

Agrim. Arturo M. Cabral / Tec. Jimena Mora
Departamento de Información Territorial
Organización Magna S.A.

“Municipalidad de la Ciudad de Salta”

Desarrollo, implementación y gestión de servicios de relevamientos de información y actualización de la Base de Datos Municipal.

Recupero de activos del sector público.

Servicios

- Gestión de Cobranzas.
- Detección e Incorporación de Mejoras No Declaradas.
- Gestión Territorial.

Objetivos

- Modernizar la Gestión Pública.
- Facilitar el Acceso a la Tecnología de la Información.
- Elevar el Nivel de recaudación mediante gestión de cobranzas.
- Generar un cambio en los hábitos de pagos de los contribuyentes.

Gestión de Cobranzas

- Tasa General de Inmuebles.
- Impuesto Inmobiliario.
- Impuesto a la Radicación de Automotores.
- Derecho de Construcción.

Incorporación de Mejoras No Declaradas

- Falsos Baldíos.
- Baldíos Edificados.
- Diferencias de Superficies de Mejoras.

Actores

- Municipalidad de Salta y organismos dependientes.
- Organización Magna S.A.
- Dirección General de Inmuebles de la Provincia.

Flujo de datos

Organización Magna S.A.

- Detecta mejoras no declaradas

Municipalidad de Salta

- Solicita valuación de las mejoras

Dirección General de Inmuebles

- Genera valuación e informa a la Municipalidad

Municipalidad de Salta

- Gira la información a Organización Magna S.A., para que la incorpore al SIG

Organización Magna S.A.

- Eleva las bases finales a la municipalidad para que impacten en la base recaudatoria

Información Gráfica de Base

- Restitución fotogramétrica.
- Fotografías Aéreas.
- Imágenes satelitales.
- Censo catastral.

SIG de la Dirección General de Inmuebles

Etapa I: Actualización de los datos hasta 2004

Información recibida de la Dirección de Inmuebles

Shapefiles

- Edificaciones
- Parcelas
- Manzanas
- Zonas
- Calles

Alfanumérica

- Catastros Vigentes para Imp. Inmobiliario (123.227)
- Resolución 3810 (Falsos Baldíos)

Imágenes

- Imágenes de muy alta resolución del área

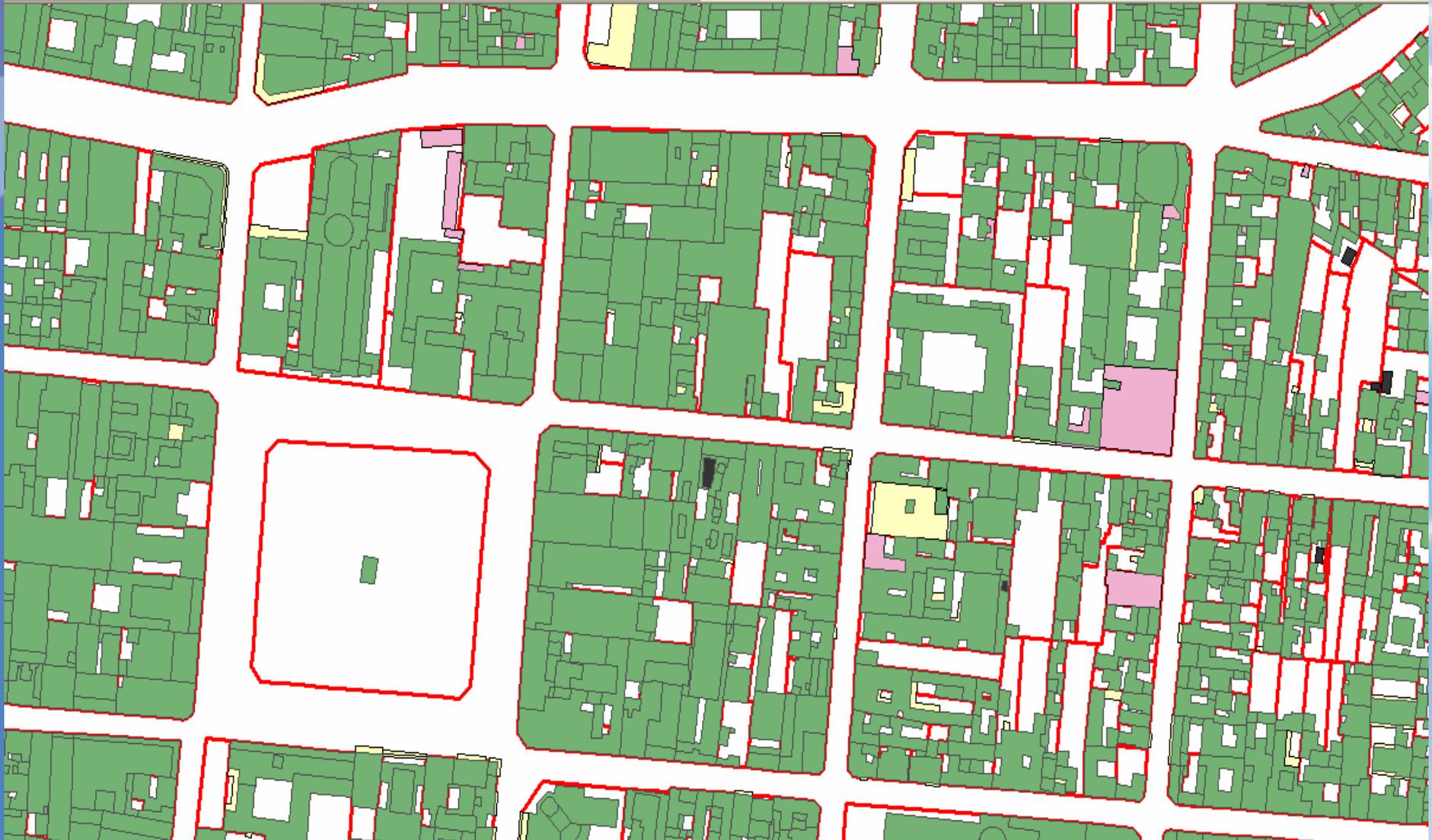
Municipalidad de Salta

- Padrón Inmobiliario Urbano (alfanumérico)
- Barrios (CAD)

Parcelas (catastros)



Edificaciones



Segmentación de la Información

- Falsos Baldíos (+10.000 catastros)
- Baldíos Edificados (+14.000 catastros)
- Diferencias de Superficies de Mejoras
(+65.000 catastros)

Falsos baldíos

- Verificación en terreno y back office.
- Reordenamiento/reprocesamiento de los datos.
- Presentación ante la Municipalidad para su incorporación.

Baldíos edificados

PREPROCESAMIENTO

Objetivo: consolidar la información recibida, identificar aquellos catastros con edificaciones no declaradas y preparar la información que se debe llevar al campo para el levantamiento.

- Identificación y Filtrado de Falsos Baldíos *
- Detección de construcciones “acaballadas”.*

PAUSA

* Tareas comunes a “Baldíos edificados” y a “Diferencias de superficies”

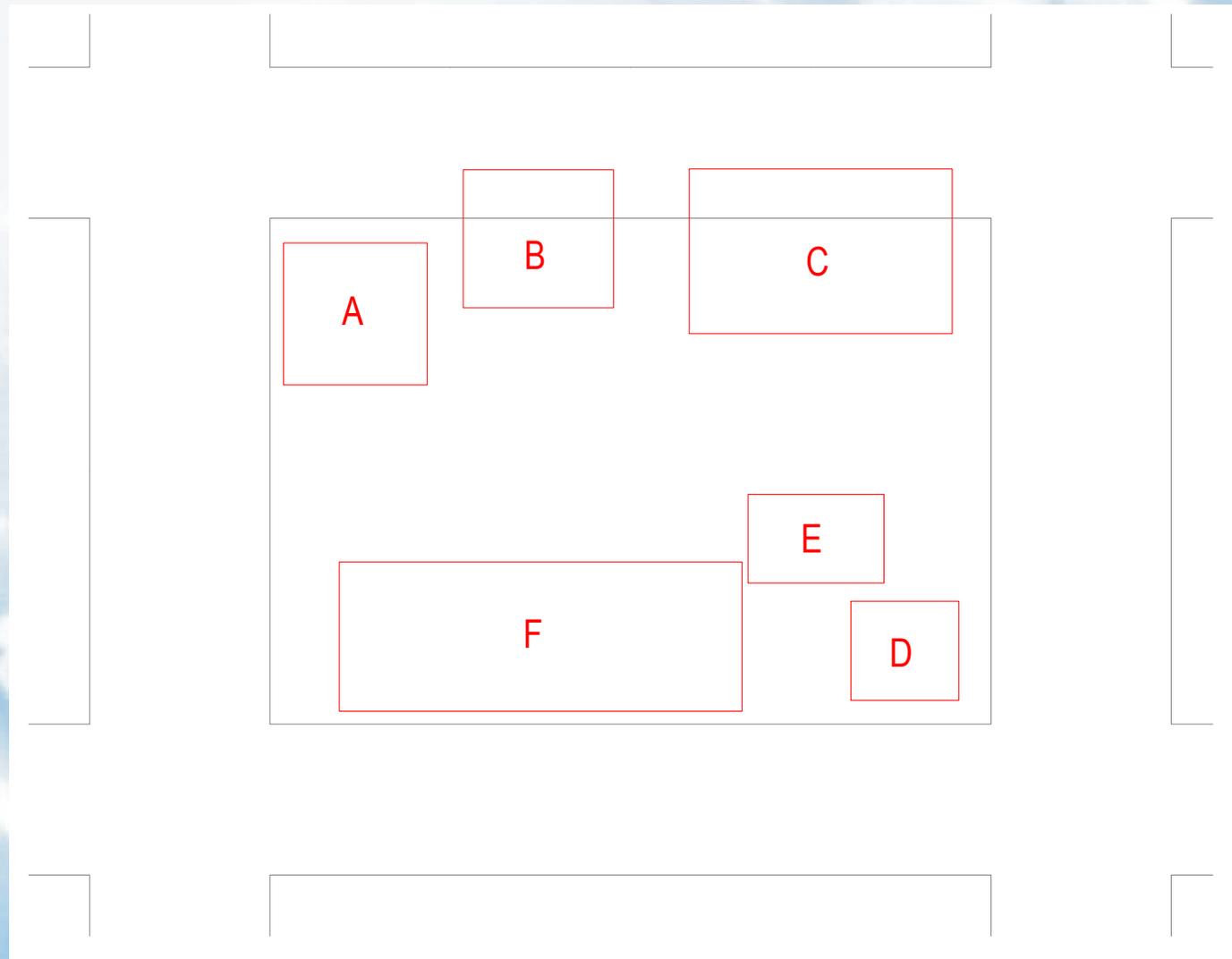
Superficies Acaballadas

- Polígonos con catastros duplicados.
- Edificaciones no contaban con ID único, sólo una vinculación al catastro.
- No era posible realizar un cruce trivial.
- Procesamiento intensivo
 - 108.000 parcelas
 - 324.000 mejoras
 - Cruces espaciales

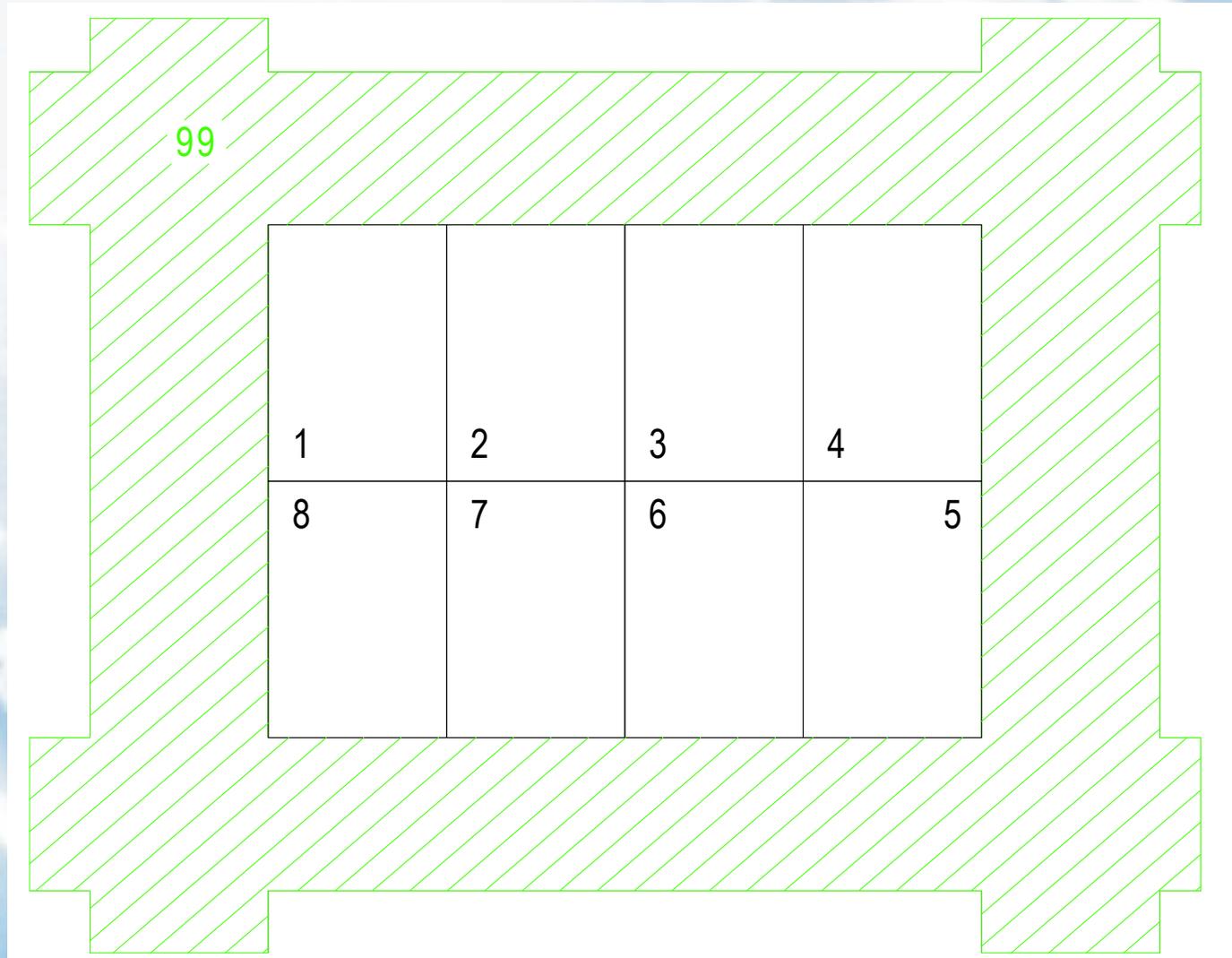
Superficies Acaballadas

1	2	3	4
8	7	6	5

Superficies Acaballadas

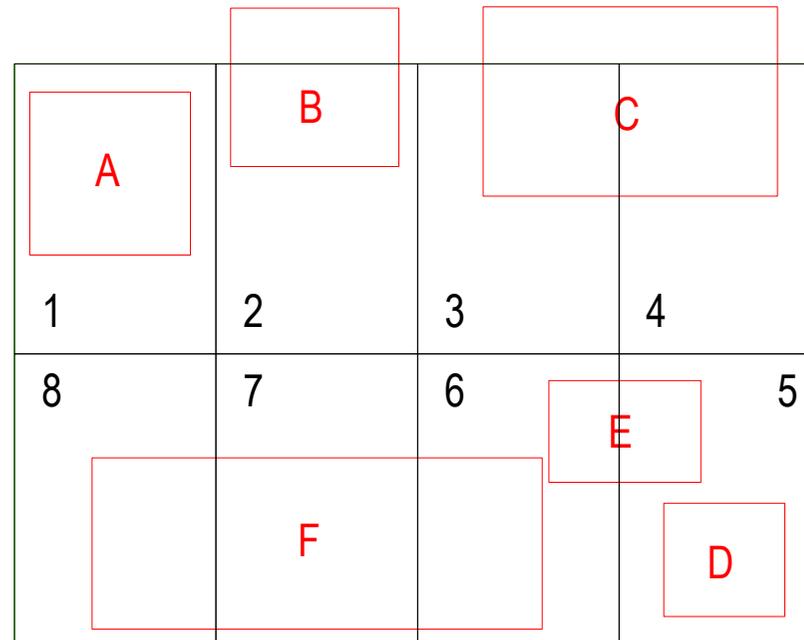


Superficies Acaballadas

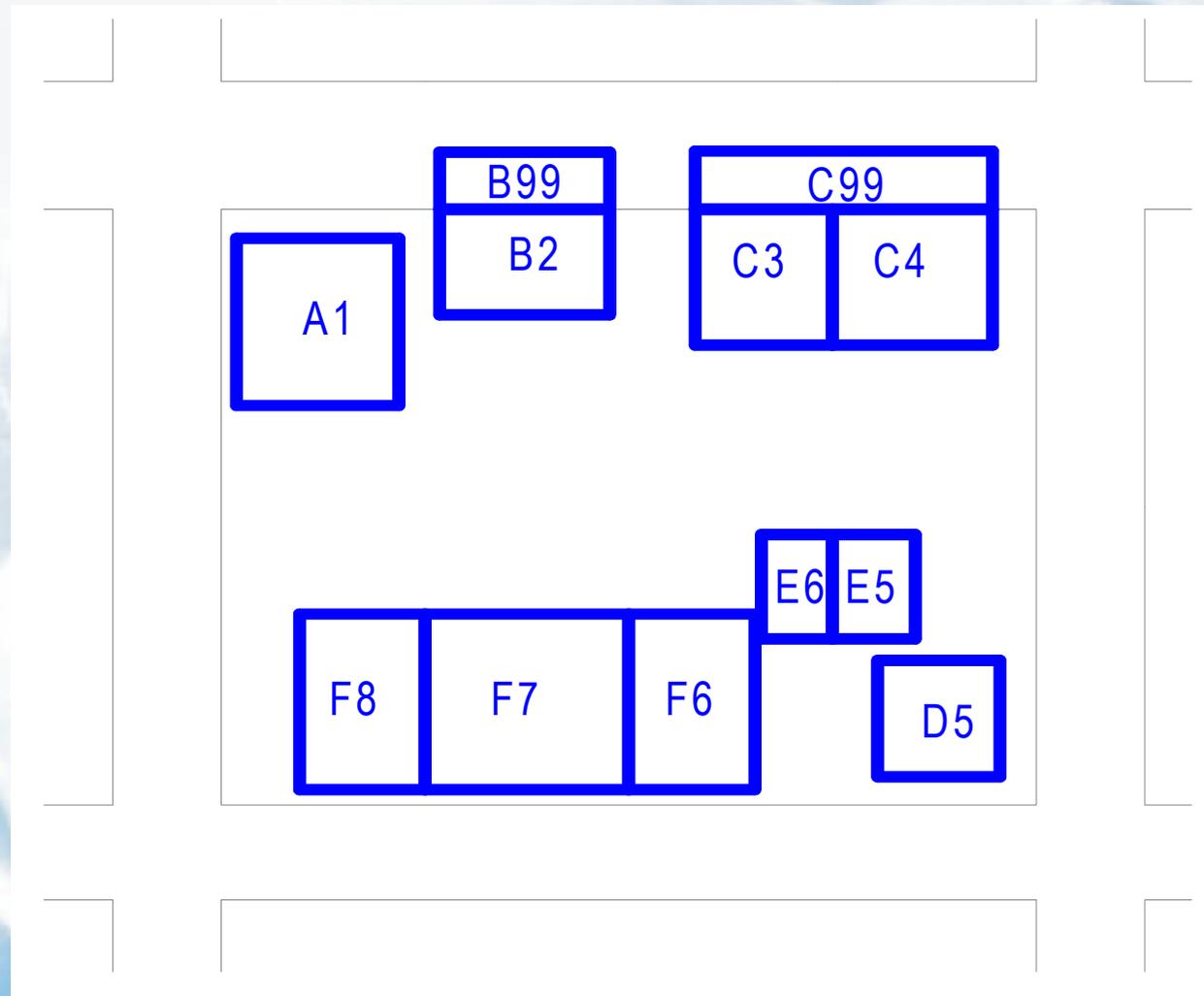


Superficies Acaballadas

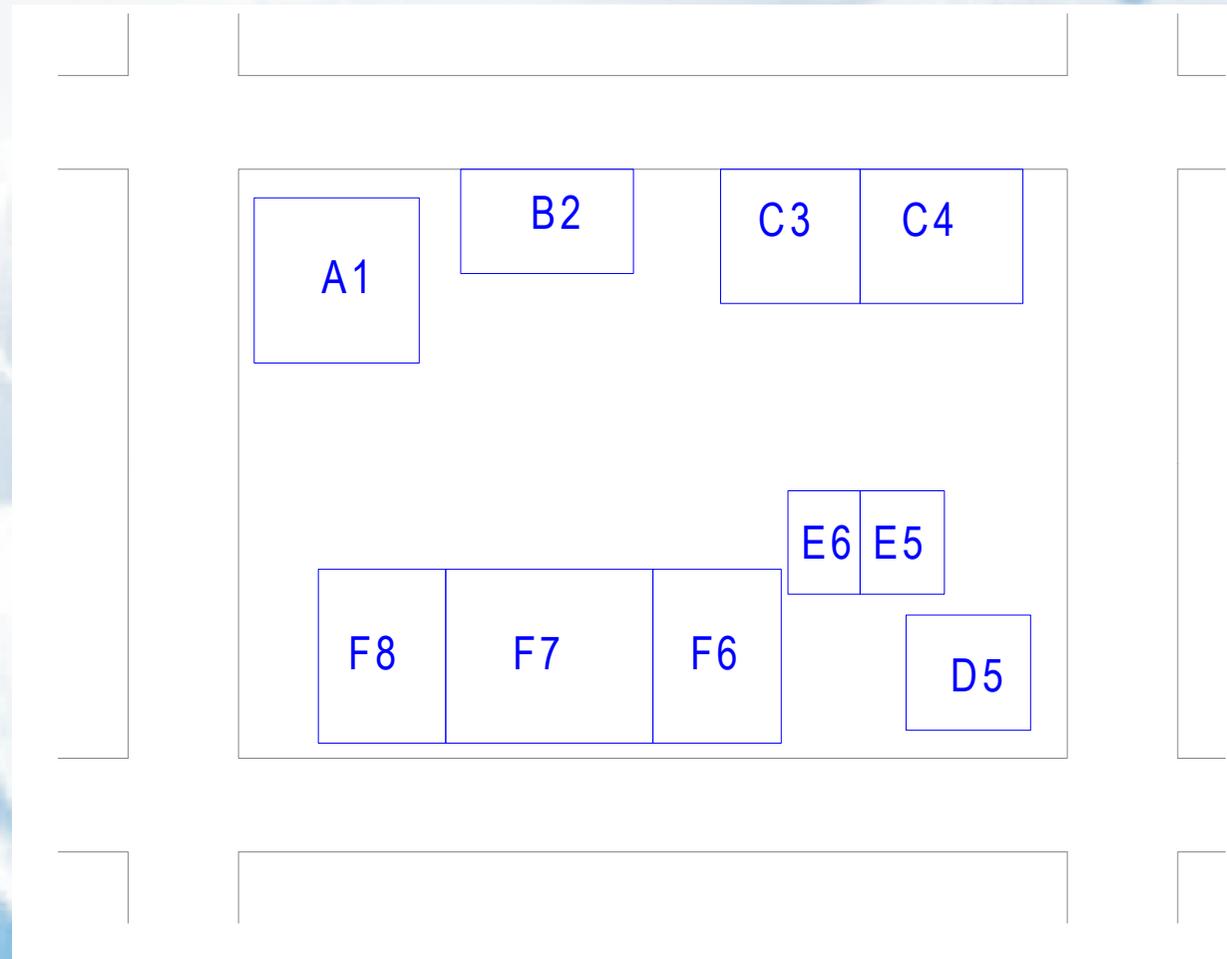
99



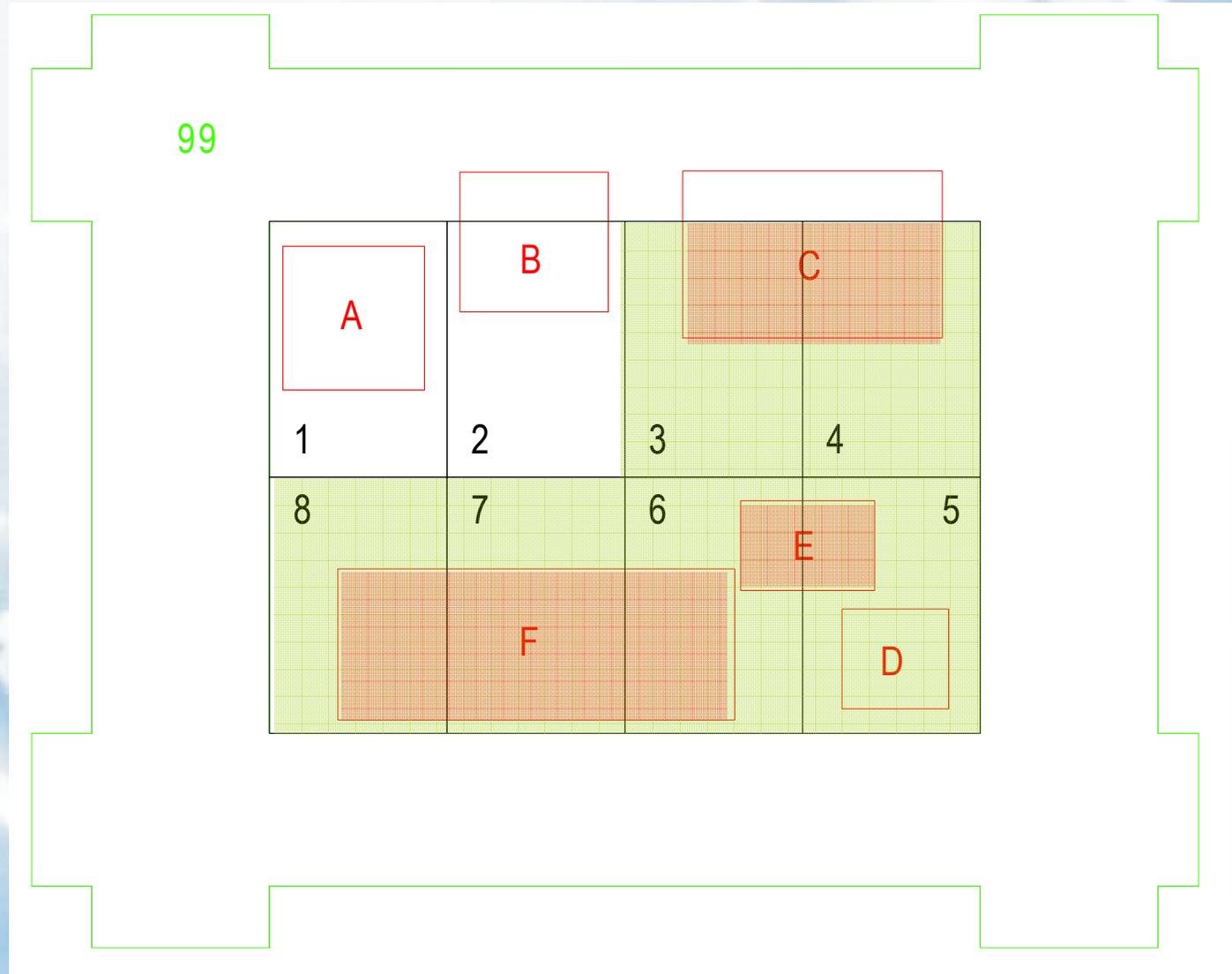
Superficies Acaballadas



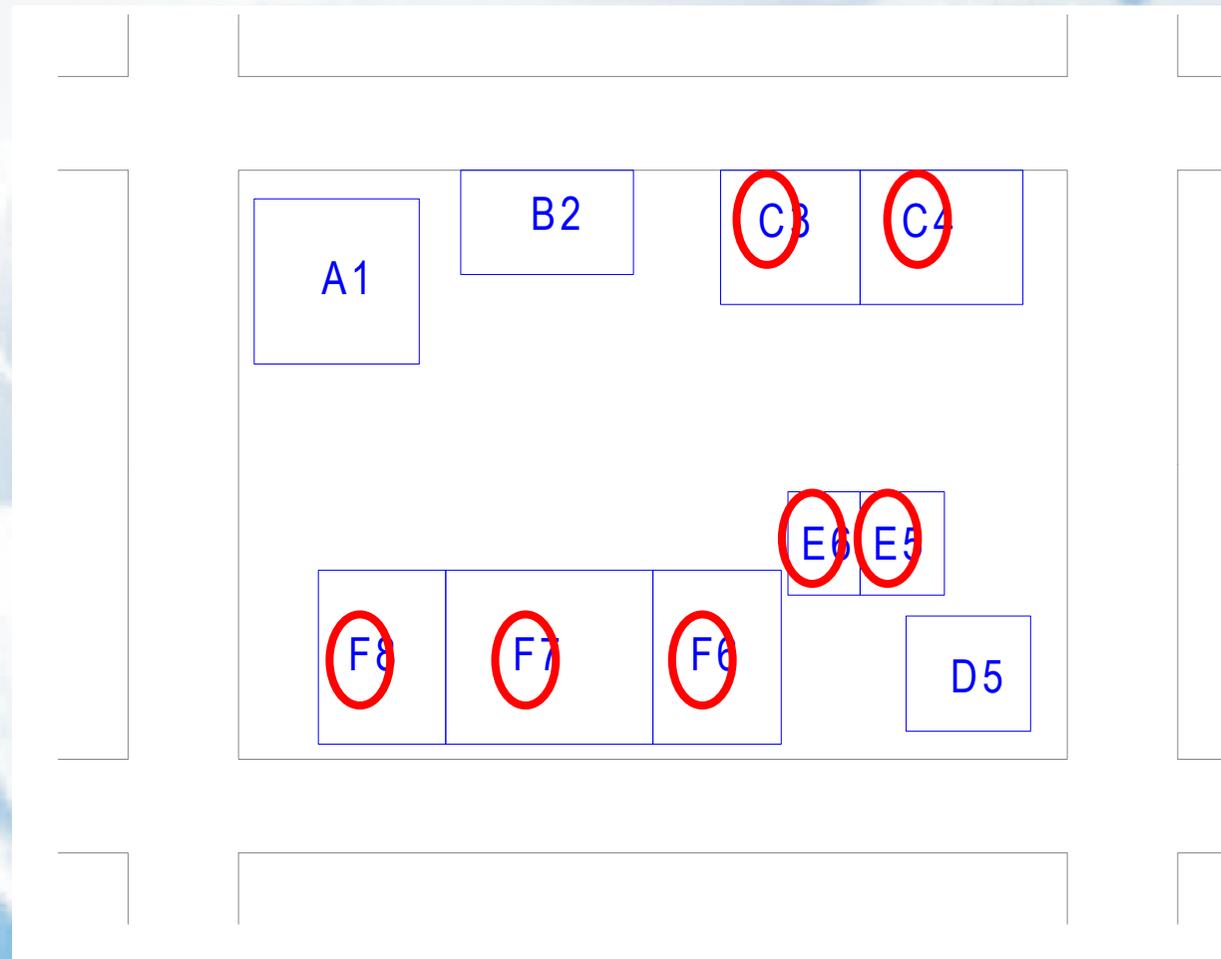
Superficies Acaballadas



Superficies Acaballadas



Superficies Acaballadas



Baldíos edificados

PREPROCESAMIENTO

Objetivo: consolidar la información recibida, identificar aquellos catastros con edificaciones no declaradas y preparar la información que se debe llevar al campo para el levantamiento.

- Identificación y Filtrado de Falsos Baldíos *
- Detección de construcciones “acaballadas”. *
- Segmentación la información por zonas/barrios
- Filtrado de zonas de escasos recursos *
- Detección de Baldíos en los que existen edificaciones
- Preparación del material para el campo
- Preparación y asignación de recorridos

* *Tareas comunes a “Baldíos edificados” y a “Diferencias de superficies”*

Baldíos edificados

Relevamiento de Campo

Objetivos: consolidar la información recibida, verificar el estado de construcción y obtener información que permita valorar las mejoras.

Se diseñó una plantilla que se utiliza para el llenado de formularios de avalúo estándares.

Tareas de campo:

- Completar el Formulario OM_E0.
- Toma de la fotografía del frente.

Baldíos edificados

Relevamiento de Campo

Mejora encontrada: durante el relevamiento se encontraron mejoras realizadas con posterioridad al relevamiento fotogramétrico.

Está demostrado que las imágenes de muy alta resolución (62cm a 1m) son efectivas para la detección de mejoras pero no para la cuantificación de superficies urbanas con fines catastrales dado el considerable margen de error que poseen.

Solución: personal de campo con conocimientos suficientes para aproximar superficies de mejoras.

Baldíos edificados

FORMULARIO OM-E0	PROGRAMA DE DESARROLLO, IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS DE RELEVAMIENTOS DE INFORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA BASE DE DATOS MUNICIPAL DE SALTA Y RECUPERO DE ACTIVOS DEL SECTOR PÚBLICO		
Matrícula ó Catastro	<input type="text"/>	Vinculación	
RUBRO 1: Nomenclatura Catastral			
	Departamento	Seccion	
	Manzana	Parcela	
	Fraccion	Unid.Func.	
RUBRO 2: Destino del Edificio			
Llenar Rubro 4	1 Casas de familia, departamentos, oficinas, asociaciones deportivas, sociales, culturales o similares.		
	2 Hoteles y sanatorios		
	3 Negocios, salas de espectáculos públicos o similares		
Llenar Rubro 5	4 Fábricas, talleres, depósitos, estaciones de sericios, garages p/uso público c/cubierta o destinos similares		
	5 Playas de estacionamiento sin cubierta		
	6 Tinglados, cobertizos.		
RUBRO 3: Datos para la Determinación del Valor			
a) Estado de conservación	1 Bueno	2 Regular	3 Malo
b) Año de construcción:	<input type="text"/>		
	<i>Datos precargados</i>	<i>Observados en campo</i>	
c) Superficie cubierta (m2)	<input type="text"/>		
d) Superficie semicubierta (m2)	<input type="text"/>		
g) Pileta de natación:	SI	NO	SI
Superficie espejo de agua (m2)	<input type="text"/>		
h) Número de plantas	<input type="text"/>		
RUBRO 4: Características Constructivas del Edificio y/o Categoría (completar si el destino es 1, 2 ó 3)			
CATEGORIAS: Tomadas según criterio de Fachada y Techos	A	Fachada: Granito ó marmol/ Imitación piedra moldurada / Madera Trabajada Techos: Pizarra / Tejas Planas	
	B	Fachada: Granito lavado/ Mosaico / Lajas / Hormigón/ Ladrillo visto con junta tomada térmica Techos: Tejas curvas / Aluminio con aislación / Baldosa de azotea sobre aislación hidráulica	
	C	Fachada: Con Material de frente / Revestimiento de piedra en bruto Techos: Losa con material asfáltico / zinc con aislación térmica	
	D	Fachada: Revoque común Techos: Zinc sin aislación térmica / Fibrocemento / Chapa tipo rural / Teja curva hecha a mano	
	E	Fachada : Sin revocar / Prefabricada de madera o chapa Techos: Carton alquitranado / Paja / Torteado de barro	
RUBRO 5: Características Constructivas del Edificio y/o Categoría (completar si el destino es 4, 5 ó 6)			

FORMULARIO OM-E0	PROGRAMA DE DESARROLLO, IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS DE RELEVAMIENTOS DE INFORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA BASE DE DATOS MUNICIPAL DE SALTA Y RECUPERO DE ACTIVOS DEL SECTOR PÚBLICO	
RUBRO 7: Fotografía de la fachada		
Fecha y firma		
<input type="text"/>		
USO OFICIAL		
<input type="text"/>		

Baldíos edificados

Procesamiento

Objeto control de los datos provenientes del campo, su integración a las bases de trabajo y la generación de la información a entregar a la Dirección General de Inmuebles

- Recepción de la información de campo y su control de calidad.
- Integración de la información de campo a las bases de trabajo, completamiento de tablas y generación de los links a las fotos digitales.
- Llenado definitivo de los formularios OM_E0.
- Generación de los formularios E1 o E2 e impresión.
- Generación de los links a los formularios digitales.
- Exportación de bases/tablas a un formato compatible con el de la Dirección General de Inmuebles, y generación del listado de datos a entregar.

DIFERENCIAS DE SUPERFICIE

Aplicación neta de GIS *(sin campo)*

PROCESAMIENTO

- FILTROS.
- RESUMENES.
- COMPARACIONES.

Conclusiones

- Se detectaron 14.073 baldíos edificados.
- La estructura de Gestores de Terreno de la empresa lleva relevado un parque de más de 6.800 catastros, contando con fotos de frente, datos dominiales y características constructivas, para aportar a la DGInm de la Provincia.
- Se rindieron más de 1.100.000m² relevados en terreno, para obtener la nueva valuación fiscal e impactar esas nuevas valuaciones en la cuenta corriente Municipal, estimando un incremento anual de la Base Tributaria de \$3.700.000 más.

Conclusiones

- Se impactaron en la base de recaudación **2.342.509,50 m²** correspondientes a 10.586 Falsos baldíos.
- Esto representó un incremento en la Base Tributaria de **\$8.040.000 anuales.**
- Se lleva recaudado más de \$1.500.000 en concepto de cobro por Derecho de Construcción, regularizando también los expedientes y la situación fiscal de los contribuyentes.

Conclusiones

- El Plan de Trabajo de la empresa contempla incorporar no menos de 4.000.000 m² adicionales, en el mediano plazo, lo que implicará un considerable impacto en la Base Tributaria Municipal (superior a los \$10.000.000 anuales)
- Esto demuestra que la actividad de la empresa en la incorporación de mejoras no declaradas es autofinanciada



Organización Magna S.A.
agradece su atención.

Gerencia de Operaciones

www.omagna.com.ar