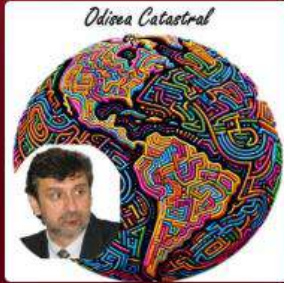
La Agrimensura y el Catastro que el Planeamiento Local Necesita

La Agrimensura y el Catastro que considero que el Planeamiento Local necesita

La Agrimensura y el Catastro que considero que el Planeamiento Local necesita y aun no sabe

La Agrimensura y el Catastro que considero que el Planeamiento Local necesita, aun no sabe, pero puede tener a partir de datos abiertos y software libre

La Agrimensura y el Catastro que considero que el Planeamiento Local necesita, aun no sabe, pero puede tener a partir de datos abiertos y software libre al implementar el modelo de catastro multifinalitario



Podcast

Odisea Catastral

DIEGO ERBA

Siguiendo



Acerca de

Odisea Catastral es una saga, una serie indefinida de relatos con tintes novelescos que abarcan las vicisitudes de varias generaciones de la familia catastral latinoamericana.

Aquí encontrarás soluciones heterodoxas y objetivas para tu jurisdicción, construidas a partir de la realidad catastral coyuntural.

El podcast hace una hiperlectura e irrumpe en las reflexiones que vienen haciendo ac

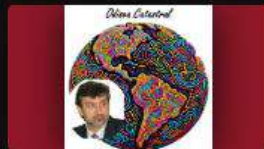
... [Mostrar más](#)

5 ☆ (4)

Documental

Todos los episodios

De más reciente a más antiguo



17. Start Up vs. Spin-off catastral

Odisea Catastral

Buena parte de las actividades catastrales en América Latina ha sido privatizada, profesionales o empresas realizan levantamientos, actualizaciones, loteos, subdivisiones, identificación de...

23 abr • 11 min 38 s

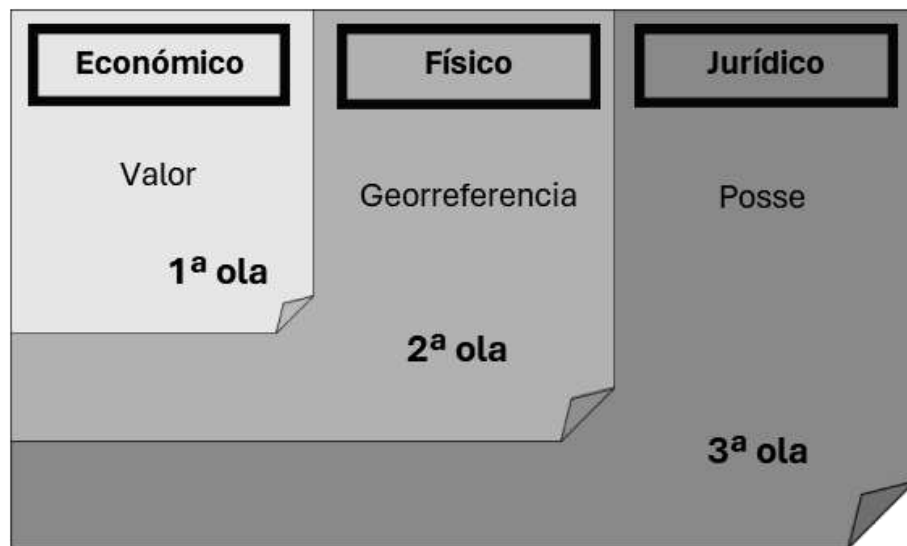
Los cambios que vienen en nuestros trabajos: las alternativas

Una **spin-off**, por otro lado, también es una nueva entidad, pero derivada de otra organización matriz (empresa, universidad o centro de investigación). Se separa para operar de forma independiente, frecuentemente para comercializar conocimientos, tecnología o productos desarrollados internamente, buscando agilidad y especialización.

Una **startup** es una empresa emergente que se enfoca en la innovación, especialmente en tecnología, en nuestro ámbito, en geotecnologías, con el objetivo de desarrollar un modelo de negocio escalable que permita crecer rápidamente. A diferencia de una pyme tradicional, la *startup* busca soluciones disruptivas, su éxito depende de la capacidad de adaptarse al mercado, de validar su producto y de escalarse eficientemente.

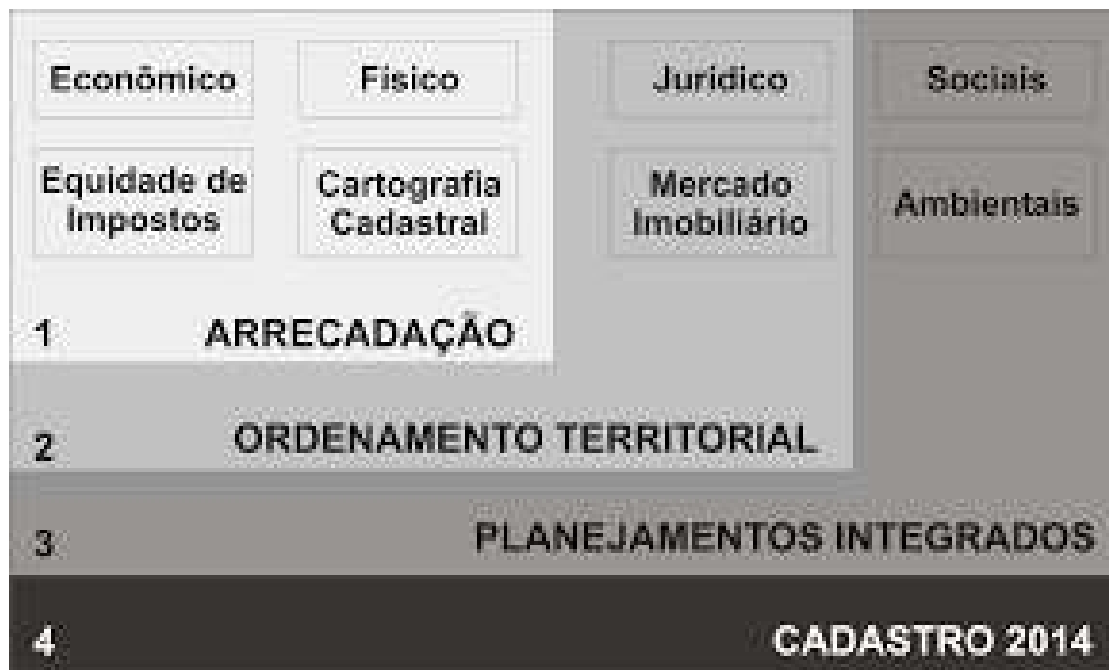
Catastro: evolución conceptual

... Catastro Ortodoxo



Catastro: evolução conceptual

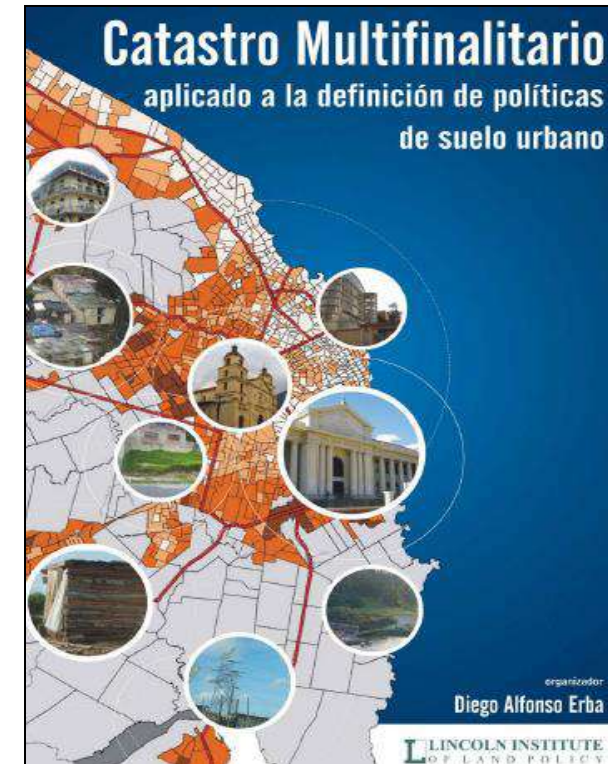
2003 Catastro Multifinalitário



Catastro: evolución conceptual

2006 Catastro Multifinalitario

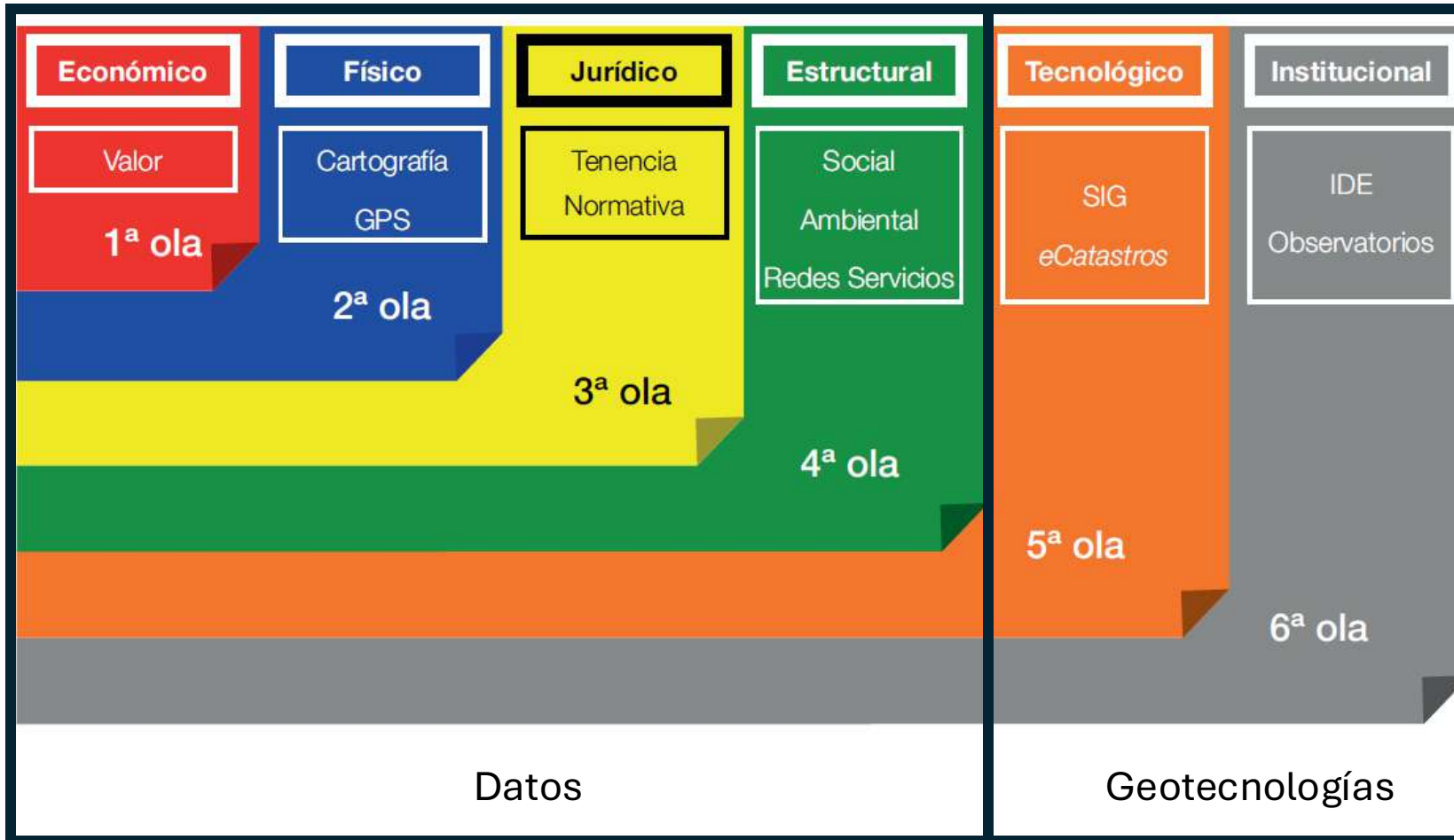
<u>econômico</u>	<u>físico</u>	<u>jurídico</u>	<u>planejamento</u>	<u>cadastro 2014</u>	<u>digital</u>
equidade tributária	cartografia cadastral	mercado imobiliário seguro	sociais ambientais	restrições recuperação de investimentos	IDE 4D eCadastro alta resolução
1ª onda - Arrecadação					
2ª onda - Ordenamento territorial					
3ª onda - Planejamentos integrados					
4ª onda - Cadastro 2014					
5ª onda - Alta tecnologia					



2008

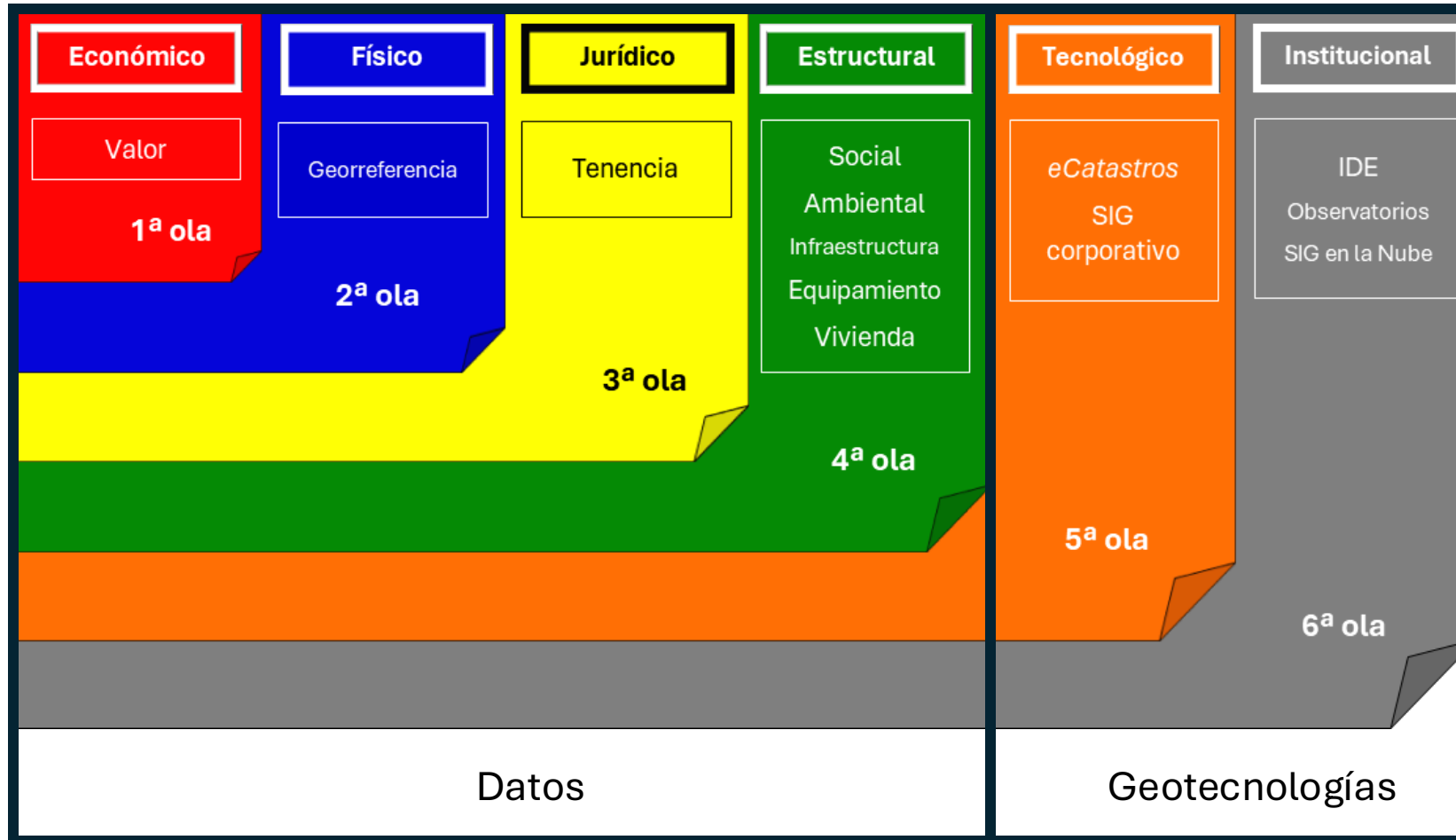
Catastro: evolución conceptual

2015 Catastro Multifinalitario



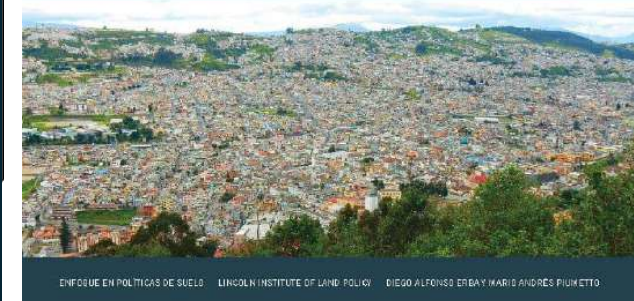
Catastro: evolución conceptual

2016 Catastro Territorial Multifinalitario - CTM



Para leer el suelo urbano

Catastros multifinalitarios para la planificación y el desarrollo de las ciudades de América Latina



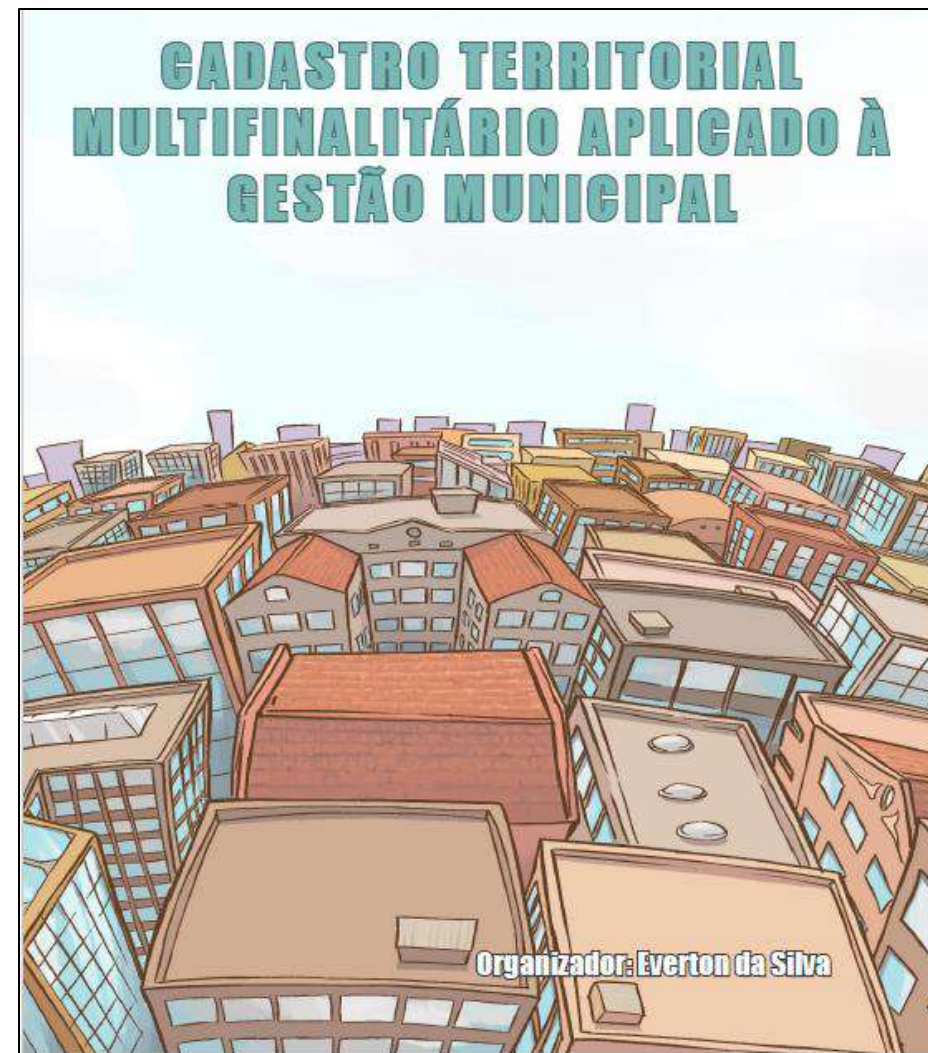
ENFOQUE EN POLÍTICAS DE SUELO LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY DIEGO ALFONSO ERBA Y MARÍA ANDRÉS PIUNETTO

Catastro: evolución conceptual

2009



2023



Multifinalitario vs. Multipropósito

País	Año Clave	Institución Líder	Término Predominante
Brasil	2001	Ministerio de las Ciudades	Multifinalitario
Honduras	2004	Instituto de la Propiedad	Multipropósito
Perú	2004	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	Multifinalitario
El Salvador	2005	Centro Nacional de Registros	Multifinalitario / Multipropósito
Guatemala	2005	Registro de Información Catastral	Multifinalitario
Nicaragua	2005	Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales	Multifinalitario
Uruguay	2005	Dirección Nacional de Catastro	Multifinalitario
Argentina	2007	Consejo Federal de Catastro	Multifinalitario
México	2008	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano	Multifinalitario / Integral
Costa Rica	2009	Registro Nacional	Multifinalitario
Ecuador	2010	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	Multifinalitario
Panamá	2010	Autoridad Nacional de Administración de Tierras	Multipropósito
Chile	2012	Bienes Nacionales / Servicio de Impuestos Internos	Multifinalitario
Bolivia	2014	Viceministerio de Vivienda y Urbanismo	Multifinalitario
Cuba	2014	Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo	Multifinalitario
Colombia	2016	Instituto Geográfico Agustín Codazzi / Superintendencia Nacional de Registros	Multipropósito
Venezuela	2017	Instituto Geográfico de Venezuela "Simón Bolívar"	Multifinalitario
República Dominicana	2020	Dirección General de Catastro Nacional	Multipropósito

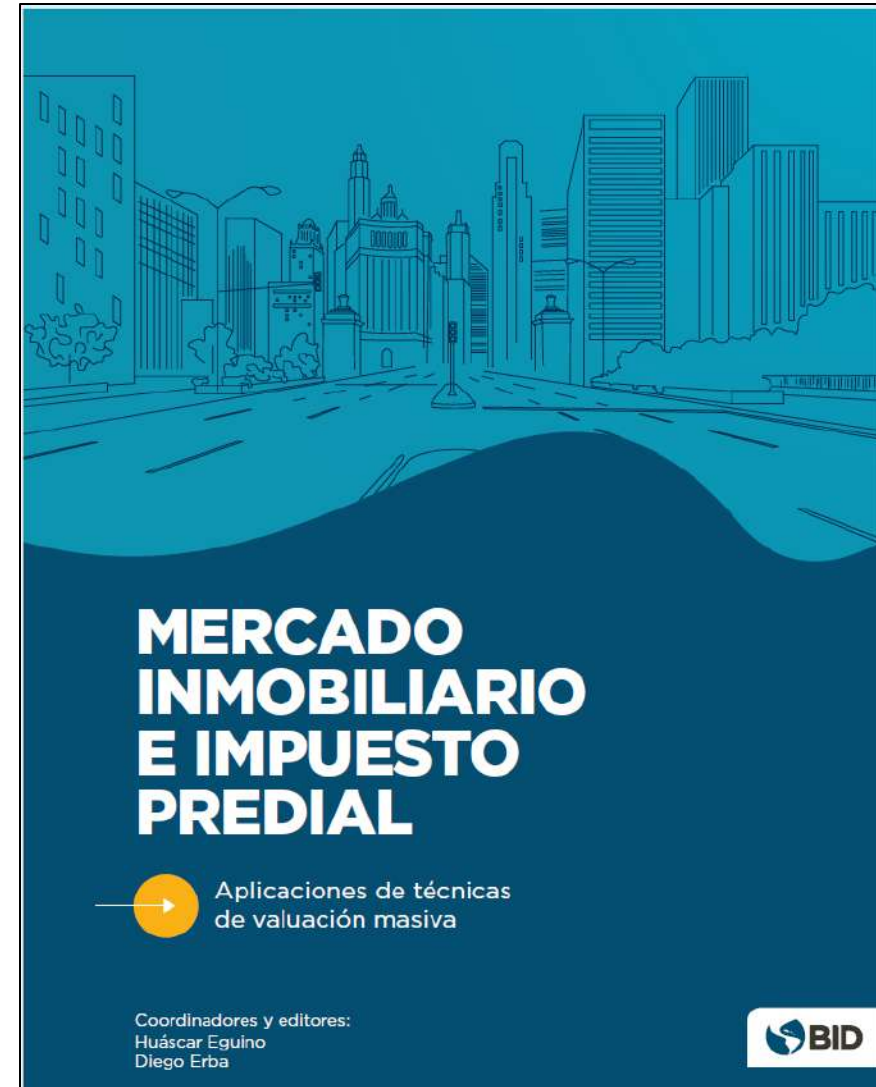
Nota ética: La revisión de algunas partes de esta tabla se realizaron con la ayuda de herramientas de IA; la autoría, la exactitud de los datos y las conclusiones son mi responsabilidad.

Nuevos conceptos y estrategias

2020



2024



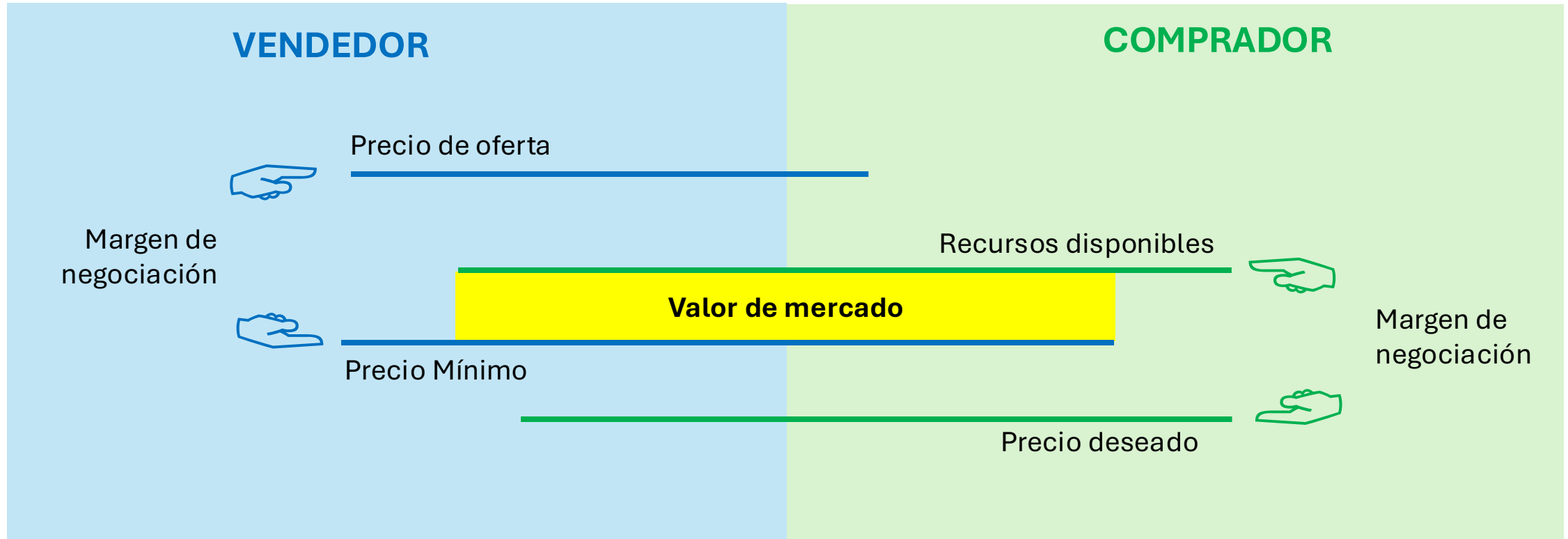
Catastro Económico

Consideraciones iniciales

- Están desactualizados los valores y los métodos (la normativa).
- Se desarrollan valuaciones masivas con métodos apropiados para las valuaciones puntuales (tasaciones).
- Muchos especialistas en tasaciones, pero muy pocos en valuaciones masivas (demanda reprimida).
- Se registra una exageración de variables irrelevantes para las decisiones de mercado (maldita ficha catastral) .

Catastro Económico

El Observatorio y las Variables...



62 AVENIDA SANTA-FE

LOTES con frente á Godoy Cruz,
Palermo y boulevard Cerviño

BASE 1 \$ la vara á pagarse en 18 MENSUALIDADES sin interés

REMATARAN

RODOLFO BOLLINI Y CIA

Base: 1 \$ la vara

EL DOMINGO 28 DE SETIEMBRE

á las 2.30 p. m.



Grandes Talleres del Tramway eléctrico de Buenos Aires á Belgrano

Señs 100 pesos por lote y el 2 o/o de comisión. Escrituras matrices gratis, por ante los Escribanos Latamné y Vigilano. Titulos perfectos. Entrega inmediata de los lotes comprados.
NOTA: Los interesados pueden tomar el tramway eléctrico de Santa Fé, y bajarse frente á estos terrenos, ó el eléctrico de Avenida Alvear hasta la Estación de este nombre, que linda con los terrenos á venderse.

CON FRENTE AL RIACHUELO Y AL TRAMWAY



GRANDIOSA VENTA PARTICULAR DE TIERRAS

104 Manzanas 2974 Lotes

30 casas de material

¡DOS MILLONES de ladrillos gratis!

Los domingos 5 y 12 de Noviembre y desde hoy en nuestra casa

Las líneas de tr mways N. 24 y 69 conducen á los interesados á la Estación F. C. C. P. de B. A. de donde salen los trenes para la Estación Lugano, en cuya estación hay coches con banderita colorada y empleados para enseñar los terrenos en venta. -Horario de algunos trenes que salen de la Est. Buenos Aires (Vélez Sarsfield y Suárez)-A. M. 7.25, 9.05 y 11.50, y P. M. 2.10, 3.40 y 5.40. Los domingos 5 y 12 habrá coches en las Estaciones Lugano, en Circunvalación, Mataderos y en la Estación Budge del ferrocarril Midland, que sale de Puente Alsina, para cuya Estación los interesados tomarán los tramways del puerto y el N. 47.

** nico desembolso:
UNA MENSUALIDAD**

Pidan planos y folletos gratis: San Martín 76 y Vieytes 1900
A. Fiorito y Hnos.

El SUR tiene futuro



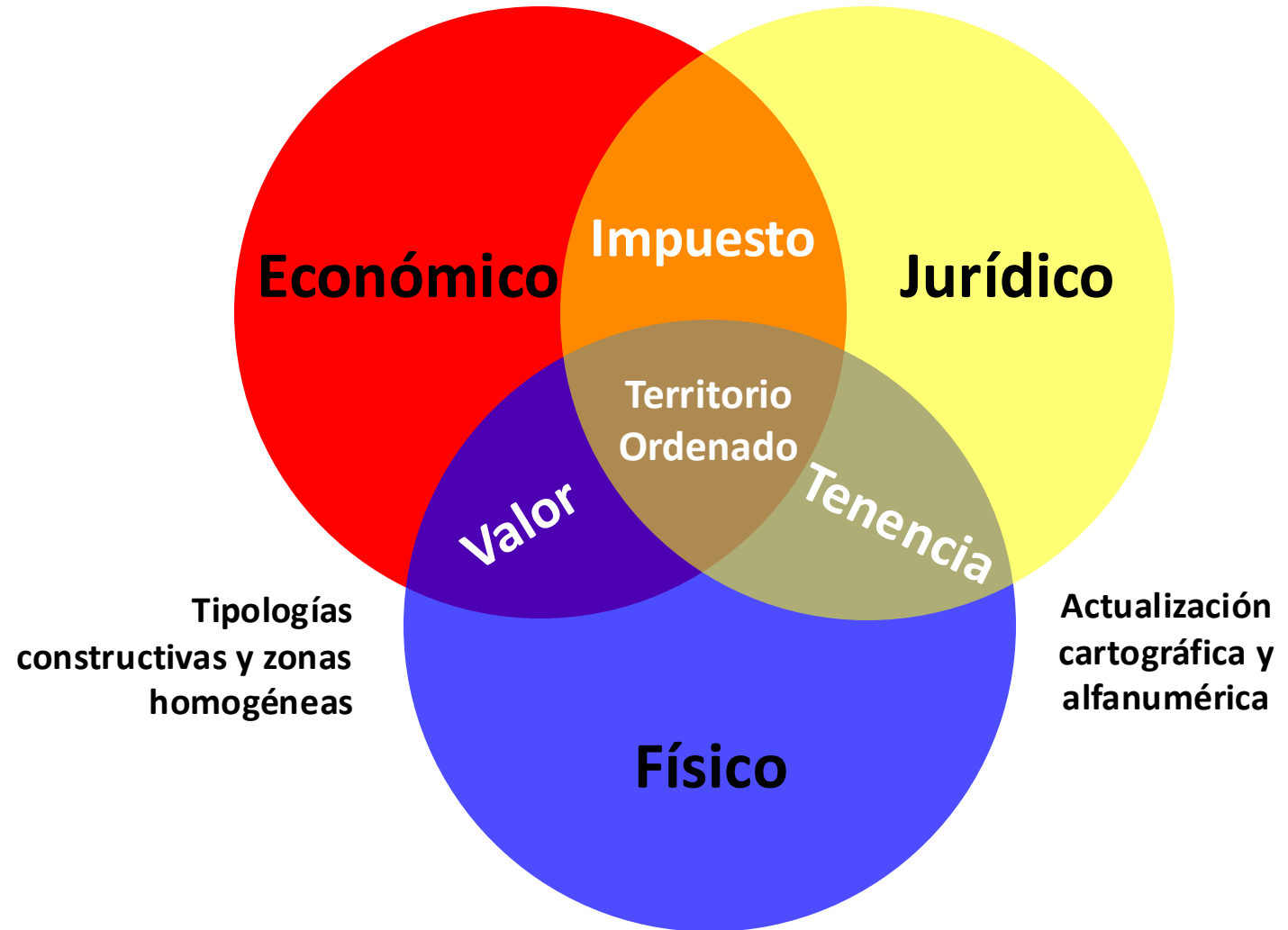
Catastro Físico

Representação Espacial das Parcelas

O **Nível I** apresenta todas as parcelas georreferenciadas e integradas em uma única camada (classe) da base de dados cadastral administrada por um Sistema de Informação Territorial e acessível. Essa camada de parcelas corresponde a estrutura fundiária da cidade, sendo à referência para associação dos objetos territoriais e para todas as contrapartes no ambiente da Infraestrutura de Dados Espaciais - IDE municipal (nó local da IDE nacional).

O **Nível II** é composto pelas representações espaciais das parcelas, consideradas como certificadas. As plantas cadastrais no nível da parcela têm o máximo de qualidade, alta precisão e detalhamento necessários para a descrição das parcelas registradas durante a manutenção do cadastro. Além disso, este tipo de documento é que fundamenta, principalmente, as questões jurídicas relacionadas à parcela.

Definición de la política tributaria



Financiamiento
Planeamiento

Mensura



Catastro Físico

Sistematizaciones iniciales

Sistematizar el parcelario cartográfico (corrección topológica y verificación de superposiciones).

Sistematizar el alfanumérico (revisión de inconsistencias y actualización).

Catastro Físico

Sistematizaciones iniciales



Catastro Físico

Sistematizaciones iniciales

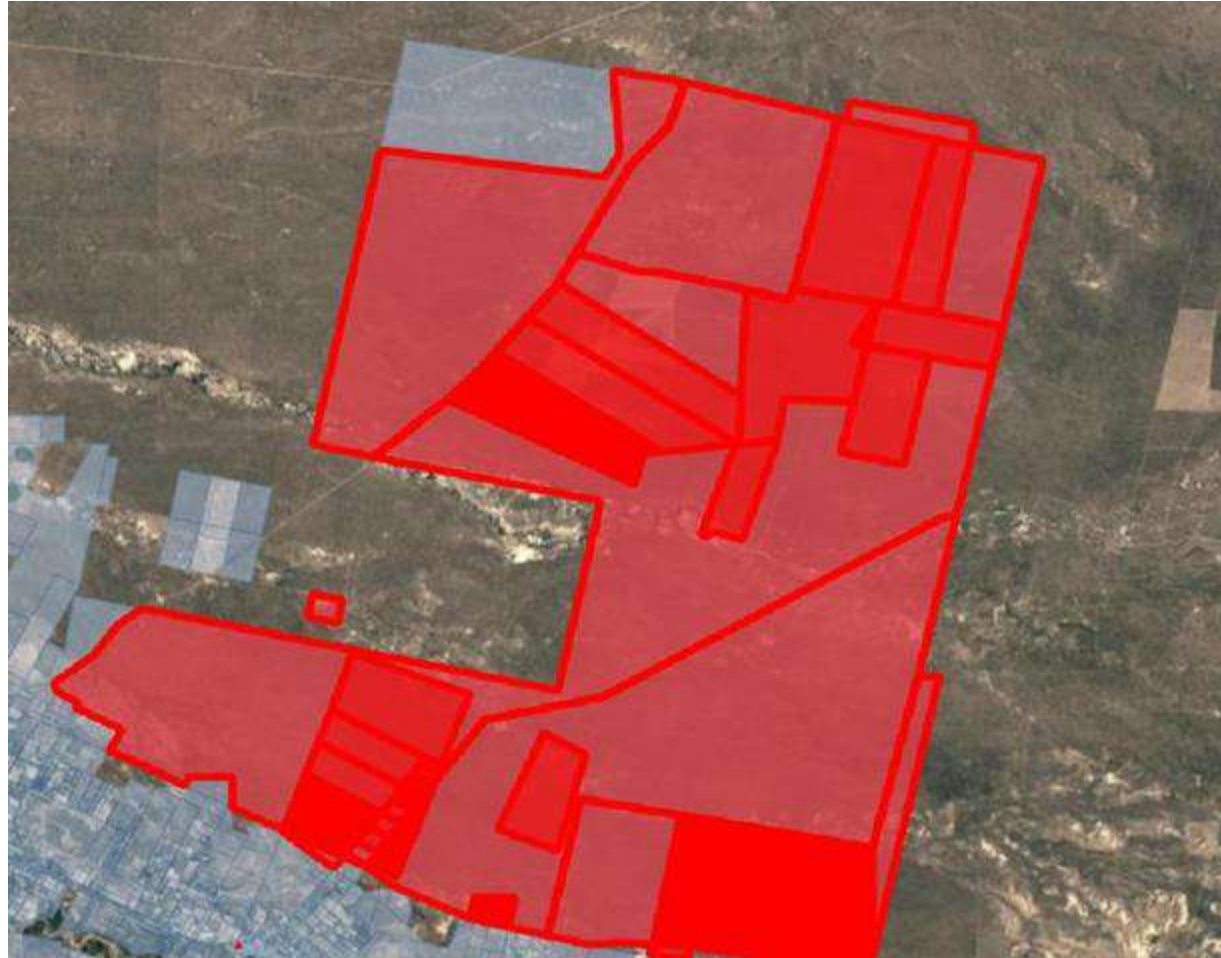


QGIS



Catastro Físico

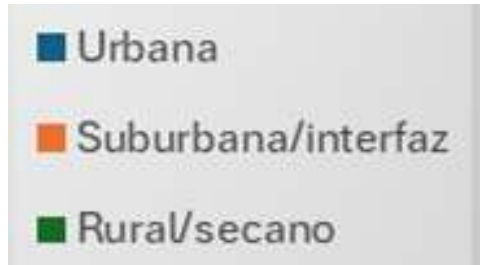
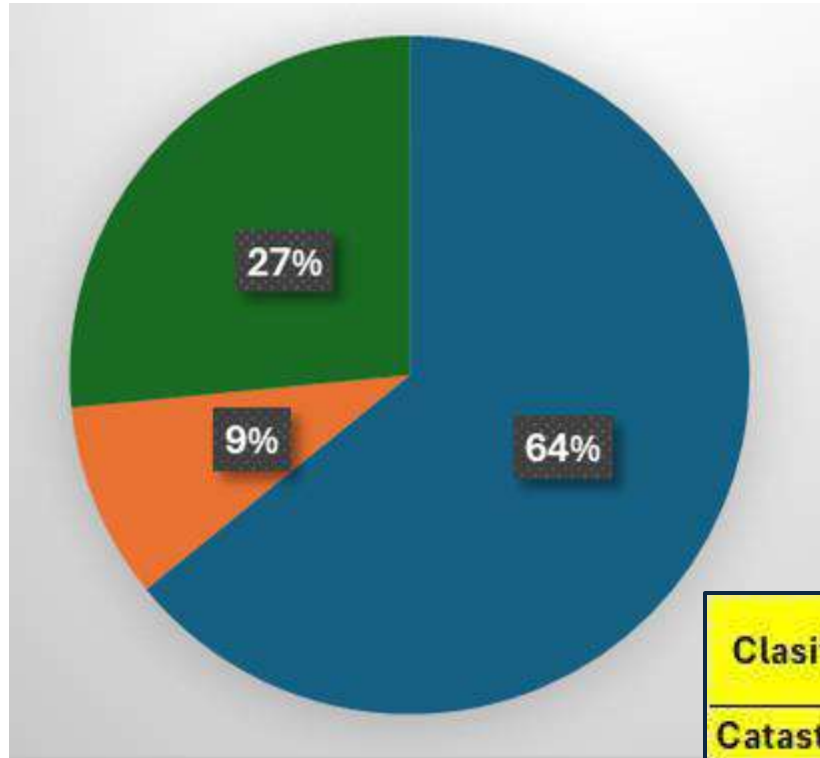
Sistematizaciones iniciales



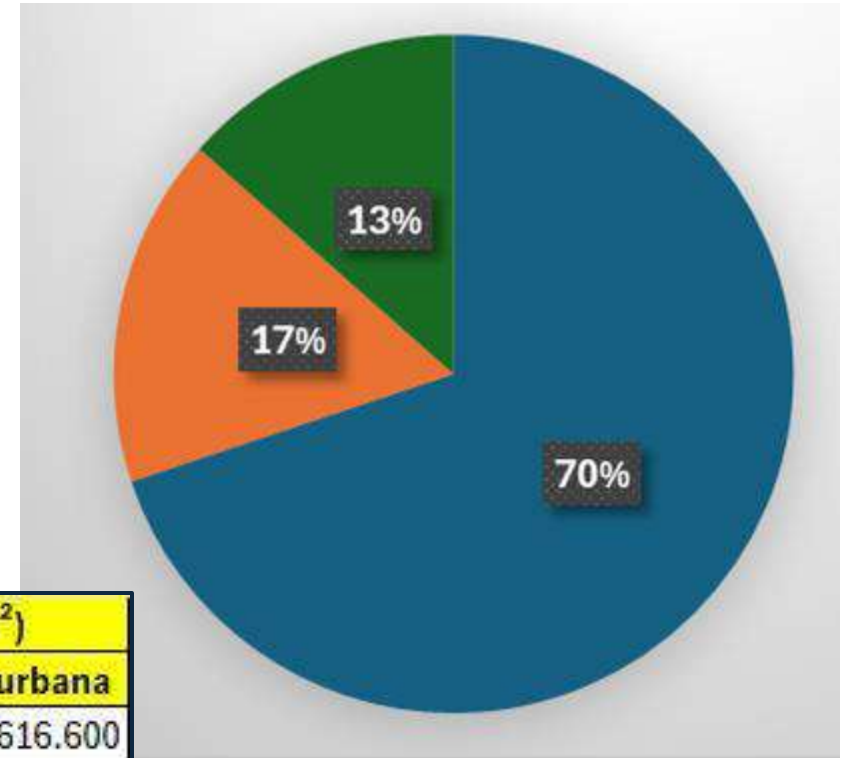
Catastro Físico

Reclasificación de parcelas

Clasificación Vigente



Reclasificación



Clasificación	Superficies (m ²)	
	Urbana	Suburbana
Catastro	38.643.400	35.616.600
Mapee	42.289.300	105.246.000
Var. absoluta	3.645.900	69.629.400
Var. relativa	9,43%	195,50%

Catastro Físico

Alternativas para su estructuración

O georreferenciamento de parcelas urbanas é essencial para a gestão municipal, apoiando o planejamento urbano, a regularização fundiária e a segurança jurídica. Apesar desses benefícios, a cobertura de georreferenciamento nos municípios brasileiros é limitada: em 2019, apenas 21% possuíam uma base cadastral georreferenciada. Diante dessa lacuna, este trabalho propõe uma metodologia baseada no modelo *Fit-For-Purpose* para a espacialização da malha fundiária em larga escala. A abordagem integra dados do cadastro textual municipal, da base colaborativa *OpenStreetMap* e do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) – base de dados georreferenciada do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística que reúne o inventário de endereços de todo o território nacional.

Catastro Físico

Alternativas para su estructuración

Os indicadores demonstraram que 93,8% das amostras apresentam erro posicional inferior a 5 metros, acurácia suficiente para o planejamento urbano em escala macro e para o cumprimento de exigências governamentais, como o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER).

Por fim, a estruturação dos registros resultou em um banco de dados geoespaciais apto a subsidiar futuras aplicações de *deep learning* para a automação e o refinamento da classificação de padrões urbanos.

Catastro Físico

Alternativas para su estructuración

No contexto das cidades inteligentes, o OSM consolida-se como uma fonte de dados estratégica

por sua interoperabilidade e baixo custo, permitindo complementar bases oficiais desatualizadas

(MACHADO; CAMBOIM, 2019). Estudos de qualidade demonstram que o mapeamento colaborativo apresenta níveis de precisão compatíveis com exigências técnicas de gestão territorial, tornando-se um insumo viável para a espacialização de cadastros urbanos

O OSM foi criado em 2004 por Steve Coast, no Reino Unido, como resposta à restrição de acesso e aos altos custos de dados geográficos proprietários.

Materiais: bases de dados públicas (CNEFE, CTU/CIATA e *OpenStreetMap*) e as camadas tecnológicas de desenvolvimento (Javascript, SQL e Leaflet).

Catastro Físico

Alternativas para su estructuración

SuperCIATA

ESPACIALIZAÇÃO DE LOTES URBANOS

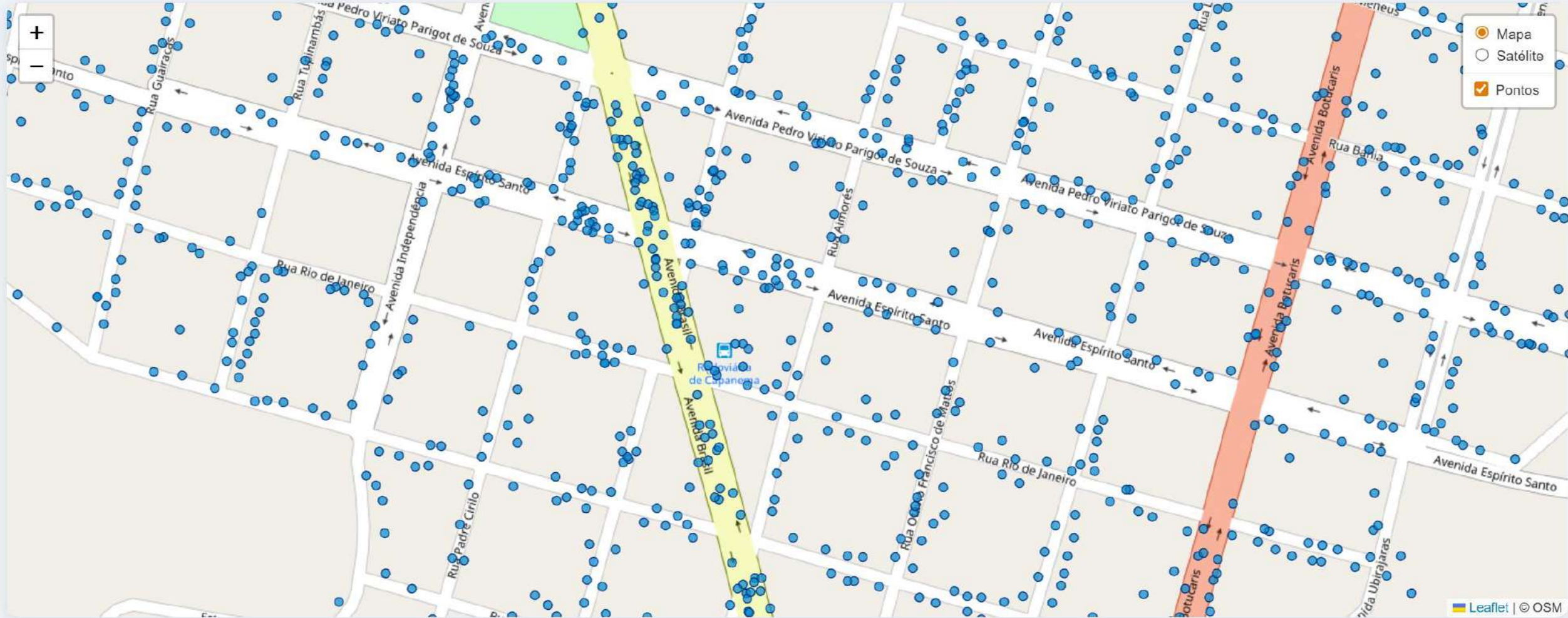
PROJETO

UF: Município:

- Importação de Bases**
Arquivos CNEFE e CTU/CIATA.
- Ajuste de Logradouros**
Compatibilização de nomes e faces.
- Importação OSM**
Coleta via Overpass API.
- Gerar Bases SuperCIATA**
Processamento e integração final.
- Visualização de Lotes**
Mapa interativo e camadas.
- Relatórios**
Estatísticas e consistência.
- Documentos**
Exportação e LAI.

◀ VOLTAR AO PAINEL

SuperCIATA



IDE: evolución conceptual

La **IDE** (Infraestructura de Datos Espaciales) es el **ecosistema completo** —normas, datos, tecnología y personas— que permite compartir información geográfica.

El **geovisor** es la herramienta web que permite al usuario final ver, consultar y analizar la información.

Función clave: centralizar información y garantizar transparencia y eficiencia en procesos críticos.

Clearinghouse

Ecuador
El Salvador
Guatemala
Honduras
Uruguay



IDE: evolución conceptual

La **IDE** (Infraestructura de Datos Espaciales) es el **ecosistema completo** —normas, datos, tecnología y personas— que permite compartir información geográfica,

El **geovisor** es la herramienta web que permite al usuario final ver, consultar y analizar la información.

El proyecto **GeoBolivia** se inicia el año 2012 con apoyo del Gobierno Nacional, a través de la Vicepresidencia del Estado Plurinacional de Bolivia, y la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación.

El proyecto tenía por objetivo implementar la Infraestructura de Datos Espaciales del Estado Plurinacional de Bolivia (IDE-EPB) usando **software libre y estándares OGC**.



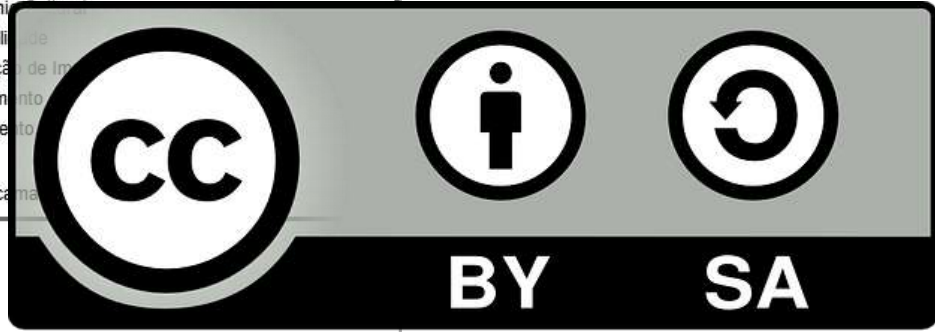


Pesquisar camada

Mapa Base

Camadas

- Limites Administrativos
- População
- Equipamentos
- Transporte
- Sistema Viário
- Habitação / Edificação
- Proteção e Defesa Civil
- Infraestrutura Urbana
- Limpeza Urbana
- Verde / Recursos naturais
- Licenciamento
- Licenciamento Ambiental
- Rede de Drenagem
- Meio Físico
- Rural
- Cadastro
- Uso do Solo
- Desapropriação
- Legislação Urbana
- Patrimônio
- Acessibilidade
- Articulação de Imagem
- Imageamento
- Atendimento
- Exibir camada



Escala: 328687 | 5 km | 2 mi



392413, 7342996

CTM e IDE

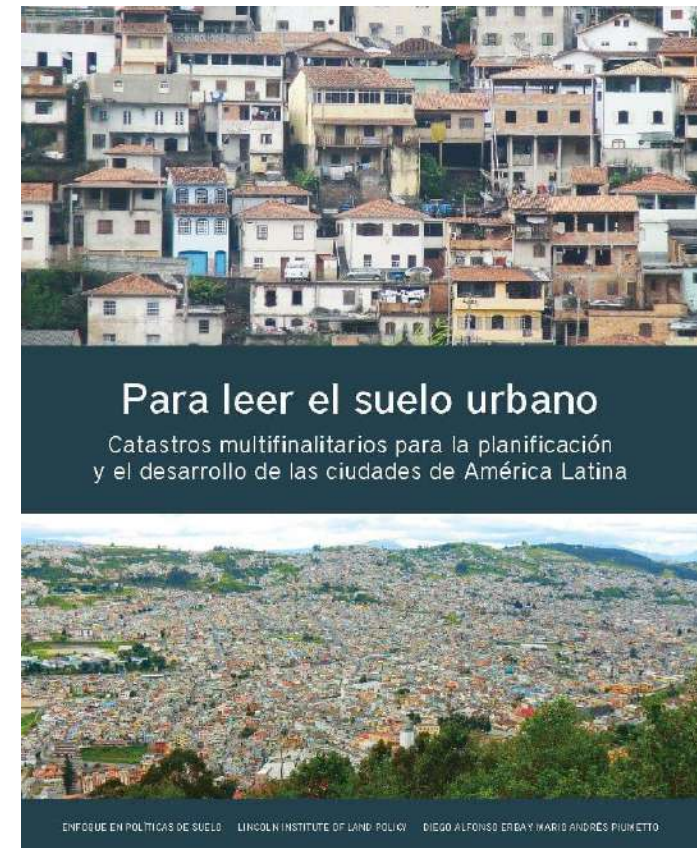
Un CTM se construye dentro de una IDE.

Sus componentes se actualizan en forma continua con datos obtenidos de observatorios urbanos y otras fuentes (libres).

Los geovisores se pueden implementar con aplicaciones informáticas libres. **Esta es una de las claves del éxito del modelo CTM.**

Interoperabilidad surgió y comenzó a definirse formalmente en el ámbito de la tecnología de la información consolidándose conceptualmente en la **década de 1960**.

La **interoperabilidad** implica constituir alianzas estratégicas y asociaciones formales, con posibles acuerdos de cooperación, convenios o esfuerzos conjuntos para compartir datos, información, personal, equipos y métodos de trabajo.



CTM: Información Base para Planificar

Política Catastral vs. Política Pública

El modelo CTM requiere inversiones mínimas, a la vez que respalda políticas de planificación y financiamiento urbano en forma eficiente.

Siendo una de las componentes de una IDE, el catastro multifinalitario publica sus datos de manera transparente y abierta.

La estructuración del catastro territorial bajo una IDE también facilita los procesos de participación ciudadana, como la autodeclaración, permitiendo también que los ciudadanos **visualicen la realidad urbana**.



Catastro – IDE - OSM



Para leer el suelo urbano

Catastros multifinalitarios para la planificación y el desarrollo de las ciudades de América Latina



ENFOQUE EN POLÍTICAS DE SUELO LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY DIEGO ALFONSO ERBA Y MARÍA ANDRÉS PIQUETTO

Catastro Multifinalitario

Proyectos heterodoxos

Clave: **desarrollar a Corto, Mediano y Largo Plazo.**

Corto: Catastro Económico: OMI bien estructurado. Cartografía Temática. Variables. Modelos de Valuación Masiva. La trampa de la construcción. MVG.

Mediano: Catastro Físico: Actualizar extenuando los datos abiertos (OSM, SView, MS *Footprint*, GEE, *OpenBuildings*). Interconexión, Interoperabilidad, Integración.

Largo: Catastro Jurídico: todas las relaciones Persona-Territorio, RRR. Nomenclatura.

IDE, CTM, Plan

Consideraciones Finales

- La política pública nos inocua ni inocente, es difícilmente automatizable.
- La tecnología no es algo mágico ni neutro. Continuar con las zonas homogéneas es como cazar en el zoológico. Buscar la equidad valuatoria a través de las ZH es un viaje en el tren fantasma, es divertido, pero no llega a ningún destino de equidad, además, nos llevamos varios sustos en el transcurso...
- Incorporar modelos IA para las valuaciones masivas “todo junto”, es un viaje en el trencito de la felicidad que garantiza la equidad de valores referidos al mercado y cuantifica el desempeño de los modelos.
- Cuidado: el algoritmo puede premiar a los charlatanes...
- La IA es un desafío y no una anulación de la creatividad humana. No hay que tener miedo a la IA ni a su estupidez, sino a la nuestra (al no usarla).

IDE, CTM, Plan

Consideraciones Finales

- En términos cardiológicos, hay arritmia entre el catastro y la tributación, hay prácticamente un paro entre el catastro y la planificación.
- Hay que colocar un desfibrilador para cambiar el pulso de la información territorial y un marcapasos para mantenerla viva.
- Ecosistema Digital, comprobadamente en los municipios hay:
 - Personas:** dedicadas, estudiosas y creativas, que tienen más tiempo y merecen ser escuchadas (la demanda).
 - Herramientas, sistemas y tecnologías:** mucho autodesarrollo, gran parte basadas en software libre (chau piratería).
 - Interconexión institucional,** que no es necesariamente interoperabilidad ni integración.

IDE, CTM, Plan

Consideraciones Finales

- Hay que dar un **F5** a la realidad institucional y académica para salir de la trampa.
- Se puede cambiar la Ley de Gravedad, que los datos se derramen de abajo hacia arriba, de los gobiernos locales hacia los regionales o nacionales.
- La sugerencia es **normar datos mínimos y precisiones aceptables**, no los métodos para llegar a ellos. Los métodos enyesan, imposibilitan, entorpecen a los ingenieros, ponen sus conocimientos y creatividad en peligro, se tornan expertos en la interpretación de la norma que después, las grandes instituciones tienen dificultad para fiscalizar.
- Mientras el “**experto**” duda, complejiza y aburre; el **creativo** decide, simplifica, entusiasma.
- ¿Impostor o Megalomaníaco catastral.

Instrumentos para gestionar las ciudades

Instrumentos de planificación

Plan Estratégico de Desarrollo Local: proyecto integral de la ciudad y la gestión, con objetivos intersectoriales dirigidos al desarrollo (mejora sostenida en lo material, social, cultural y político) y capaz de convertirse en un "espacio" de movilización y acuerdos de la sociedad.

Plan Urbano: expresa los lineamientos de la política de desarrollo territorial de un municipio a través de estrategias, objetivos, directrices generales, programas y proyectos, normas reglamentarias y de gestión. Apunta a promover el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana.

Normativas de regulación: pueden ser básicas (reglamentan cuestiones relativas al uso, ocupación y equipamiento del suelo y son la expresión jurídica de un Plan Urbano); ó Normas urbanas especiales (referidas a un sector particular de la ciudad -área sujeta a ejecución de un Plan Sectorial o Parcial, Área de Protección Patrimonial, altura fija-).

Instrumentos para gestionar las ciudades

Instrumentos de planificación

Plan Especial: son estudios de una parte del territorio municipal y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida (área urbana, complementaria o rural). Puede abarcar la renovación, protección patrimonial, re-estructuración y consolidación de sectores.

Plan Sectorial: desarrollan un tema o un aspecto específico de la ciudad (tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, pavimentación).

Proyecto urbano de detalle: aborda los aspectos urbanísticos más precisos como el amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etc.

Evaluación de Impacto Urbano Ambiental: es el procedimiento destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, los impactos urbano ambientales que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados puedan causar al ambiente en función de los principios, objetivos y directrices fijados en el Plan Urbano.

Instrumentos para gestionar las ciudades

Instrumentos de promoción y gestión del desarrollo urbano

Parcelación, edificación o utilización obligatoria: obligación de hacer en un plazo de tiempo determinado.

Impuesto predial progresivo en el tiempo: impuesto que crece en el tiempo en la medida que no se subdivide, edifique o utilice el inmueble.

Convenios urbanísticos:

- Modificación a lo estipulado en la legislación urbanística (Rosario).
- Determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento (Trenque Lauquen).

Corporaciones o empresas públicas: empresas urbanizadoras o administradoras de propiedad pública (Puerto Madero S.E.).

Empresas, entes o sociedades de economía mixta: empresas con participación de capital público y privado.

Instrumentos para gestionar las ciudades

Instrumentos de promoción y gestión del desarrollo urbano

Sobre alícuota o impuesto específico a la tierra vacante: se trata de una alícuota que recae sobre los inmuebles ociosos.

Derecho de preferencia: el Estado se reserva el derecho de decidir si compra los inmuebles que se ponen en venta en una determinada zona de la ciudad.

Expropiación: modalidad de adquisición forzosa de suelo o inmueble.

Bancos de suelo municipales: incorporación/adquisición de inmuebles para utilización por parte del Estado (x ej. IDUAR - Moreno-, Ord 7982/17 Mercedes, BA).

Definición de Zonas Especiales de Interés Social: zonas donde debe garantizarse el uso residencial para sectores socio económicos de bajos recursos (Estatuto de las Ciudades -Brasil- y Ley 14.449).

Instrumentos para gestionar las ciudades

Instrumentos de financiamiento urbano

Fondo de Desarrollo Urbano: asignación específica de fondos presupuestarios.

Impuesto inmobiliario: imposición a la propiedad por parte del poder público. Es uno de los instrumentos básicos de financiamiento, aunque en general no es de los que más recursos aportan al financiamiento municipal.

Tasas por servicios generales: a diferencia del impuesto predial, se trata de un cobro por la prestación de servicios. Sin embargo, cuando el cobro se realiza en base a la valuación fiscal, termina operando como otro impuesto predial.

Contribución por mejoras: recuperación del costo de una obra pública, prorrateado entre todos los beneficiarios (puede incluir también los costos administrativos y financieros).

PROYECTO V

PROPUESTA DE UNA SOLUCIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA PARA LA PROBLEMÁTICA HÍDRICA EN LA CIUDAD DE CASILDA

Di Marco,
Guillermo

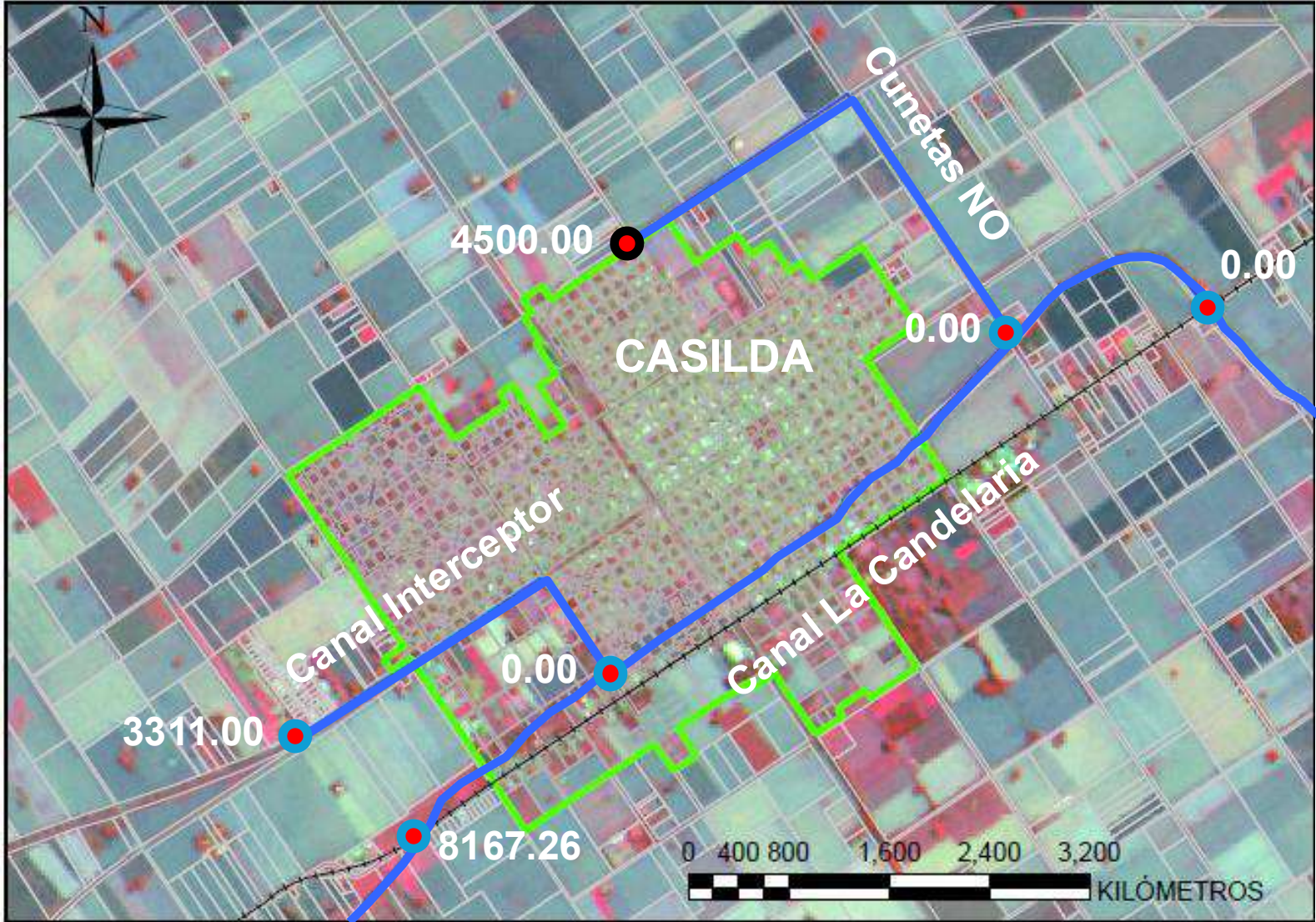
Doffo, Mariano

Pavón, Julián

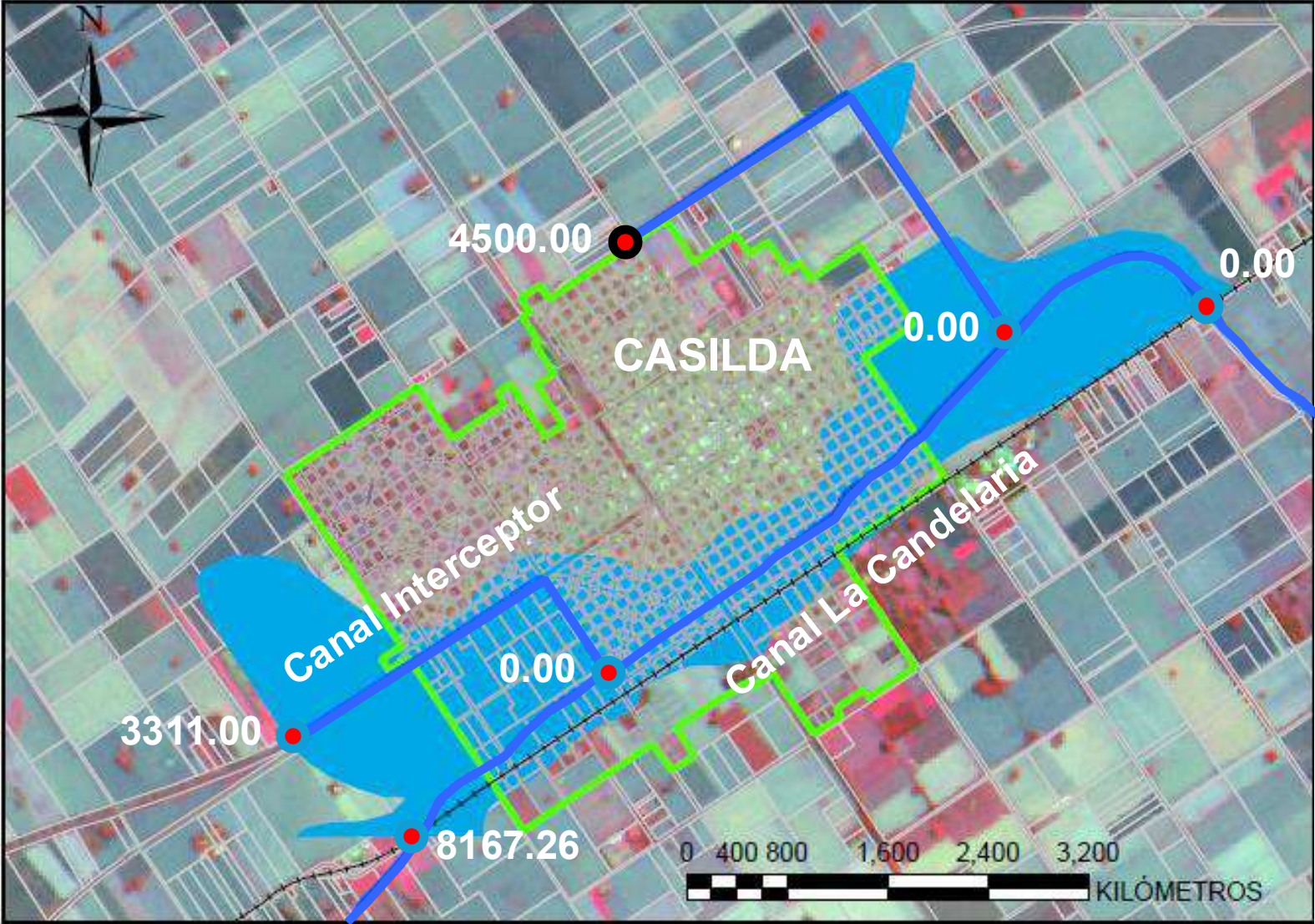
Ubicación Geográfica



Situación Hídrica



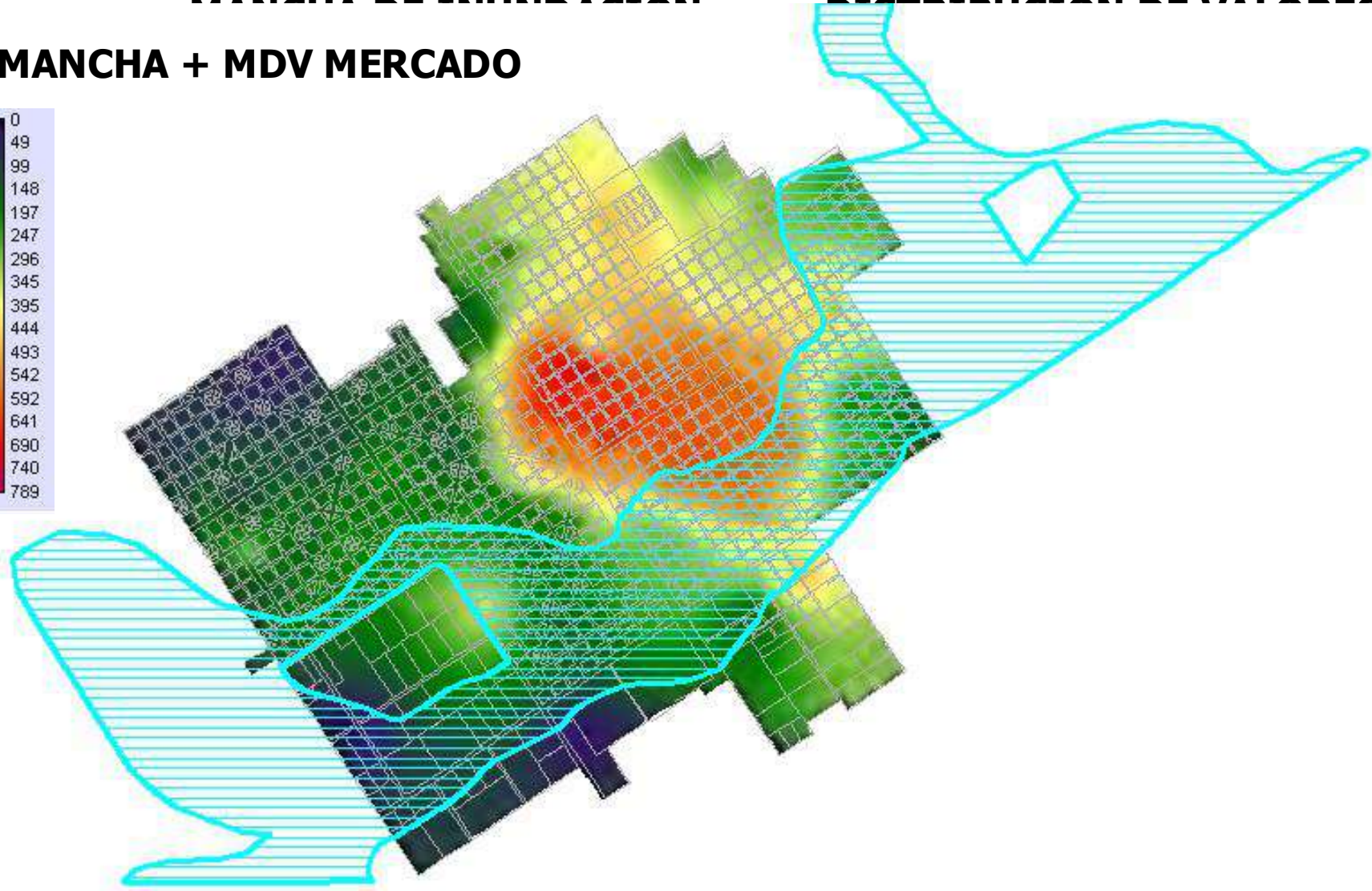
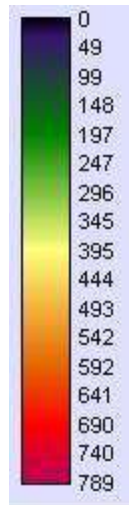
Situación Hídrica



Incidencia del Riesgo Hídrico sobre el valor del suelo

MANCHA DE INUNDACIÓN DISTRIBUCIÓN DE VALORES

MANCHA + MDV MERCADO

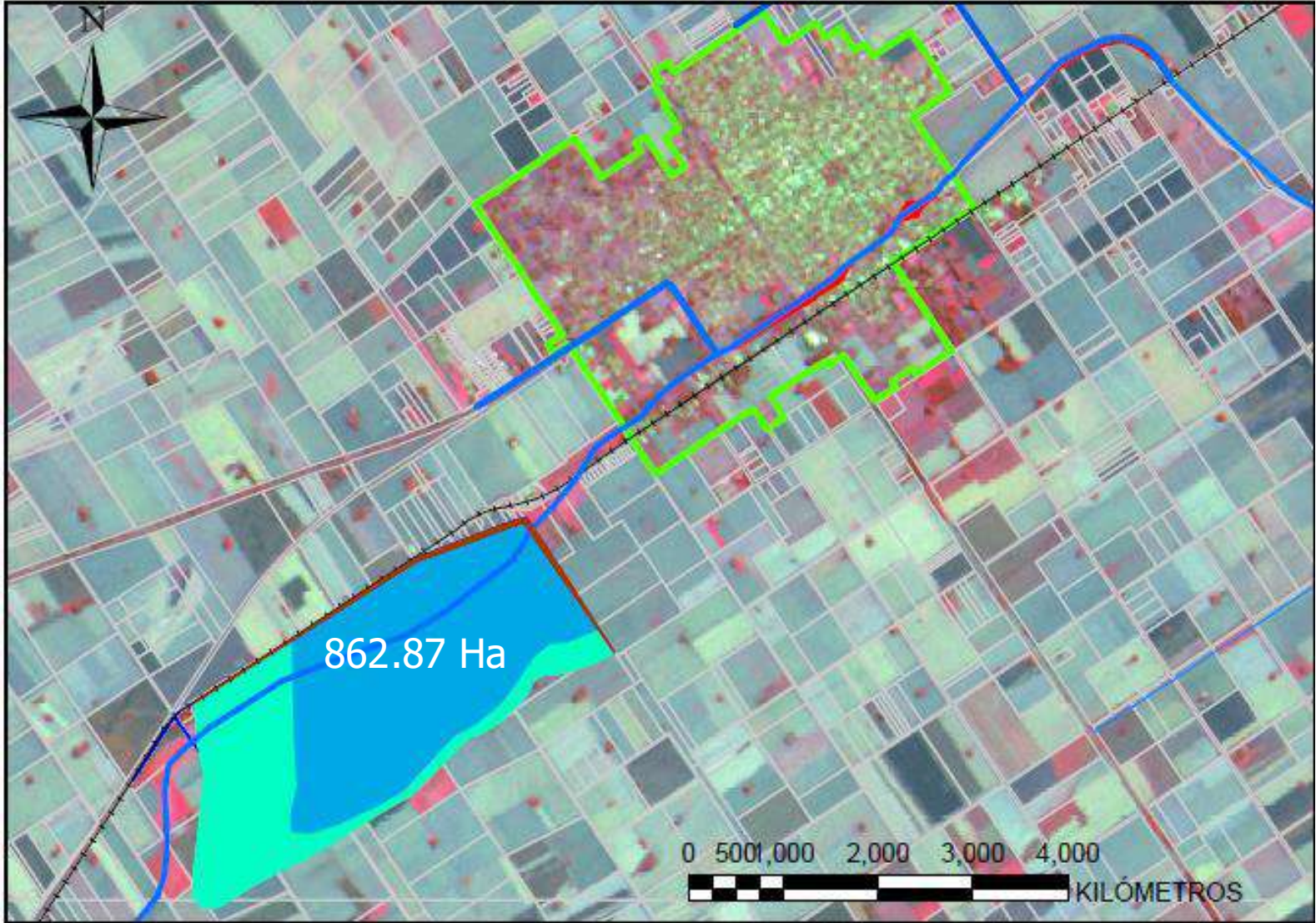


Objetivos

Evaluar las posibilidades técnicas para la **reducción** del área inundable en el sector urbano de la ciudad de Casilda, Provincia de Santa Fe. Estudio de una **alternativa** concreta destinada a tal fin, dimensionamiento y cómputo de la misma y elaboración de un presupuesto.

- Determinación de una metodología para la **captación** de una parte de la plusvalía del valor de suelo urbanizado en aquellas zonas que actualmente son inundables y que verían reducido su riesgo a consecuencia de la intervención propuesta.

Diseño de la Obra



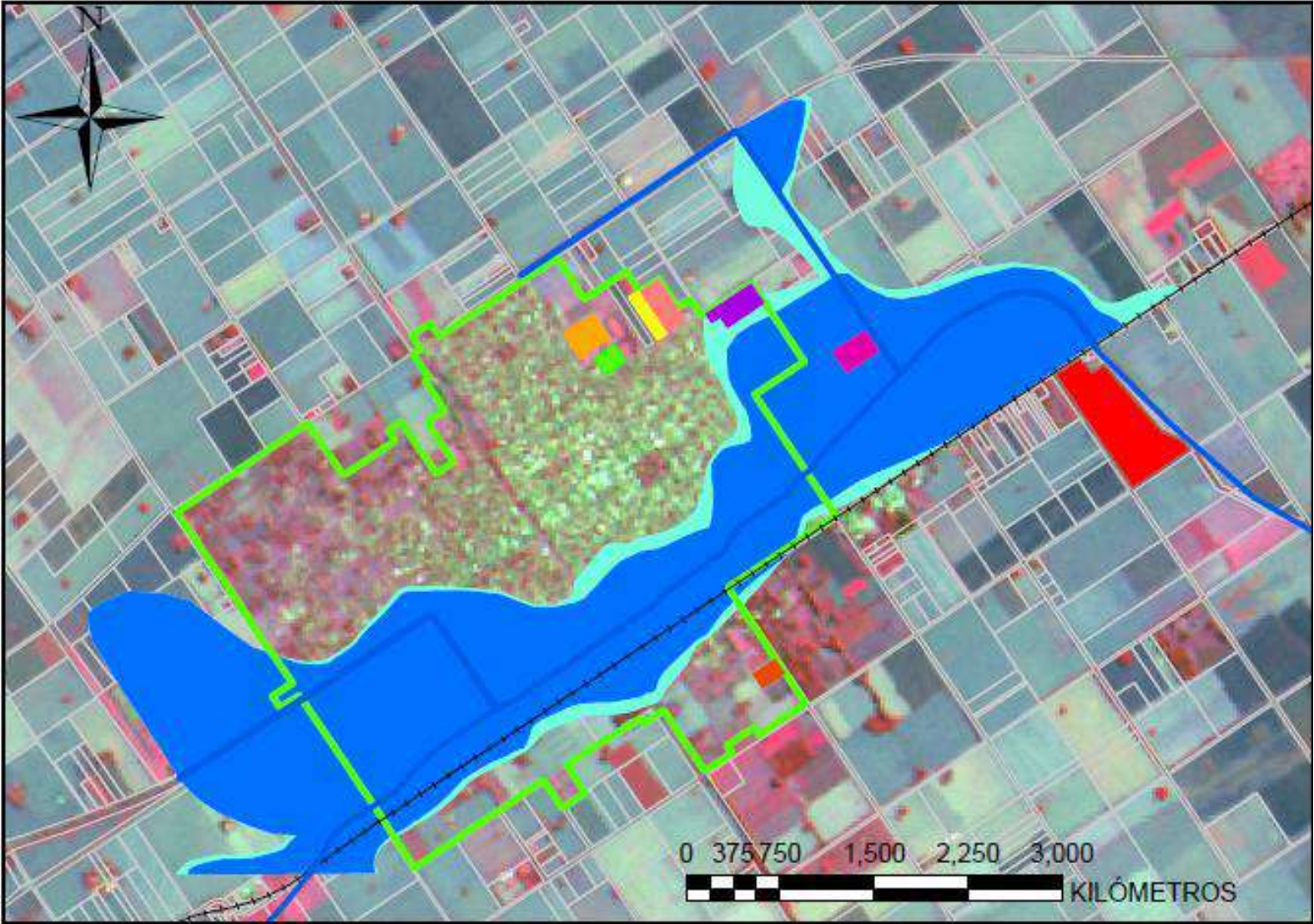
Costo de la Obra

Ítem	Cómputo	Costo Unitario	Costo Total	
Limpieza y Preparación del terreno	17,10 Ha	10.116,96 \$/Ha	\$ 173.000	
Recanalización	140.000 m ³	23,18 \$/m ³	\$ 3.245.000	
Presa de Tierra	612.145,75 m ³	68,45 \$/m ³	\$ 41.901.376	
Obra de descarga	Hormigón	500 m ³	2.410,51 \$/m ³	\$ 1.205.255
	Acero	20 Ton	9.500 \$/Ton	\$ 190.000
Gaviones Colchonetas (e=30 cm)	130 m ²	347,93 \$/m ²	\$ 45.230	
Expropiación de terrenos	431,34 Ha	10.000 \$/Ha	\$ 4.313.400	
Modificaciones de Puentes	10 Puentes	\$ 3.000.000 c/u	\$ 30.000.000	

COSTO TOTAL DE LA OBRA

\$ 81.073.411

Análisis de la Situación



Análisis de una Urbanización Especial



Análisis de una Urbanización Especial



Análisis de una Urbanización Especial



Análisis de una Urbanización Especial

Costo de adquisición del terreno: **\$36.001.000**

Costo total de Urbanización: **\$ 47.501.000**

Inversión Total: **\$ 83.502.000**

Valores de Venta Total: **\$ 171.990.000**

Beneficio Neto: **\$ 88.488.000**

Financiamiento mediante Contribución de Mejoras

Financiar obras públicas mediante el **aporte** de los vecinos. Si bien es el Estado el que debe aportar el capital inicial para la construcción de estas obras, los beneficiarios deben participar no sólo de los **beneficios** sino también absorbiendo parte de los **costos**.

Financiamiento mediante Contribución de Mejoras

Si el **40%** de los beneficios del desarrollador inmobiliario fuera capturado por el municipio o la provincia, al cabo de un tiempo el Estado podría recuperar el **44%** del monto de la obra, es decir **\$35.395.200.**

Instrumentos para gestionar las ciudades

Instrumentos de financiamiento urbano

Participación estatal en la valorización inmobiliaria (plusvalías): imposición a aquellas propiedades que se valorizan por efecto de cambios en la normativa urbana u obras.

Otorgamiento oneroso del derecho de construir: asignación de una edificabilidad básica que se otorga gratuitamente a todos los terrenos y quien quiere construir por encima de esa edificabilidad debe comprarla al gobierno local.

Instrumentos para gestionar las ciudades

Escenario 1

Tabla 3 - Resultados del Escenario 1

# Pisos Totales	2	3	4	5	6
# Pisos Excedente	0	0	0	1	2
Número de viviendas	7	14	21	28	36

Residual o Involutivo

Total Ventas	\$ 971.713.200	\$ 1.636.569.600	\$ 2.301.426.000	\$ 2.966.282.400	\$ 3.631.138.800
Total Costos	\$ 728.784.900	\$ 1.227.427.200	\$ 1.726.069.500	\$ 2.224.711.800	\$ 2.723.354.100
Utilidad	\$ 145.756.980	\$ 245.485.440	\$ 345.213.900	\$ 444.942.360	\$ 544.670.820
Lote Residuo	\$ 97.171.320	\$ 163.656.960	\$ 230.142.600	\$ 296.628.240	\$ 363.113.880
Valor m² del Lote Residual	\$ 129.200	\$ 217.600	\$ 306.000	\$ 394.400	\$ 482.800

Carga Urbanística Actual

Contribución por Altura	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 230.142.600	\$ 767.142.000
Cargas /Ventas	0,0%	0,0%	0,0%	7,8%	21,1%
Cargas/Lote Mkdo	0%	0%	0%	266%	887%

Instrumentos para gestionar las ciudades

Escenario 2

Tabla 6 - Resultados del Escenario 2

# Pisos Totales	2	3	4	5	6
# Pisos Excedente	0	1	2	3	4
Número de viviendas	7	14	21	28	36

Residual o Involutivo

Total Ventas	\$ 971.713.200	\$ 1.636.569.600	\$ 2.301.426.000	\$ 2.966.282.400	\$ 3.631.138.800
Total Costos	\$ 728.784.900	\$ 1.227.427.200	\$ 1.726.069.500	\$ 2.224.711.800	\$ 2.723.354.100
Utilidad	\$ 145.756.980	\$ 245.485.440	\$ 345.213.900	\$ 444.942.360	\$ 544.670.820
Lote Residuo	\$ 97.171.320	\$ 163.656.960	\$ 230.142.600	\$ 296.628.240	\$ 363.113.880
Valor m ² del Lote Residual	\$ 129.200	\$ 217.600	\$ 306.000	\$ 394.400	\$ 482.800

Carga Urbanística Propuesta

Contribución por Altura	\$ -	\$ 10.474.948	\$ 20.949.896	\$ 31.424.844	\$ 41.899.792
Cargas /Ventas	0,0%	0,6%	0,9%	1,1%	1,2%
Cargas/Lote Mkdo	0%	12%	24%	36%	48%

OBSERVATORIO DE VALORES E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO URBANO

Municipios

Construcción de viviendas por ONGs en Tandil

[Legislación](#) | [Tandil](#)

La Ordenanza 13579/13 de Tandil abre la convocatoria e inscripción de Organizaciones No Gubernamentales que se encuentren interesadas en la adquisición de tierras para la construcción de viviendas. Fuente: Relevamiento del Consejo Provincial de Hábitat y Vivienda

[Ordenanza 13579/2013](#)

Creación de registros en San Fernando

[Legislación](#) | [San Fernando](#)

La Ordenanza 8378/04 del municipio de San Fernando crea el registro de tierras baldías o en estado de abandono y el registro de asentamientos precarios y villas de emergencias existentes en el partido. Se establecen las disposiciones para los predios de propiedad privada y municipal. Fuente: Relevamiento del Consejo Provincial de Hábitat y Vivienda

[Ordenanza 8378/2004](#)

Toma de posesión de inmuebles en San Fernando

[Legislación](#) | [San Fernando](#)

La Ordenanza 8004/03 del municipio de San Fernando autoriza a tomar posesión de todos aquellos lotes que se hallen en estado de abandono que tengan deuda con el municipio, previa notificación al titular. Fuente: Relevamiento del Consejo Provincial de Hábitat y Vivienda

[Ordenanza 8004/2003](#)

Planificación participativa de políticas de suelo en Quilmes

El catastro como cimiento de un buen gobierno.

El catastro debe estar al servicio del planeamiento!

de datos y de modelo

Este principio guía nuestra visión. La **actualización catastral** es una acción clave dentro de la línea estratégica 5 del Plan de Desarrollo: Rionegro Confiable, diseñada para fortalecer el desempeño institucional.

