

Experiencias sobre el uso de información espacial  
proveniente del catastro multipropósito aplicada en el  
sector económico.



# **Observatorio del Mercado Inmobiliario (OMI)** herramienta para la innovación en la valuación masiva de inmuebles

## **Caso de éxito Córdoba, Argentina**

**Mario Piumetto**

Coordinador Infraestructura de Datos Espaciales de la  
Provincia de Córdoba (IDECOR)  
Profesor e investigador Universidad Nacional de Córdoba

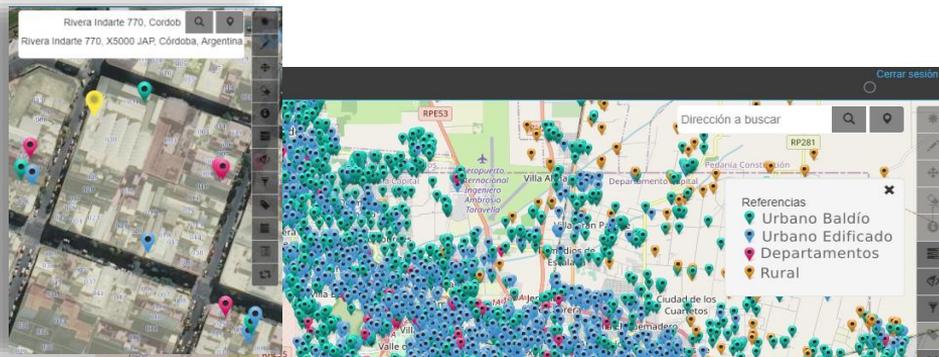
Organiza: **DANE**  
INFORMACIÓN PARA TODOS



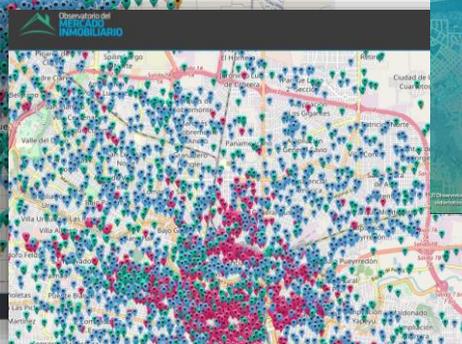
# ¿De qué vamos a hablar?

Modelos valuatorios  
Equidad  
OMI  
IDE  
Datos OMI  
VGI/Cooperación  
Datos Abiertos  
Red OMI  
Usuarios  
Datos Históricos  
Software Libre

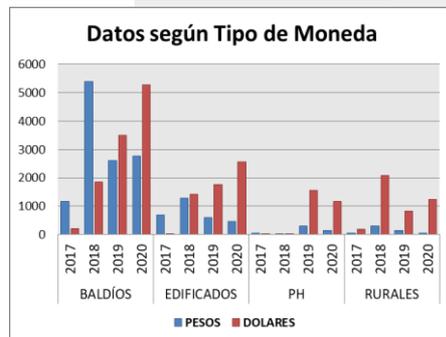
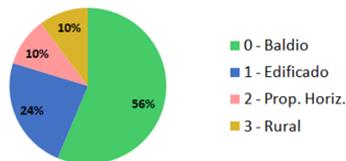
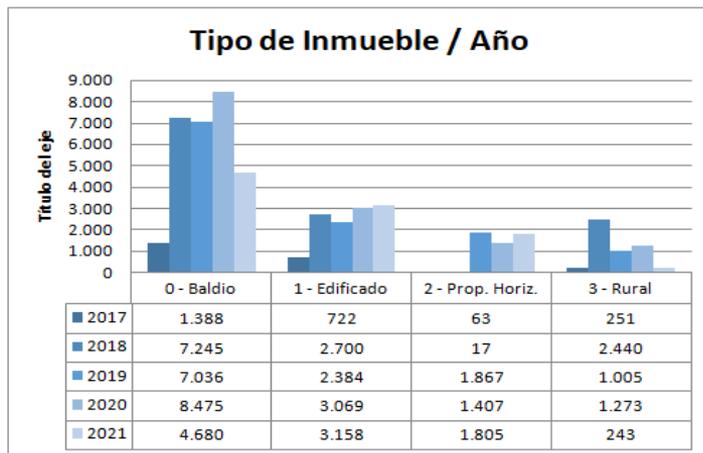
# El OMI de Córdoba (AR)



- Plataforma **web colaborativa** del mercado inmobiliario.
- Registro **estructurado, sistemático e histórico** de todo tipo de datos.
- Iniciativa **IDE + Catastro**.
- Reforma en la valuación de inmuebles + multifinalidad.
- 3 años, series temporales.



<http://omi.mapascordoba.gob.ar/>



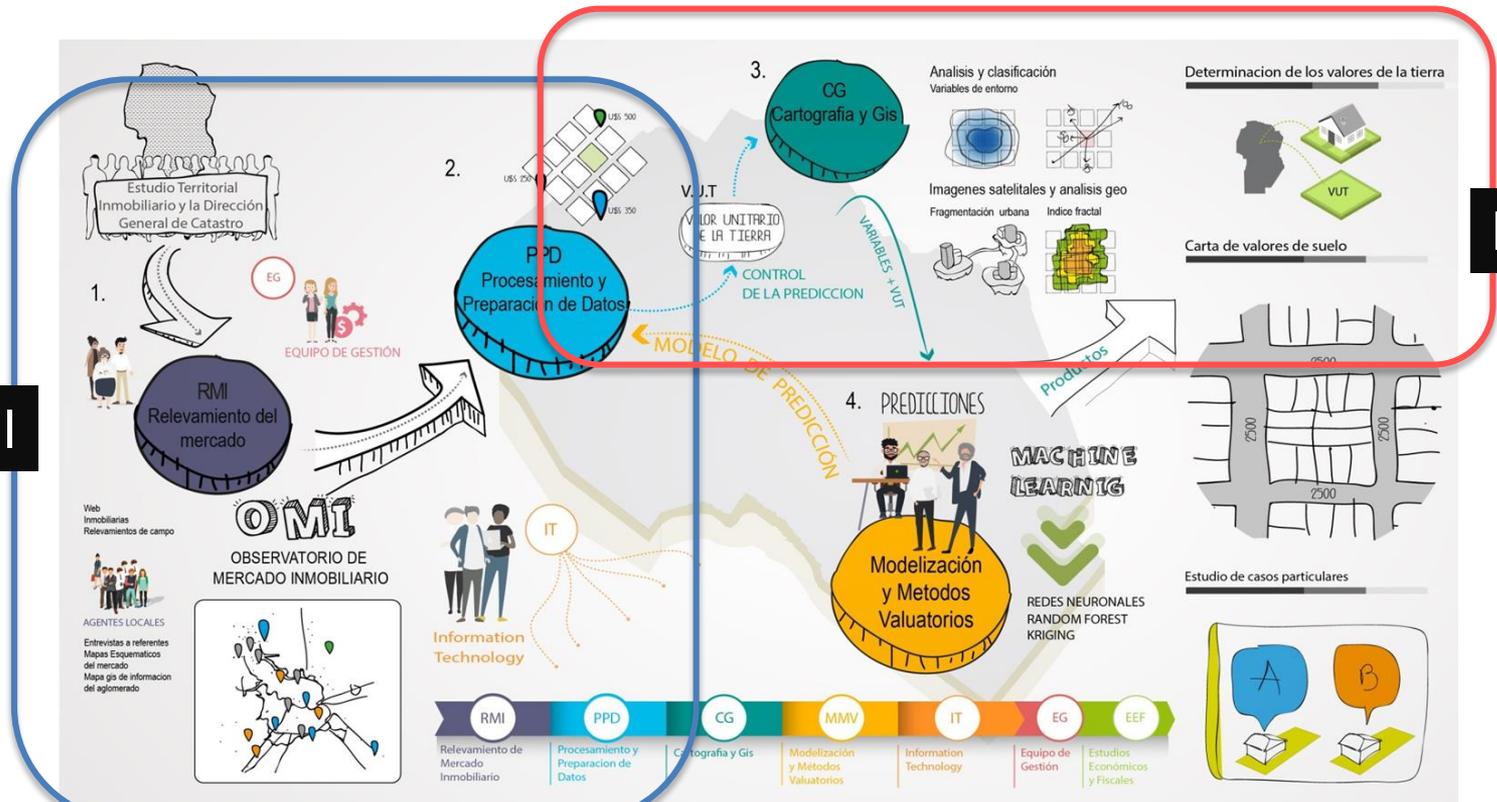
- **+51mil datos** desde fines de 2017, 56% tierra urbana.
- 12mil datos/año (4 meses) > 400 localidades, 165.000 km2 rurales, **+2millones de inmuebles**.
- **Tipos:** terrenos, edificados, departamentos, rurales, compra-ventas, avalúos oficiales, remates, arriendos/arrendamientos.
- **Fuentes:** portales web, scraping, recorridos in situ, agentes locales, profesionales voluntarios, municipios, organismos de tasación, banco oficial, academia.
- **% fuentes:** profesionales (50%), entidades (30%), scraping (20%).
- **700 usuarios** (20% +activos).



# OMI, IDE y el proceso valuatorio

OMI

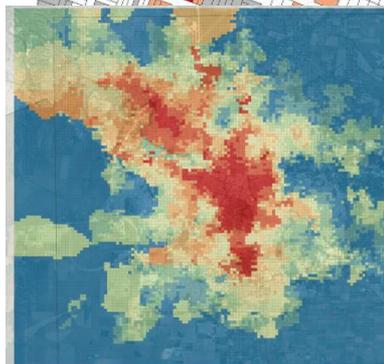
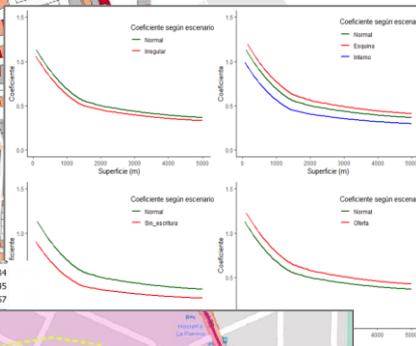
IDE



Síntesis del proceso valuatorio de la tierra urbana, Provincia de Córdoba, Argentina



Homogeneización de valores (econometría espacial)



Elasticidad del precio en \$ frente a cambios en el dola



Identificación de atípicos espaciales

- Plataforma e **ingreso estructurado** de datos.
- Criterios y orientaciones de carga (guía OMI), **capacitación permanente**.
- **Calidad de los agentes** (RRHH) seleccionados.
- **Múltiples fuentes**, control cruzado (disminución de sesgos).
- **Seguimiento** personal (manual) de completitud en OMI y -vía geoservicios- en SIG.
- Control de **consistencia con base catastral** (datos básicos, etc.) y otros datos IDE.
- **Conversión a moneda local**.
- Actualización de valores relevados en **años anteriores** mediante técnicas de **econometría espacial**.
- Limpieza de atípicos (**outliers**).
- Limpieza de **atípicos espaciales** (análisis de Moran local).
- Homogeneización de valores (**superficie, forma, frente, título, dto oferta**) con técnicas de econometría espacial.
- Cálculo de **VU homogeneizado**.
- Dedución de mejoras en viviendas (valor terreno).
- Realización de tasaciones (y VUR) ad-hoc.
- ...

# Desarrollo de capacidades

• **RedOMI** (instituciones). Promoción de la cooperación p/crecimiento de la Red.

• **Acceso libre**, disponible para otras provincias.

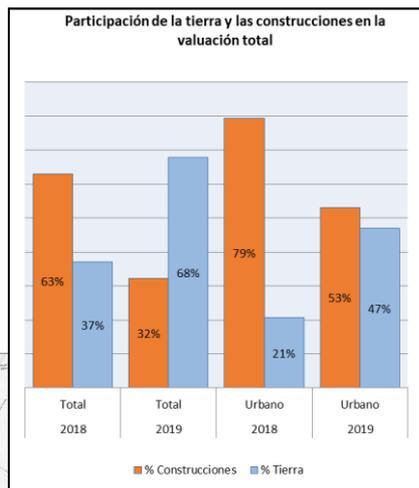
• **Software libre**, geoservicios.

• **Investigación** y documentación.

• **Transferencia de conocimientos**: webinars, videos, boletín, blog, etc.

Metodología urbana 2020: [https://idecor.cba.gov.ar/wp-content/uploads/2021/02/informe\\_Urbano\\_2020\\_.pdf](https://idecor.cba.gov.ar/wp-content/uploads/2021/02/informe_Urbano_2020_.pdf)  
Metodología rural 2020: [https://idecor.cba.gov.ar/wp-content/uploads/2021/02/Informe\\_Rural\\_2020\\_.pdf](https://idecor.cba.gov.ar/wp-content/uploads/2021/02/Informe_Rural_2020_.pdf)

# Resultados (y multifinalidad)



**Mejora de indicadores (IAAO)**  
sobre valuación de la tierra

	2017	2020
Mediana Ratio (val s/mercado)	0.04	1
CV	0.98	0.18
CD	0.95	0.18

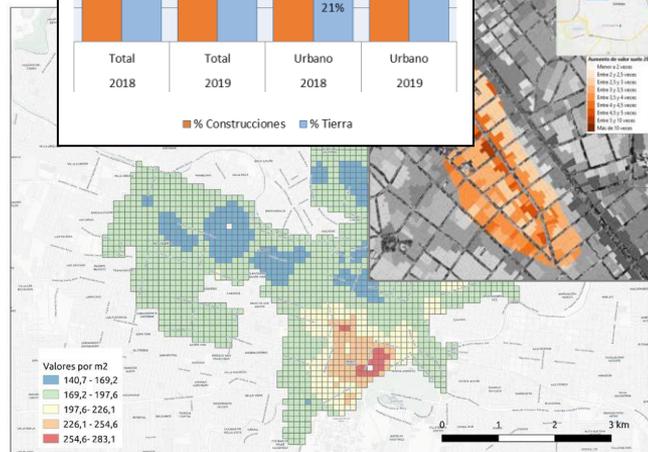
**Valorización de suelo por cambio de uso residencial a comercial y oficinas.**

Calle Luis de Tejada, ciudad de Córdoba.  
Periodo 2018 – 2020 (2 años)

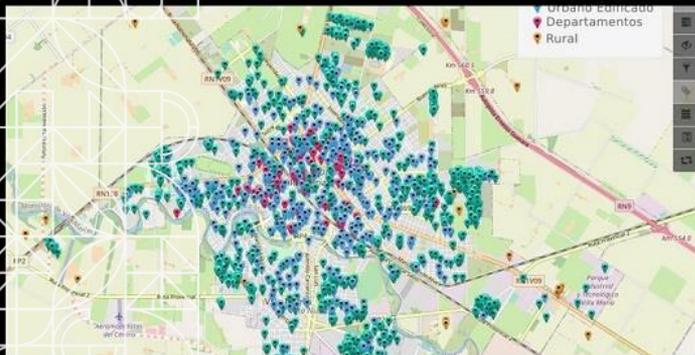
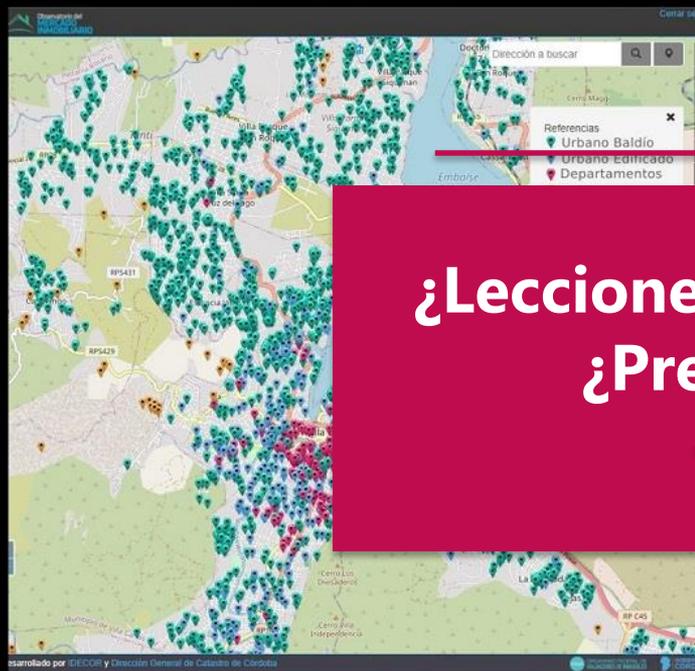
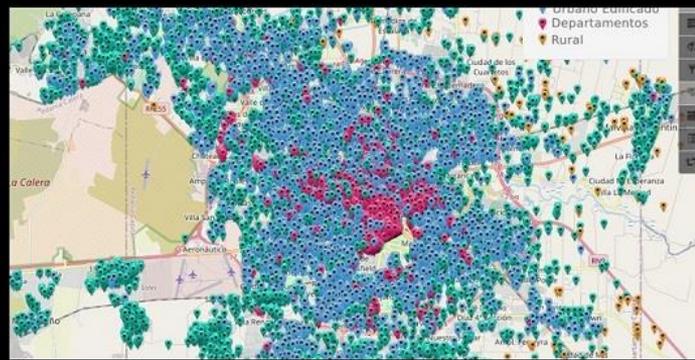
Nuevo corredor comercial  
2018 > \$(AR) 17.250  
2020 > \$(AR) 73.500 (**326%**)

Entorno (usos residenciales)  
2018 > \$(AR) 16.750  
2020 > \$(AR) 46.000 (**174%**)

- **Fortalecimiento del impuesto predial** y a las transferencias (aumento de emisión, equidad, recaudación, eficiencia).
- **Municipios** herramienta para gestión urbana, instrumentos/plusvalías, predial municipal.
- Apoyo al **trabajo profesional** (avalúos particulares) y de emprendimientos.
- **2021: mapas de arriendos urbanos y rurales.**
- **Academia e investigación.**



Mapeo piloto de arriendos urbanos (2021)



¿Lecciones aprendidas?  
¿Preguntas?

# GRACIAS!



[omi@cba.gov.ar](mailto:omi@cba.gov.ar) - [idecor@cba.gov.ar](mailto:idecor@cba.gov.ar)  
[www.mapascordoba.gob.ar](http://www.mapascordoba.gob.ar)  
[marioandres.piumetto@cba.gov.ar](mailto:marioandres.piumetto@cba.gov.ar)