



# Variables territoriales para la determinación de áreas de transición rural-urbana y la valuación de la tierra

Dra. Virginia Monayar; Lic. Luz Fuentes; Agr. Mario Piumetto;  
Mgt Abril Margonari; Mgt Laila Fleker



XVIII Encuentro de Geografías  
de América Latina



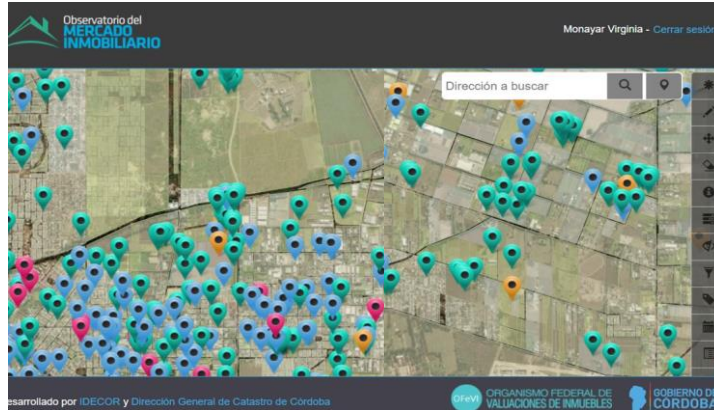
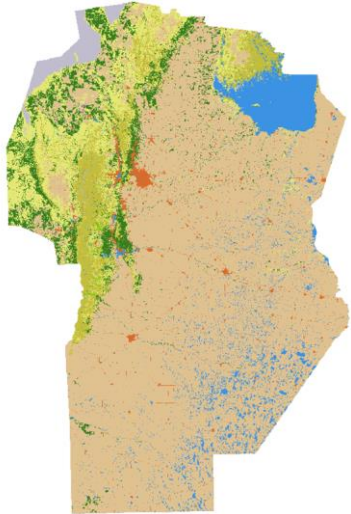
Red de Geografía  
DE UNIVERSIDADES  
PÚBLICAS ARGENTINAS

VIII Congreso Nacional de Geografía  
de Universidades Públicas República Argentina

## Problema de estudio y Objetivo

¿Cuáles son las variables territoriales que caracterizan el espacio e inciden en la estructura de precios de la tierra, en estas zonas de transición rural-urbana? ¿Cómo integrar estas variables en una metodología valuatoria sostenible?

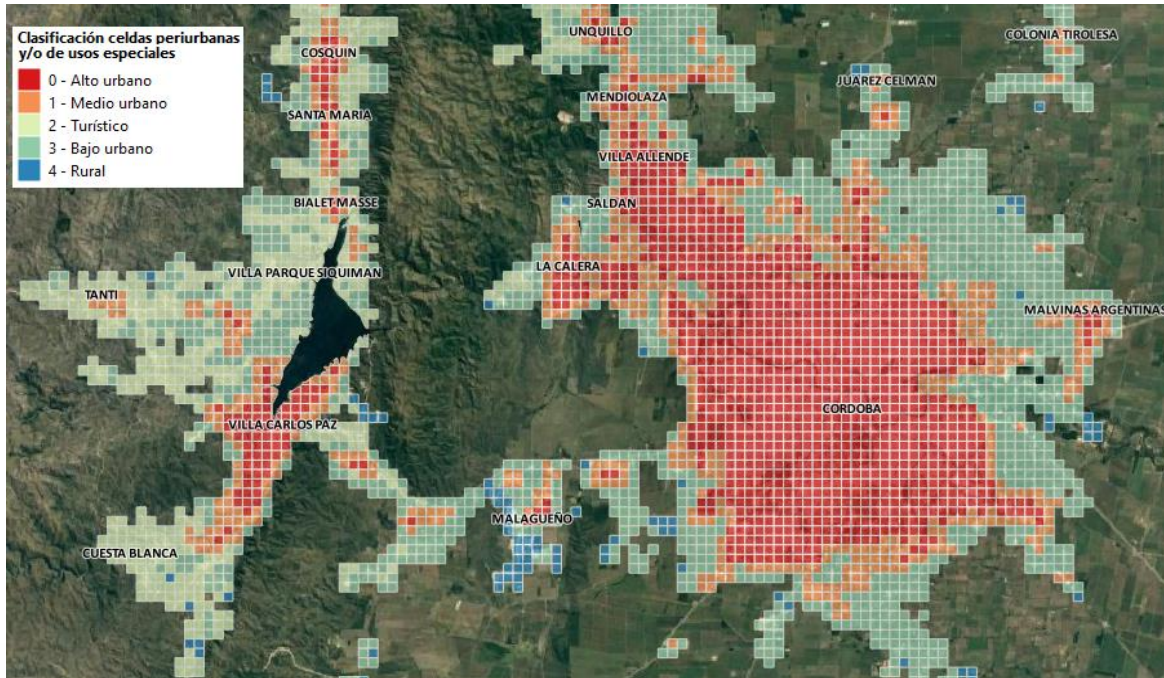
Profundizar el estudio de metodologías valuatorias que posibiliten la actualización eficiente y el monitoreo permanente del precio de la tierra en entornos de transición rural-urbano y su correlato con las transformaciones territoriales en estas áreas.



- Heterogeneidad territorial - Relevamiento de fuentes de datos
- Carácter transitivo de las áreas periurbanas - Variables territoriales distintivas y explicativas de los valores de mercado (territorio diverso)
- Reclasificación de Unidad de Análisis (Celdas) como Insumos de valuación masiva automatizada

## Áreas de borde rural-urbano y rurales turísticas y residenciales de baja densidad. Selección y construcción de variables territoriales

- Longitud de red vial tipo residencial de OpenStreetMap (OSM)
- Cantidad de puntos turísticos OSM y OMI
- Cantidad de ofertas y ventas registradas en OMI y la base del Impuesto de Sellos
- Porcentaje de superficie de parcelas de tipo urbana en la celda
- Cantidad de parcelas en entorno de 3x3 celdas (celdas aledañas)
- Clasificación supervisada de celdas basada en el nivel de consolidación del borde rural-urbano

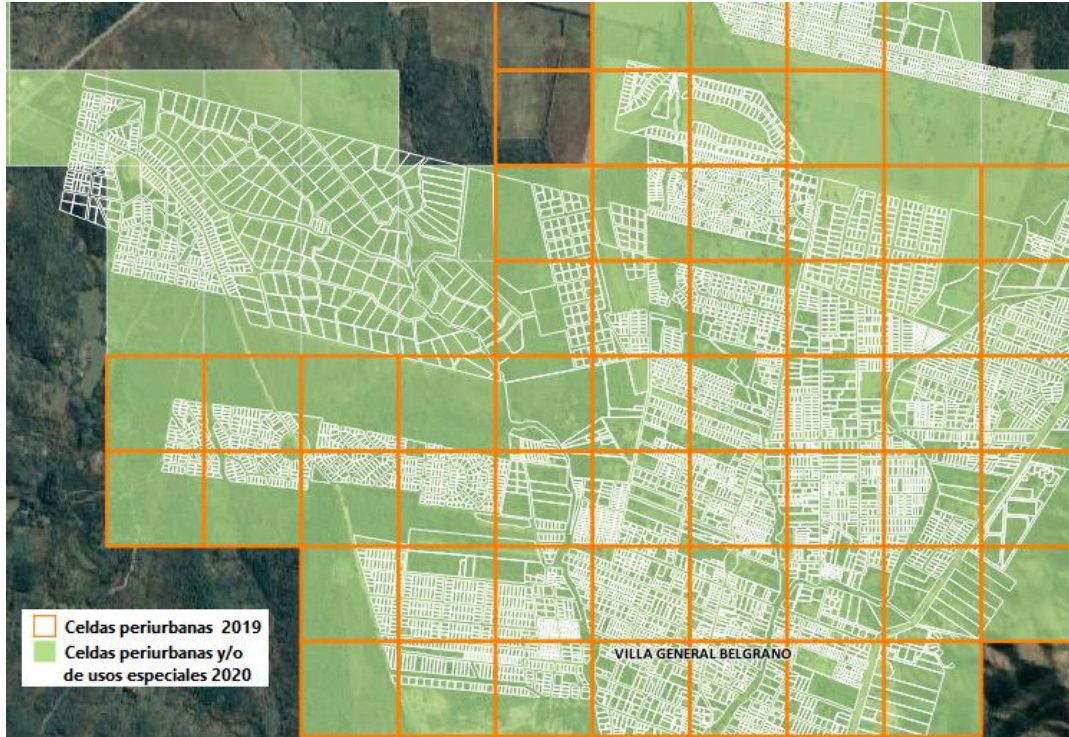


Proceso de clasificación supervisada de celdas de borde rural-urbano y/o de usos especiales

El algoritmo seleccionado fue Random Forest y la clasificación se realizó sobre las 12.175 celdas. Se obtuvo el siguiente resultado:

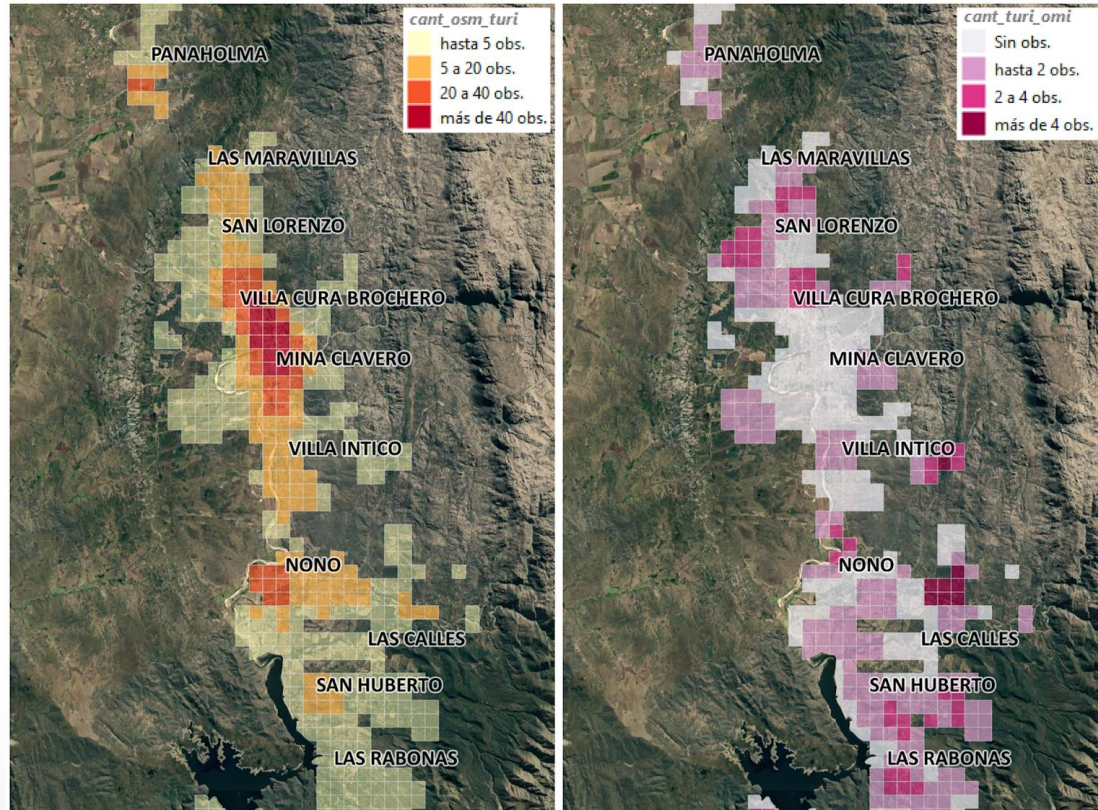
Categoría Urbano Alto: 2.236 celdas  
Categoría Urbano Medio: 2.474 celdas  
Categoría Turístico: 2.835 celdas  
Categoría Bajo urbano: 4.195 celdas  
Categoría Rural: 435 celdas

Corredor Punilla y área metropolitana de Córdoba Capital (Dptos. Punilla, Santa María, Colón y Capital Calamuchita, prov. de Córdoba).



Identificación automática de celdas con dinámica periurbana y/o de usos especiales a partir de nuevas variables analizadas.

Sector de Villa General Belgrano  
(Dpto. Calamuchita, prov. de Córdoba).

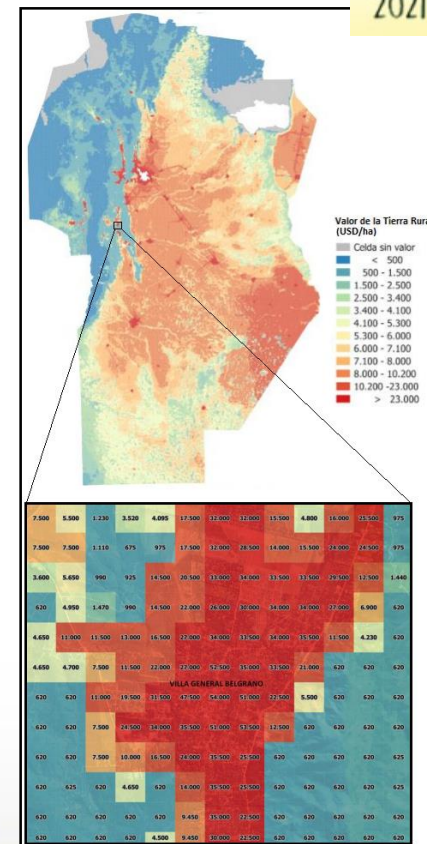


Concentración de datos de mercado para estas áreas particulares, con fuente en el Observatorio del Mercado Inmobiliario y Open Street Maps, para la identificación de celdas con mayor potencial turístico y/o dinámica del mercado.

Sector de Traslasierras (Dpto. San Javier, prov. de Córdoba).

## VARIABLES SIGNIFICATIVAS (SELECCIÓN) EN LA ESTIMACIÓN DE VUT EN SECTOR DE ESTUDIO

- sectorización del área periurbana mediante el entrenamiento de un algoritmo de clasificación
- cant\_3ha\_t = cantidad de parcelas en entorno de 3x3 celdas (celdas aledañas)
- cant\_oferta\_inm = cantidad de ofertas y ventas (OMI + sellos) en un entorno de 3x3 (celdas aledañas)





## Conclusiones

- Avance significativo tanto en la determinación de las áreas periurbana de manera automatizada, como así también de los resultados alcanzados, a partir de los modelos aplicados y la consideración de las variables particulares seleccionadas.
- La metodología implementada presenta un alto grado de sostenibilidad en el tiempo permitiendo una actualización periódica de las valuaciones catastrales considerando las características territoriales.
- Mejora en la determinación de valores e incorpora a los procesos y modelos las particularidades de estas áreas. Reducción de las variables territoriales a incorporar en los modelos.



# ¡Muchas gracias!

idecor@cba.gov.ar

Los datos y softwares utilizados en este estudio son de acceso libre.

Mapas e informes disponibles en:

<https://idecor.cba.gov.ar/> y  
<https://www.mapascordoba.gob.ar/#/mapas>.

Ministerio de  
**FINANZAS**

