

EL CATASTRO MUNICIPAL Y LA GESTIÓN URBANA

Planificación urbana y rural

DESARROLLO

- Breve introducción al marco teórico de la planificación y ordenamiento territorial
- Evolución y situación del OT en nuestro país. Marco legal
- Dimensiones de la planificación urbana y rol del agrimensor
- La importancia del Catastro, sobre todo local-municipal
- Gestión y financiamiento de las ciudades, observatorio de valores, plusvalías.

Urbanismo

- Disciplina que estudia los fenómenos territoriales y sus asentamientos humanos, contextualizados en sus eco-sistemas de pertenencia,
- a los efectos de comprender factores condicionantes y dinámicas de configuración, funcionamiento y cambio, que producen modelos urbano-ambientales singulares
- con la finalidad de desarrollar acciones transformadoras de la realidad, que mejoren las condiciones de vida de la comunidad.



Urbanismo.Aplicación

Generación de
Conocimientos Disciplinarios



Investigación Científica

Aplicación de
Conocimientos Disciplinarios y
Específicos



Gestión Urbana



COMO LLEGAMOS HASTA ACÁ? LATINOAMÉRICA

1776 - Virreinato del Río de la Plata.

Trazados según leyes de Indias, colonización. Pueblos en damero.

1810. Revolución de Mayo. Primer gobierno patrio.

Luchas entre unitarios y federales. Línea de frontera interna. Rosas.

Constitución Nacional 1853. 14 provincias. (Sin Buenos Aires).

1861. República Argentina. Cabe aclarar que no incluye a los territorios del Chaco, ni de la Patagonia.

1870- Sarmiento. Primer censo nacional

Expedición al Desierto, Avance de fronteras. Creación de los territorios nacionales.

1880. extensión de los servicios. Como telégrafos. Ferrocarril,. Caminos,. Etc ciudad planificada. La Plata.

1885. IGN. Cartografía de todo el país.

1900. Fuerzas de los estados provinciales. Leyes de la Pcia de Buenos Aires.

1950 - Provincias Patagónicas.

1990 Tierra del Fuego.





Virreinato del río de la Plata



Sistema representativo, republicano y federal.
Facultades reservadas, delegadas y concurrentes.
 Constitución Nacional 1853 y Código Civil 1870

Argentina

14 provincias que se constituyen como nación argentina, en 1816.
 El resto serían llamados territorios nacionales, Gran Chaco y Patagonia, pero cuya ocupación y colonización sería posterior a los primeros gobiernos patrios.

1826, Creación de la Comisión Topográfica, luego Dpto. Topográfico, antecedente de la Dirección de Geodesia de la Pcia. de Bs.As., del IGN. Y del Catastro.



31 de agosto y 1 y 2 de septiembre,
 MDQ

Origen de Ciudades

- Fortines
- Emprendimientos rurales o de recursos naturales
- Estaciones ferroviarias o postas
- Puertos fluviales o marítimos
- Emprendimientos industriales
- Emprendimientos turísticos
- Decisiones geo-políticas

Tipologías Urbanas

Traza Radial (medieval)



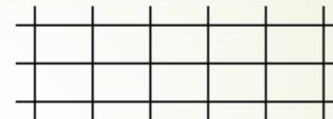
Traza en Malla (espontánea)



Traza en Anillo (bahía o golfo)



Traza Rectilínea en Damero



Traza Lineal (transp o topog)



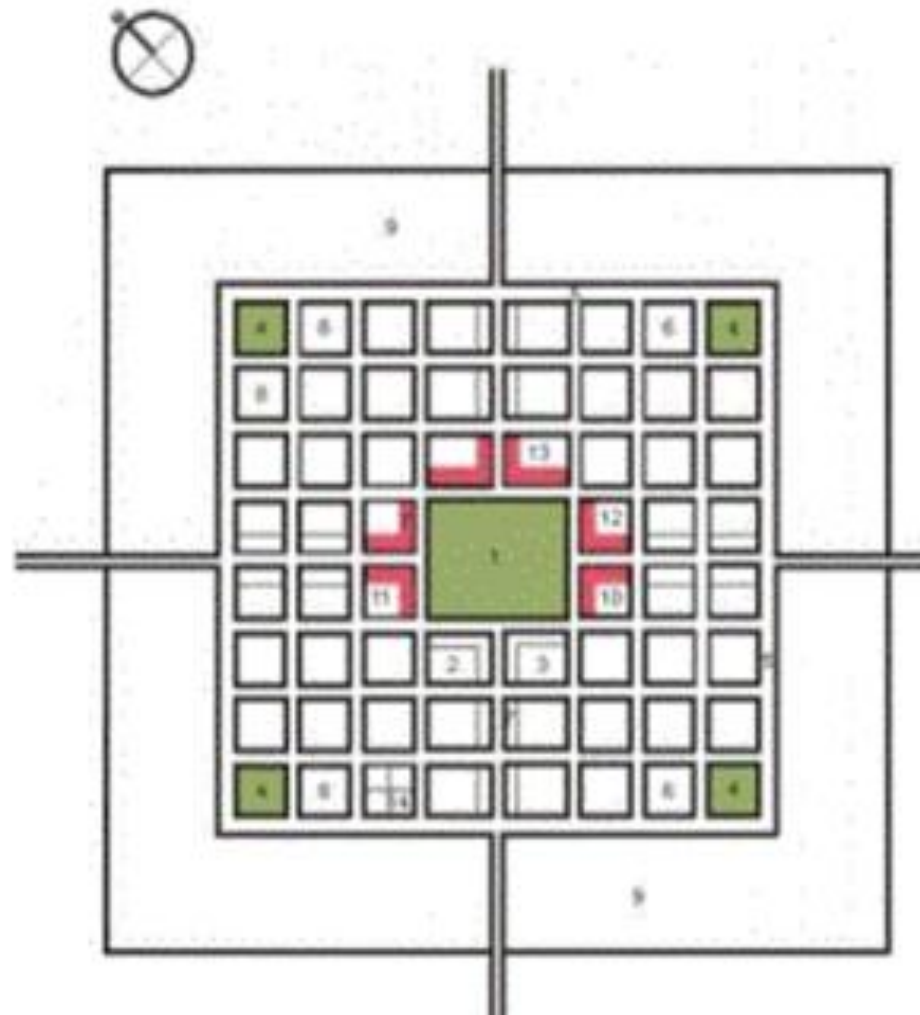
Traza Constelación o Satélite



Ciudad pampeana

Planta tipo según Leyes de Indias

PLANTA URBANA SEGÚN LAS LEYES DE INDIAS



1. Plaza Mayor
2. Templo Mayor
3. Casa de Gobierno
4. Plaza Secundaria
5. Boulevard periférico
6. Templo, Convento, Escuela
7. Soportales (Recovas). En rojo zona comercial
8. Hospital
9. Tierras de Labor (Chacras, Quintas)
10. Cabildo
11. Casa del Concejo
12. Aduana
13. Atarazana
14. Parcelamiento

MARCO LEGAL EN AMBOS NIVELES DE ESTADO

- **Nación (síntesis de mínima, posteriores a C.C. ; C.N. 1853 y 1870)**
- FFCC. 1885-
- Políticas de Colonización e inmigración 1875.
- 1948- ley nacional de Propiedad Horizontal N° 13512
- 1968- reforma del Código Civil. Publicidad de los derechos reales. Ley 17711-
- **Artículo 2611 del CC y 1970 del CCyC . *Restricciones al dominio en función de un interés público.*** Se lo reconoce como la puerta que abre el derecho urbanístico, dentro del derecho administrativo.
- Reparto de la tierra publica, situaciones diferentes en áreas rurales y urbanas.
- El alcance de las acciones nacionales sobre el territorio son limitadas, ya que lo territorial se lo reservaron las provincias, sin embargo siempre existen decisiones que impactan en lo local, por ejemplo, infraestructura, planes de vivienda, polos de desarrollo, zonas francas, etc.
- Ley nacional de Catastro 26209
- Reforma al C.C.y C- 2015
- Co.fe.plan. Consejo federal de planificación territorial 2015-2018.2020 PET , anteproyecto de ley nacional.



▪ **Provincia Buenos Aires**

- Se establecen los organismos del Estado provincial
- Se regulan las profesiones. 1929
- Ley General del Catastro Parcelario-1935, luego reemplazada por la ley 5738. Hoy ley 10707-
- 1940. Instrucciones Grales para agrimensores.(reemplazan las de 1861)
- Decreto 7015/44. reglamentario de la ley de ejidos. Normas para la subdivisión de la tierra. (Geometría, cesiones, calles, etc.) y especiales para la costa atlántica o sobre el Delta. (10 mts. de frente por 300 m2 de superficie.).
- 1965. Normas para dividir barrios residenciales y barrios Parque.
- Decreto-ley 8912/77. y sus modificatorias. Decreto 1549/83. Ordena planes reguladores a cada municipio.(Establece 12 mts. de frente por 300 m2 de superficie.). Indicadores urbanísticos . Gestión del territorio.
- Ley de hábitat 14449 . Cuestión social . Convenios urbanísticos. Plusvalías

Resto del país

Solo 4 provincias tienen una ley de fondo de ordenamiento territorial,

En general , los municipios tienen la autonomía de regular el uso de la tierra urbana y periurbana, mientras que las áreas rurales, se manejan desde los estados provinciales.

Normas de protección ambiental

Normas catastrales

Códigos de ordenamiento locales



Marco legal

Marco legal	Misiones	Santiago del Estero	Mendoza	Catamarca	Entre Ríos	Formosa	La Rioja	Buenos Aires	CABA	Tierra del Fuego	Jujuy	San Juan	Chaco	San Luis	Tucumán	Salta	Santa Fe	La Pampa	Corrientes	Río Negro	Córdoba
Ley de Ambiente																					
Ley de OT / OAT				P										P							
Plan de OT / OAT																					
Áreas Naturales Protegidas																					
OT Bosques Nativos																					
Aguas																					
Humedales																					
Glaciares																					
Riesgos amb.																					
Eval. Impacto Ambiental																					
Usos del suelo																					
Áreas metropolitanas																					
Zonas periurbanas																					
Municipalidades - Comunas																					
Regionalización													P								

 Parcial
P Proyecto

Misiones	Santiago del Estero	Mendoza	Catamarca	Entre Ríos	Formosa	Corrientes
La Rioja	Buenos Aires	CABA	Tierra del Fuego	Jujuy	San Juan	Río Negro
Chaco	San Luis	Tucumán	Salta	Santa Fe	La Pampa	Córdoba

Fuente; COFEMA

Provincias que cuentan con marco legal específico de OT / OAT

Co.Fe. Plan Planificación estratégica territorial

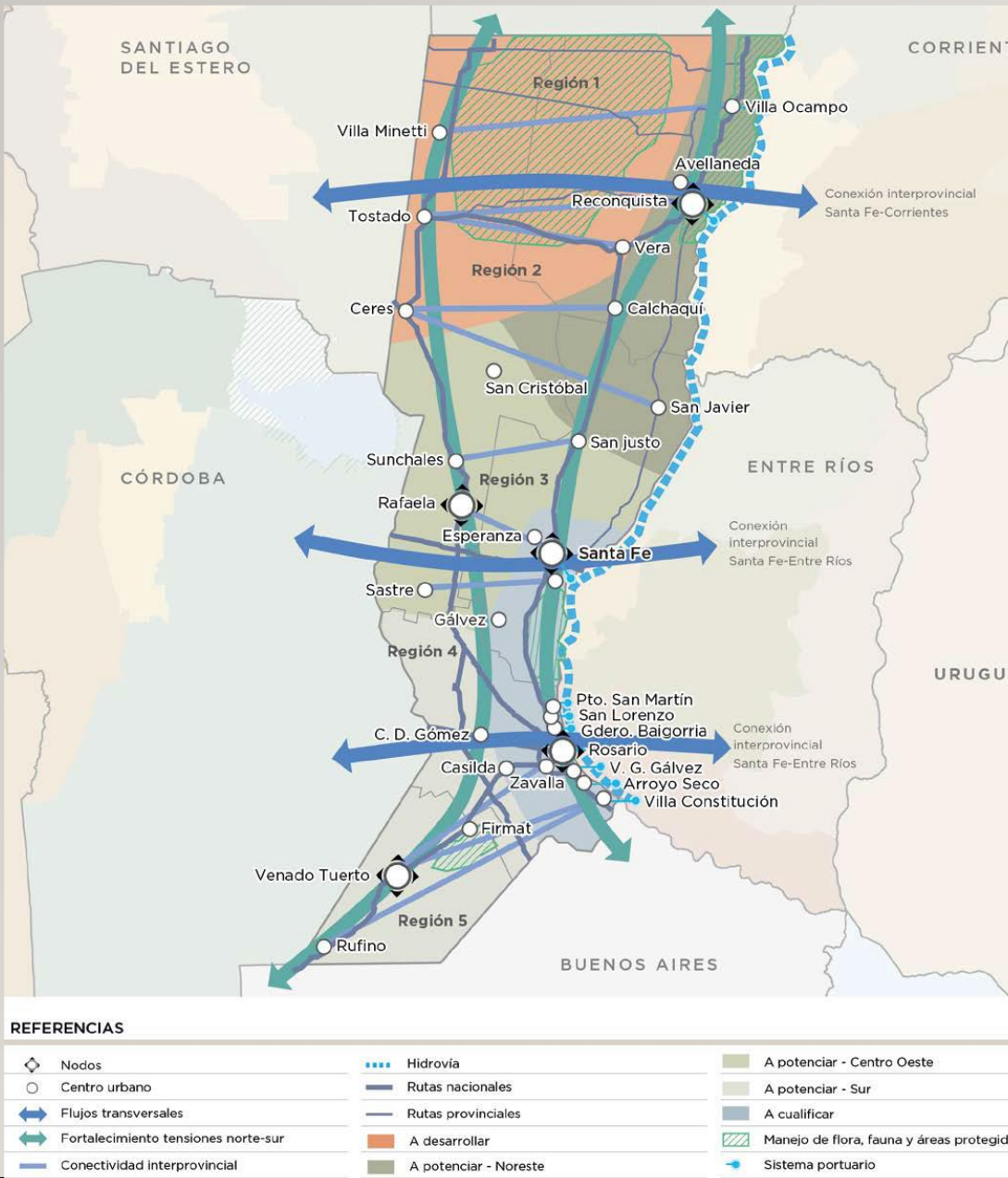
Modelo deseado para Santa Fe, según PET , 2018.

Existe un modelo para todo el país y modelos y planes para cada provincia.

No solo de estructuras viales o corredores, sino de otras dimensiones de la planificación.

<https://www.argentina.gob.ar/habitat/secretaria-desarrollo-territorial/dnpet/plan-estrategico-territorial>

Hoy, esta sin funcionamiento.



ETAPAS DE LA PLANIFICACIÓN

- Estudios previos, de diferentes dimensiones de la planificación
- Proyecciones de población
- Generación de cartografía temática
- Formulación de escenarios
- Elaboración del Plan Director
- Propuestas de planes urbanos y líneas de acción para la gestión del territorio
- Normativa
- Planes dinámicos, acuerdos y plan de sector o proyecto

Estudios previos de diferentes dimensiones o las dimensiones de la planificación urbana

- ☐ Dimensión espacial. Funcional

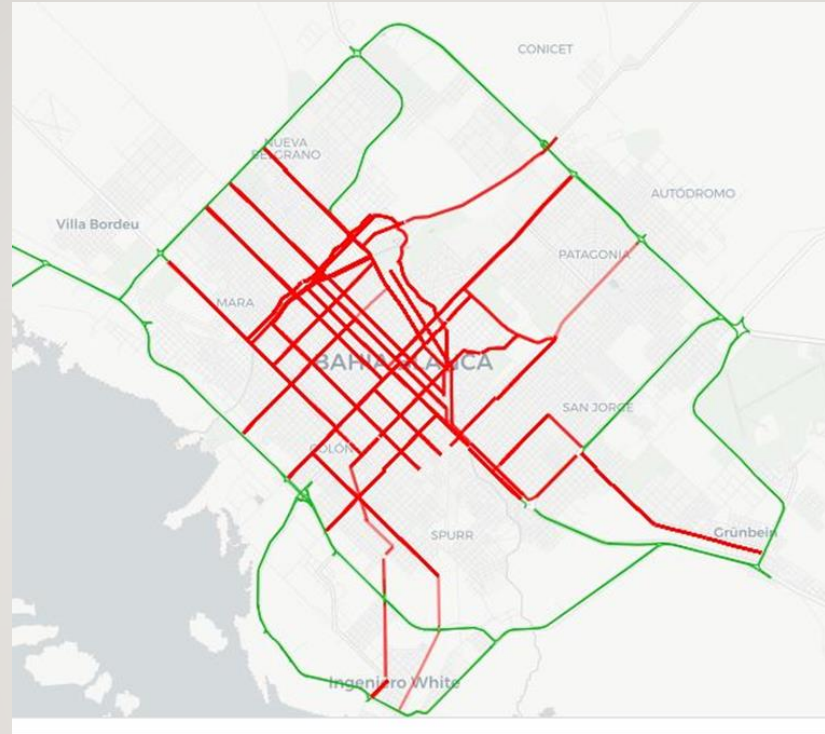
- ☐ Dimensión ecológica, ambiental

- ☐ Dimensión social
- ☐ Dimensión económica- productiva
- ☐ Dimensión de la gobernanza local

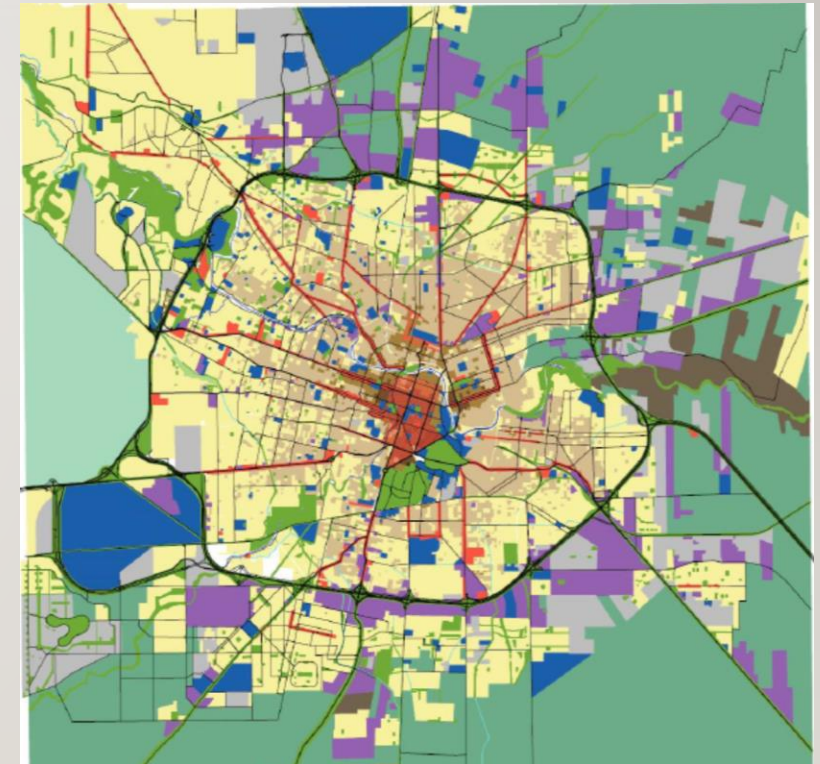
Dimensión espacial macro. Modelos de estructura urbanas



Santa Fe



Bahía Blanca



Córdoba



ROL DE LA AGRIMENSURA

- Dimensión física

- Geometría parcelaria
- Tramas circulatorias
- Espacios publicos
- Servicios e infraestructura
- Dinámica urbana (mancha urbana)

- **Catastro Territorial?**

- Dimensión ambiental

- Determinación de línea de ribera. Riesgo hídrico. Restricciones y camino de sirga
- Conservación de los desagües naturales. Restricciones de construcción
- Manejo de agua subterránea. Escurrimientos
- Aptitud hidráulica del predio a urbanizar.
- Ductos en general . Georreferenciación, Ubicación, restricciones .
- Participación en grupos interdisciplinarios para presentación de EIA.
- Cambio de uso de rural a urbano, por división de la tierra, impacto y consecuencias.



Modelo de desarrollo físico , dinámica

Tipología de ocupación del territorio,

Generación periférica

- Extensión: Transformación del suelo rural en urbano por amanzanamientos y loteos
Formal o informal . Asentamientos . Ciudad dual
- Consolidación: Transformación del loteo en barrio por población y servicios
- Densificación: La valorización del suelo induce su prorrato entre unidades funcionales

Nuevo núcleo urbano: En general, ciudades satélites

Quien es el responsable de administrar el territorio?

Quien genera mucho de los datos que se necesitan ?

Quien cuenta con un registro grafico actualizado y georreferenciado ?



Ley nacional de Catastro 26209

Catastros municipales , donde están ????

Cada provincia a través de sus leyes catastrales, adecuadas o no a la ley nacional, determinan que pasa con los catastros locales.

El art. 16 de la ley nacional 26209 de Catastro expresa:

“Las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán a través del Consejo Federal de Catastro, contribuir a la adecuada implementación de **políticas territoriales**, a la **administración** del territorio, al **gerenciamiento de la información** territorial y al **desarrollo sustentable**, en concordancia con el rol que compete al Catastro como componente fundamental para la **infraestructura de Datos Espaciales** del país.

El Consejo Federal de Catastro contribuirá a coordinar las metodologías valuatorias con la finalidad de unificar criterios, destinados a informar a los organismos tributarios pertinentes en toda la nación.”

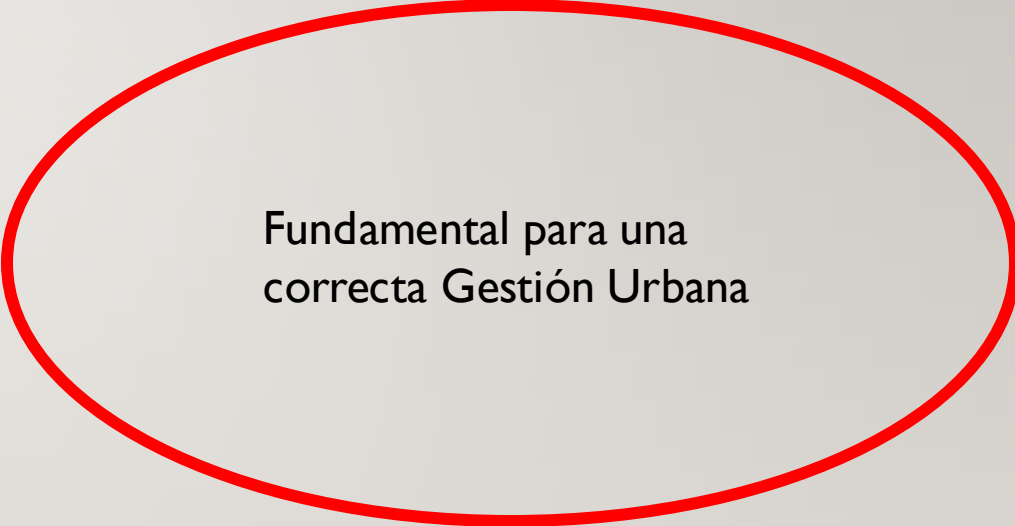


CATASTRO MUNICIPAL . SISTEMAS DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

- Carecen de normativa específica
 - Esquemas totalmente dispares
 - Se desarrollan aleatoriamente
 - Distintas funciones o alcances
-
- Dependen de distintos sectores dentro del organigrama municipal
 - No están actualizados en todos los aspectos
 - No están digitalizados, mantienen aún formato papel
 - Bases no espejadas con los Catastros provinciales

IMPLEMENTACIÓN DE UN SIT

- ❖ Necesidades actuales y futuras de los usuarios
- ❖ Diseño de las bases de datos y los procesos de manejo
- ❖ Responsabilidad para administrar los datos territoriales
- ❖ Generación de mapas temáticos



Fundamental para una
correcta Gestión Urbana

¿Y QUE ES LA GESTIÓN URBANA ?

- conjunto de iniciativas, relacionadas por:

- Instrumentos y mecanismos para la normalización de la ocupación y uso del suelo urbano y el suelo rural (**Gestión territorial**),

- articuladas por actores políticos e iniciativas de la sociedad local (**Gestión política**)

- la generación de procesos de planificación urbana que aseguren un equilibrio, una preservación del interés general sobre el particular (**Gestión urbanística sustentable**).



•Algunos instrumentaos:

- Instrumentos de financiamiento (tributarios y no tributarios, plusvalías, valorización por obras, etc.)

- Instrumentos de planificación, (normas, planes ,etc.)

- Instrumentos de promoción y desarrollo (convenios urbanísticos, banco de tierras, zonas especiales, regularización dominial etc.)

- Instrumentos de participación ciudadana, (integración de comisiones, audiencias publicas, talleres, etc.)

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DE UN MUNICIPIO (EJEMPLO PROVINCIA DE BS.AS)

- En el ámbito municipal los Recursos se dividen en :
- **Tributarios** (provenientes de los recursos provinciales)
- “las municipalidades de la Provincia recibirán en concepto de coparticipación el 16,14% del total de ingresos que percibe la Provincia en concepto de impuestos sobre los Ingresos Brutos no descentralizados al ámbito municipal, Impuesto inmobiliario urbano, Impuesto a los automotores, Impuesto de sellos, Tasas retributivas de servicios y Coparticipación federal de impuestos”.
- **No tributarios**
- correspondientes a los recursos propios que cada municipio puede crear según lo establecido en la LOM, básicamente tasas retributivas de servicios (ABL), derechos (por ejemplo, de construcción, de Visación de planos etc.), multas y sanciones: contribuciones de mejoras (recupero de obra pública) por administración o consorcios- También algunos impuestos descentralizados como el impuesto inmobiliario rural.

☐ Nuevas formas de financiamiento de las ciudades



NUEVAS FORMAS DE FINANCIAMIENTO DE LAS CIUDADES- TENDENCIAS Y PLUSVALÍAS URBANAS

Los instrumentos para la captación de plusvalías, ya sean urbanísticos o tributarios, tienen como objetivos identificables:

- · Distribuir cargas y beneficios de la urbanización.
- · Obtener financiamiento genuino para el desarrollo urbano de la Ciudad (infraestructura, equipamiento, espacios verdes, saneamiento, vivienda).
- · Intervenir positivamente sobre el mercado inmobiliario, desalentando la especulación sobre el suelo.
- · Imponer los costos de la urbanización a sus beneficiarios reales.
- · Distribuir los recursos para la recuperación de zonas degradadas o con baja inversión del mercado, logrando una Ciudad más justa y equitativa.



1. CAPTURA DE GRAVÁMENES

IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES BALDÍOS:

- PLUS POR SUPERFICIE SIN URBANIZAR EN ÁREAS URBANAS
- PLUS POR ZONAS DE EDIFICACIÓN OBLIGATORIAS
- PLUS POR MAS DE UNA PROPIEDAD O MULTIPROPIETARIO
- PLUS POR VALUACIÓN

2. CAPTURA POR PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA

_CONSORCIOS DE RECUPERO DE OBRA PUBLICA O CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS (APLICADO A PARCELAS FRENTISTAS)

- PLUSES POR REVALORIZACIÓN POR OBRAS PUBLICAS (APLICADO A ÁREAS O ZONAS)

3. CAPTURA POR MODIFICACIÓN EN USO DEL SUELO

- MODIFICACIÓN DE INDICADORES URBANÍSTICOS , CONVENIOS.



Problemas:

- i. una inadecuada actualización de los Catastros. (Determinación del valor inicial y final).
- ii. la capacidad técnica para evaluar adecuadamente el incremento de valor que será parcial o totalmente capturado.

No resulta tan fácil aislar los efectos de las tendencias generales de precios (inflación) y/o otros movimientos seculares que pertenecen al mercado de propiedades, de los cambios de valores observados en parcelas específicas.

- iii. la capacidad política y administrativa (y la voluntad) de realmente aplicar este instrumento.

Objetivos: -

- Observatorio de valores urbanos – CFC (consejo federal de catastro)
- Ejemplo ciudad de Córdoba. <https://idecor.cba.gov.ar/>



- Conocimiento del territorio
- Manejo de base de datos alfanumérica y grafica
- Dimensiones de la planificación física y ambiental
- Dinámica de la mancha urbana
- Participación en Gestión de tierras , convenios , ordenanzas
- Valuaciones urbanas
- Financiamiento de la ciudad, políticas fiscales

Catastro territorial



Planificación urbana y rural

Resolución del ME 1254 /2018
anexo XIV-
**Actividad reservada al
título**

Alcances del título: actividad
compartida con otras profesiones

La importancia de contar con un Catastro actualizado y multipropósito, que sea gestor de la planificación y no mero informador !!!!!!!

Gerenciar

Participar

Muchas gracias!!!!!!

Agrim Ana María de Aduriz

Cel: 54-291-5770023

Profesora Asociada UNS. (jubilada)

Miembro Academia nacional de Agrimensura

amdeaduriz@yahoo.com.ar