

# Políticas e instrumentos para la gestión local del suelo

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

## Estudios territoriales e inmobiliarios en áreas turísticas y rurales residenciales de baja densidad

### Autores:

Luz Fuentes (IDECOR-PNUD) marialuzfuentes88@gmail.com

Virginia Monayar (CONICET-INVIHAB) virginia.monayar@unc.edu.ar

Mario Piumetto (IDECOR-FCEfyN-UNC) mpiumetto@unc.edu.ar

**Palabras clave:** Valuación masiva de la tierra; mercado del suelo en áreas turísticas y/o residencial de baja densidad, variables territoriales; técnicas geoestadísticas.

**Eje 2: La gestión territorial y el mercado de suelo: actores, tendencias, capacidades y políticas necesarias**

### Resumen

El conocimiento y monitoreo permanente del valor del suelo en el mercado es un elemento central y potencial en el diseño de políticas de gestión del suelo urbano y del ordenamiento territorial en general. Sin embargo, la situación de América Latina en relación con su estudio y actualización es preocupante y se reconocen importantes diferencias entre los valores fiscales respecto a los reales (de mercado) de todos los inmuebles.

El caso de Córdoba es un ejemplo de ello, con valuaciones que, hasta el año 2017, mostraban una relación del valor catastral respecto al mercado, en muchos casos inferior al 5%. A partir de ese año, el gobierno de la Provincia de Córdoba inició un amplio proceso de reformas e innovación en estudios de mercado de suelo y valuaciones masivas de inmuebles, incorporando nuevos enfoques metodológicos, un observatorio de valores inmobiliarios y el uso de la infraestructura de datos espaciales. Actualmente, se ha logrado actualizar en forma anual, el valor de la tierra mediante técnicas geoestadísticas y métodos de aprendizaje automático (*machine learning*), que tienen en cuenta la estructura y la dependencia espacial de los datos.

Estas metodologías contemplan una multiplicidad de variables territoriales que se consideran relacionadas al valor unitario de la tierra (VUT), como la cobertura de suelo (como aproximación a usos del suelo), índices de fragmentación urbana, fraccionamiento de la tierra, accesibilidad, normativas, entre otras; de manera particularizada en territorios urbanos, rurales y/o de transición urbana-rural.

Los estudios buscan identificar las características propias e inherentes a la heterogeneidad territorial de la provincia de Córdoba. Como resultado, se han observado en entornos rurales y/o áreas de transición, desarrollos particulares que no se corresponden con las variables y procedimientos definidos en la determinación del valor del suelo de dichas áreas en general. Específicamente, se trata de tipologías de fraccionamientos como loteos residenciales de baja densidad insertos en entornos rurales y emprendimientos y sectores

# Políticas e instrumentos para la gestión local del suelo

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

turísticos en general, que requieren análisis particulares para la determinación de valores de la tierra más ajustados al mercado.

Este trabajo presenta los diagnósticos y avances realizados en relación a las variables específicas incorporadas, a fin de captar las dinámicas del mercado inmobiliario en zonas turísticas y rurales residenciales de baja densidad; como también, la incorporación en los procesos y modelos predictivos, de las particularidades de estas áreas y los valores de la tierra obtenidos en estos sectores.

Los resultados se consideran innovadores como metodología valuatoria masiva, herramienta clave para sistematizar el estudio de los mercado de suelo; y como aporte al conocimiento del valor que la tierra adquiere en estos submercados, como correlato de, entre otros factores, las características territoriales, lo que se vuelve un elemento central para la administración territorial y la gestión de políticas públicas particulares.