

Políticas e instrumentos para la gestión local del suelo

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

Observatorio del Mercado Inmobiliario de la Provincia de Córdoba, una herramienta para la gestión de suelo

PIUMETTO, Mario Andrés - IDECOR y CET - mpiumetto@yahoo.com.ar
NASJLETI, Tomás - IDECOR - tominasjleti@gmail.com
SOSA QUILALEO, Sergio - IDECOR - quilaleo@gmail.com
TOCCACIELI, Elena - IDECOR - elenatoccacieli@gmail.com
GALARZA, Fernando - IDECOR - galarzafm93@gmail.com

EJE TEMÁTICO: 2. La gestión territorial y el mercado de suelo: actores, tendencias, capacidades y políticas necesarias

PALABRAS CLAVES: Observatorio de valores - Mercado Inmobiliario - Herramientas de gestión territorial - Valor del suelo

RESUMEN:

El [Observatorio del Mercado Inmobiliario](#) (OMI) nace como una aplicación web de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba desarrollada por IDECOR (Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba) para dar soporte a diversos estudios territoriales e inmobiliarios. Tiene como función principal sistematizar datos del mercado inmobiliario en una base georreferenciada, con el fin de analizar la evolución y la dinámica de los precios de inmuebles urbanos y rurales.

IDECOR ejecuta anualmente estudios de mercado de suelo en toda la provincia, como apoyo a las actividades del Catastro Provincial y la Dirección General de Rentas; entre otros productos se generan mapas de valor de la tierra en más de 400 localidades y de todo el territorio rural. Los resultados técnicos derivados de los estudios antes mencionados son luego implementados por el organismo catastral y el organismo fiscal conforme disposiciones administrativas que se dictan a tales efectos.

De esta manera el OMI, en cuanto herramienta de análisis, sistematización y tratamiento de valores, se convierte en recurso indispensable para la gestión del territorio por parte de las administraciones públicas, sobre todo en cuanto a la aplicación de políticas fiscales, actualización catastral, gestión del suelo y conocimiento del territorio.

El trabajo describe los procesos de construcción, evolución, aplicaciones realizadas y potenciales del Observatorio del Mercado Inmobiliario de la Provincia de Córdoba (OMI).

Actualmente, es una fuente valiosa para los estudios masivos de mercado y un insumo para estudios específicos. Como por ejemplo el que estableció los nuevos criterios de ajustes de terrenos (conforme las características locales), el estudio de la elasticidad del valor de la tierra respecto de los cambios del dólar o la determinación de coeficientes de comercialización de inmuebles en propiedad horizontal. También, es una herramienta usada por profesionales en trabajos de tasaciones y como fuente de consulta por gobiernos locales en ocasión de decisiones vinculadas con convenios urbanísticos y la gestión de suelo en general.

Políticas e instrumentos para la gestión local del suelo

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

El OMI ha permitido además avanzar sobre el conocimiento territorial en cuanto a la relación del valor con otras variables como el fraccionamiento de la tierra, la densidad edilicia, las condiciones y características del mercado rural, entre otras. Aporta asimismo, junto con los mapas de valores, a la transparencia del mercado inmobiliario, poniendo a disposición un registro continuo, sistemático y de calidad, que contribuye también a la investigación y análisis del fenómeno de manera objetiva, como soporte a la actividad profesional, académica, el sector privado y la gestión de políticas públicas.

Por todo esto, la sustentabilidad del OMI como instrumento para la gestión local del suelo implica el desafío de lograr colaboración y cooperación entre todos los actores involucrados en el estudio de la materia.