

**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)

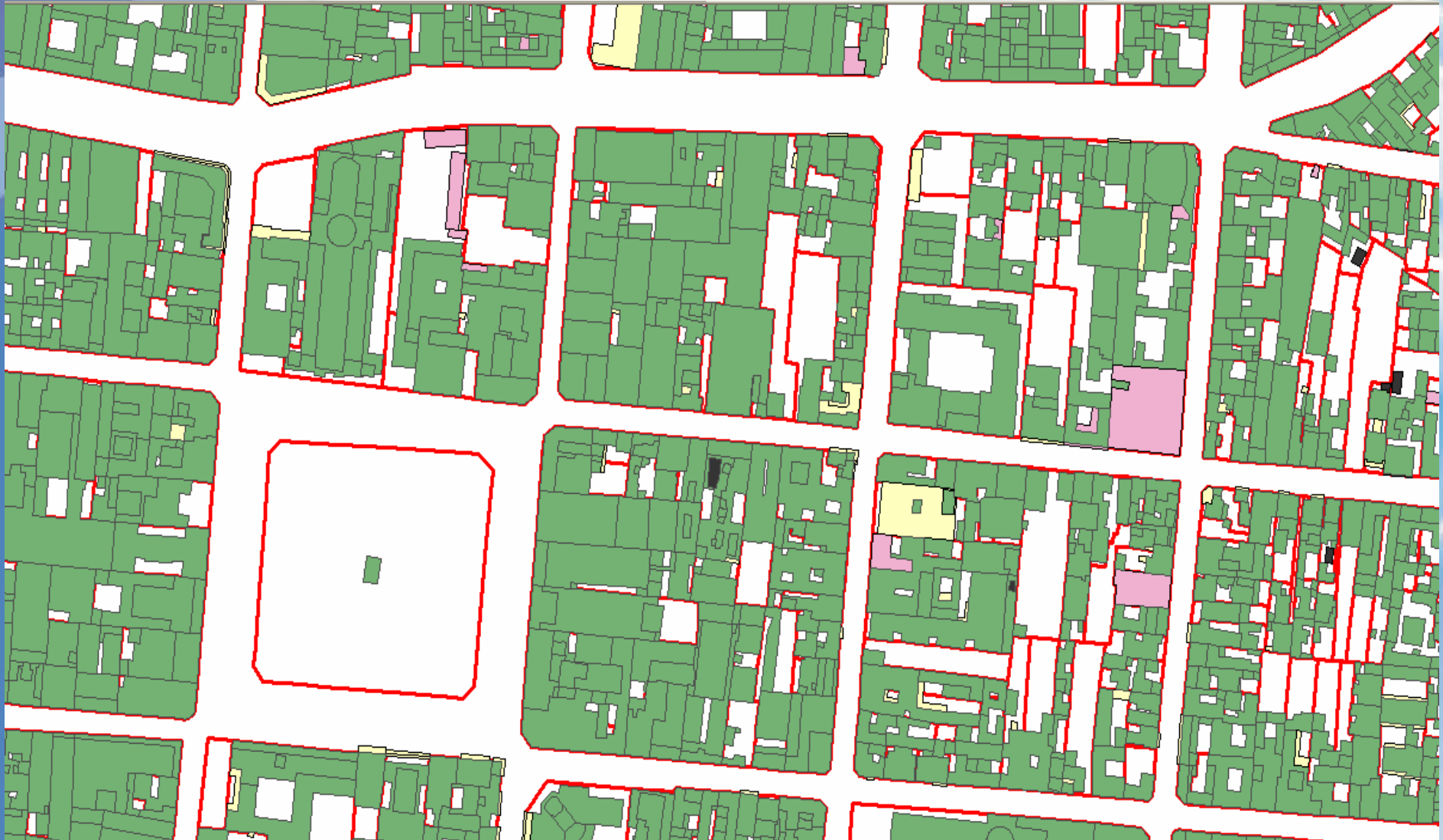


# Parcelas (catastros)





# 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

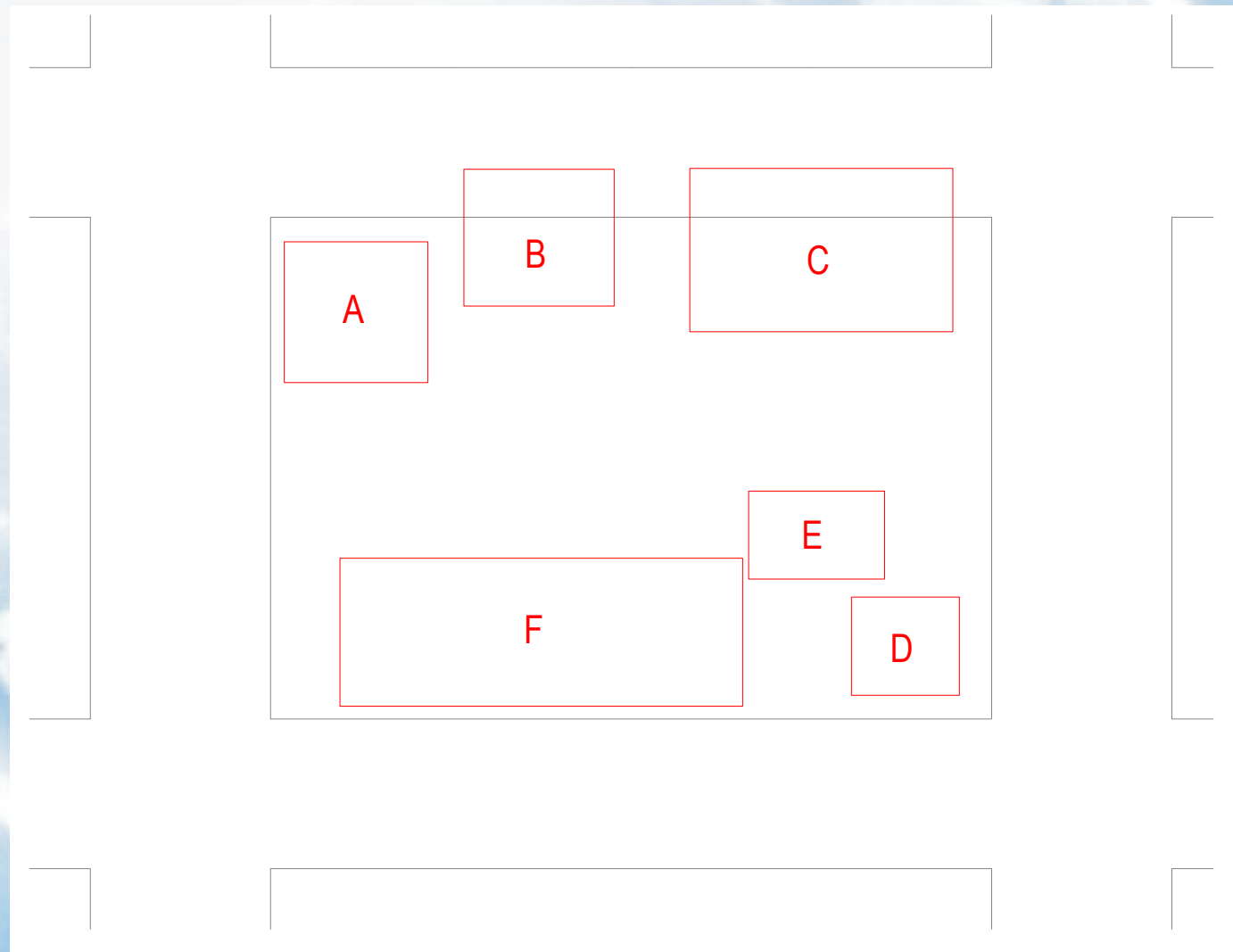
- Polígonos con catastros duplicados.
- Edificaciones no contaban con ID único, sólo una vinculación al catastro.
- No era posible realizar un cruce trivial.
- Procesamiento intensivo
  - 108.000 parcelas
  - 324.000 mejoras
  - Cruces espaciales

# Superficies Acaballadas

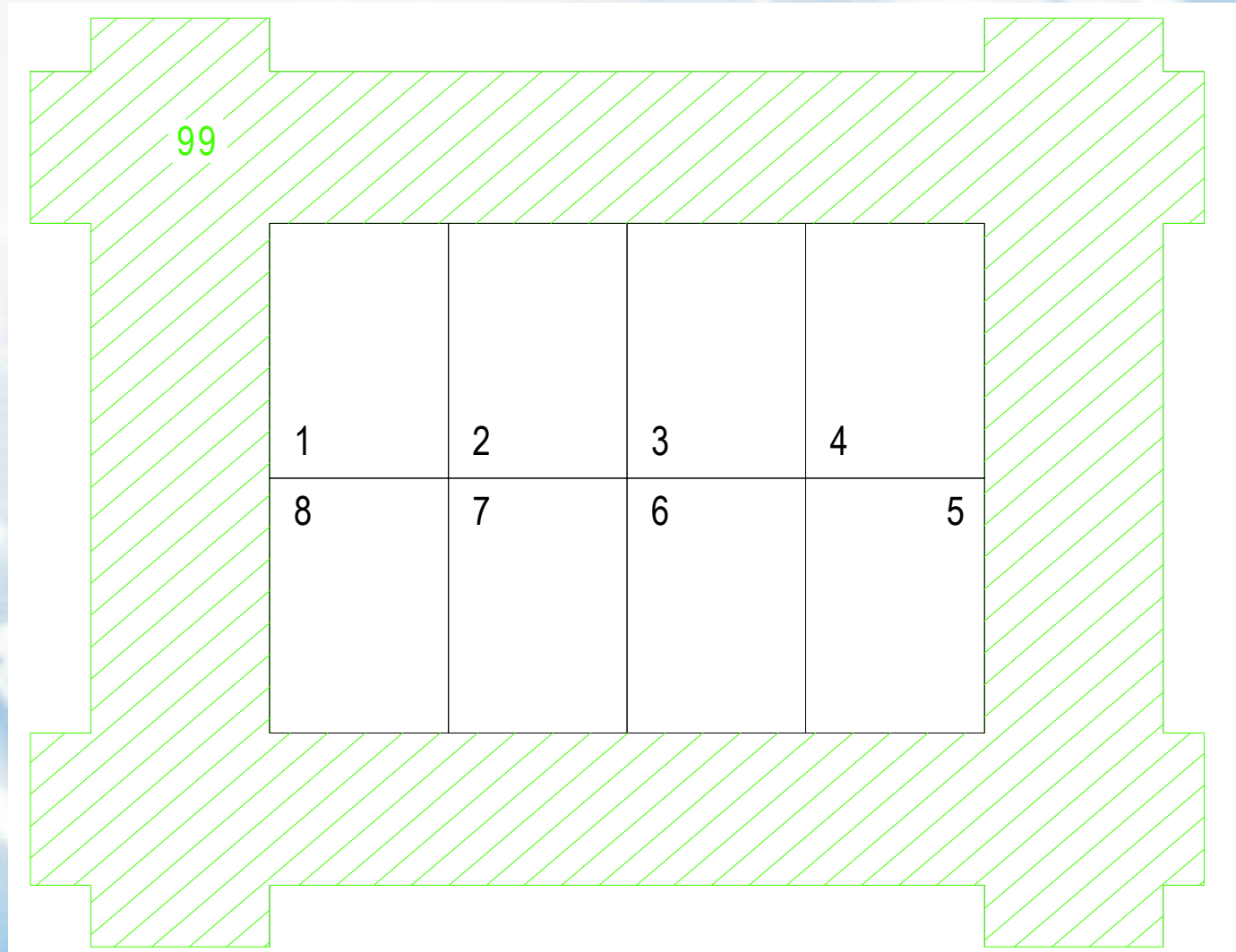
1	2	3	4
8	7	6	5



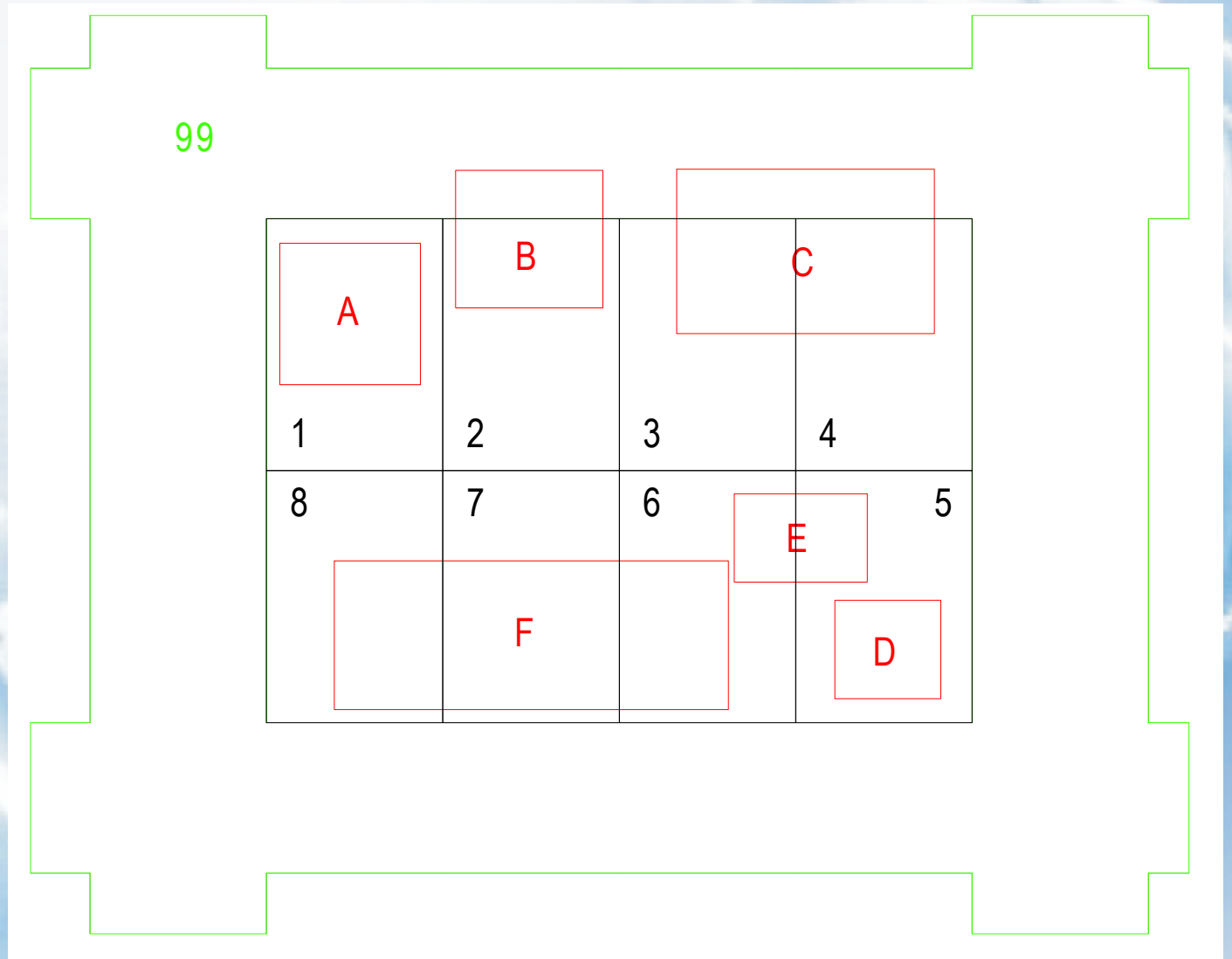
# Superficies Acaballadas



# Superficies Acaballadas

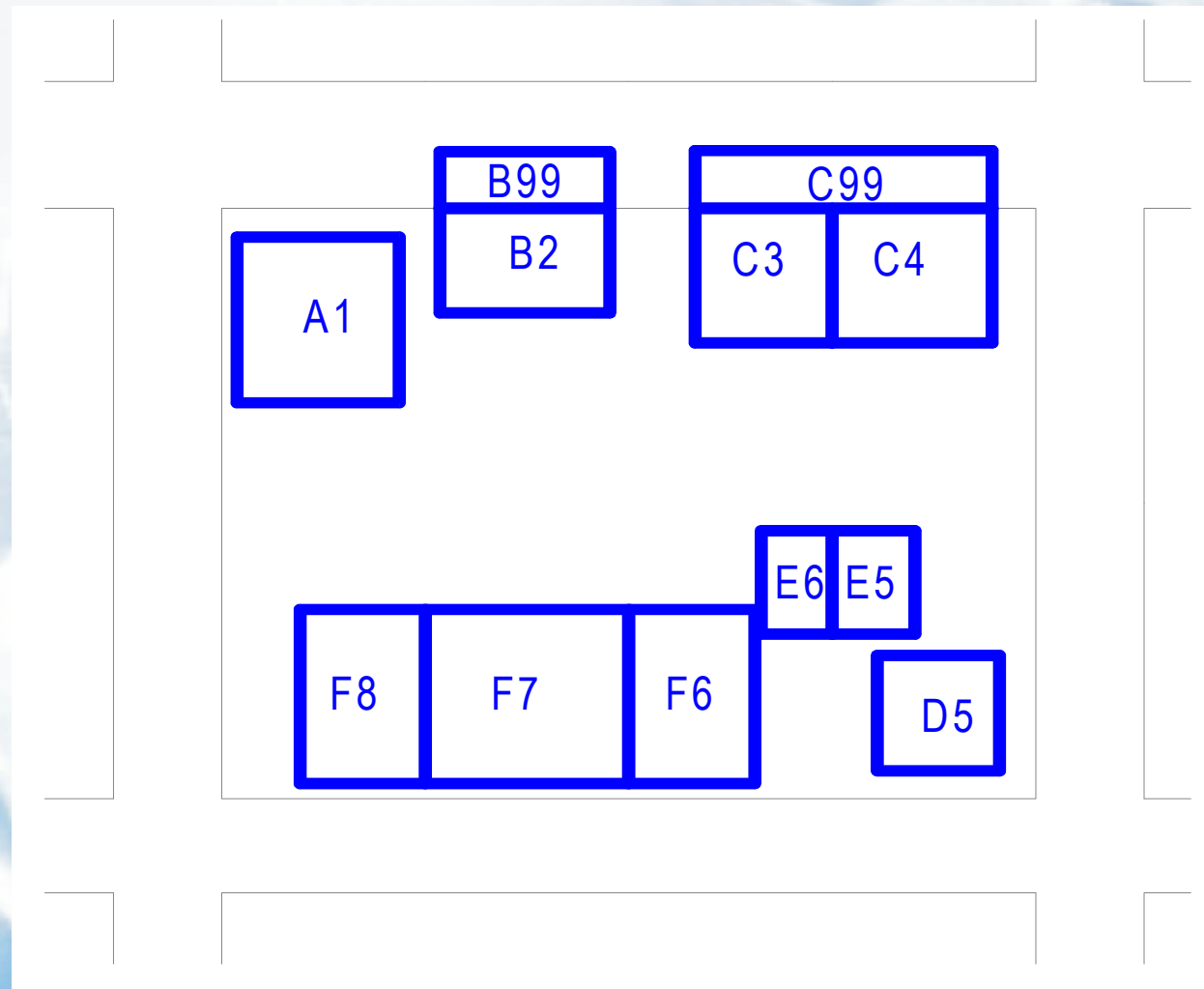


# Superficies Acaballadas

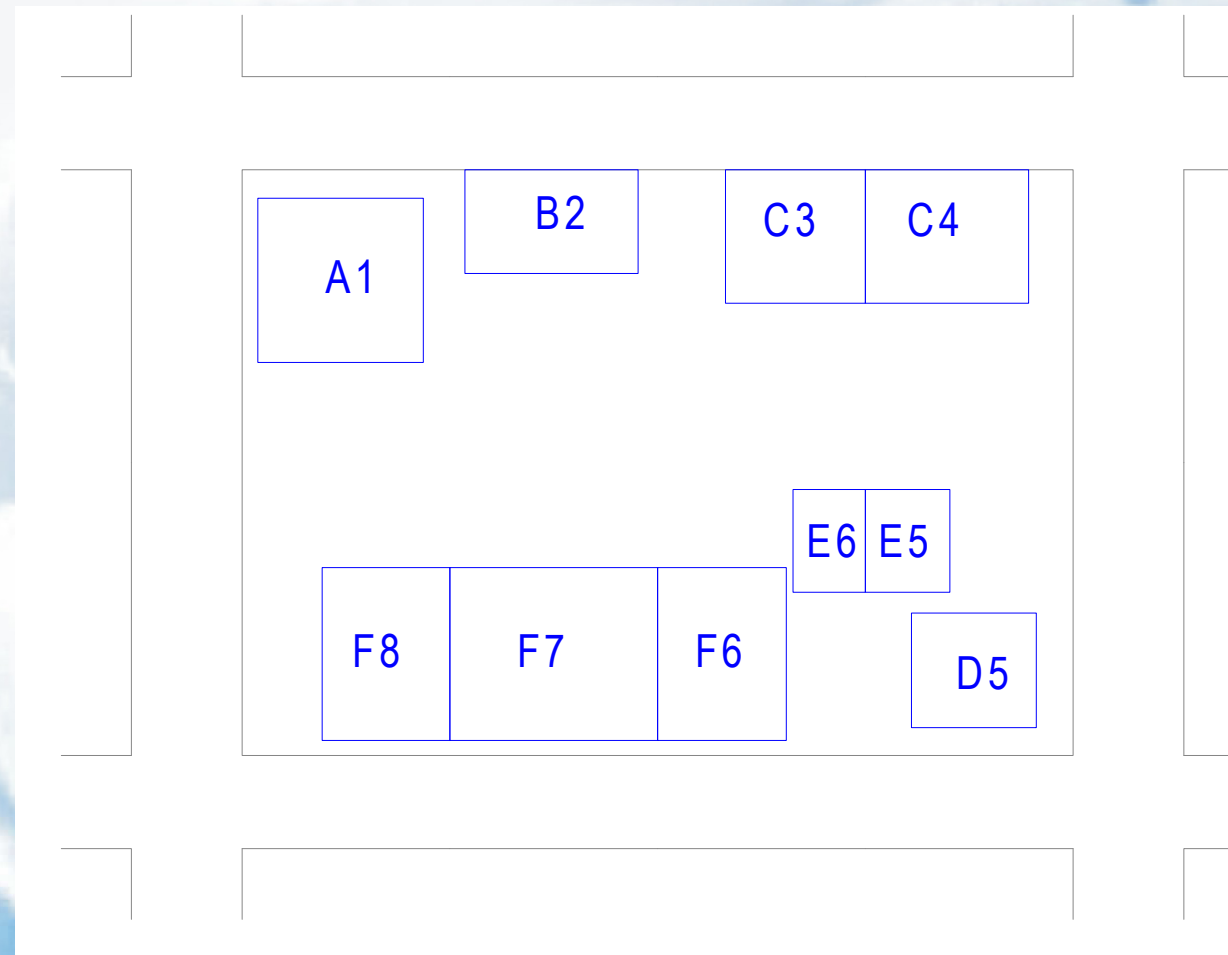




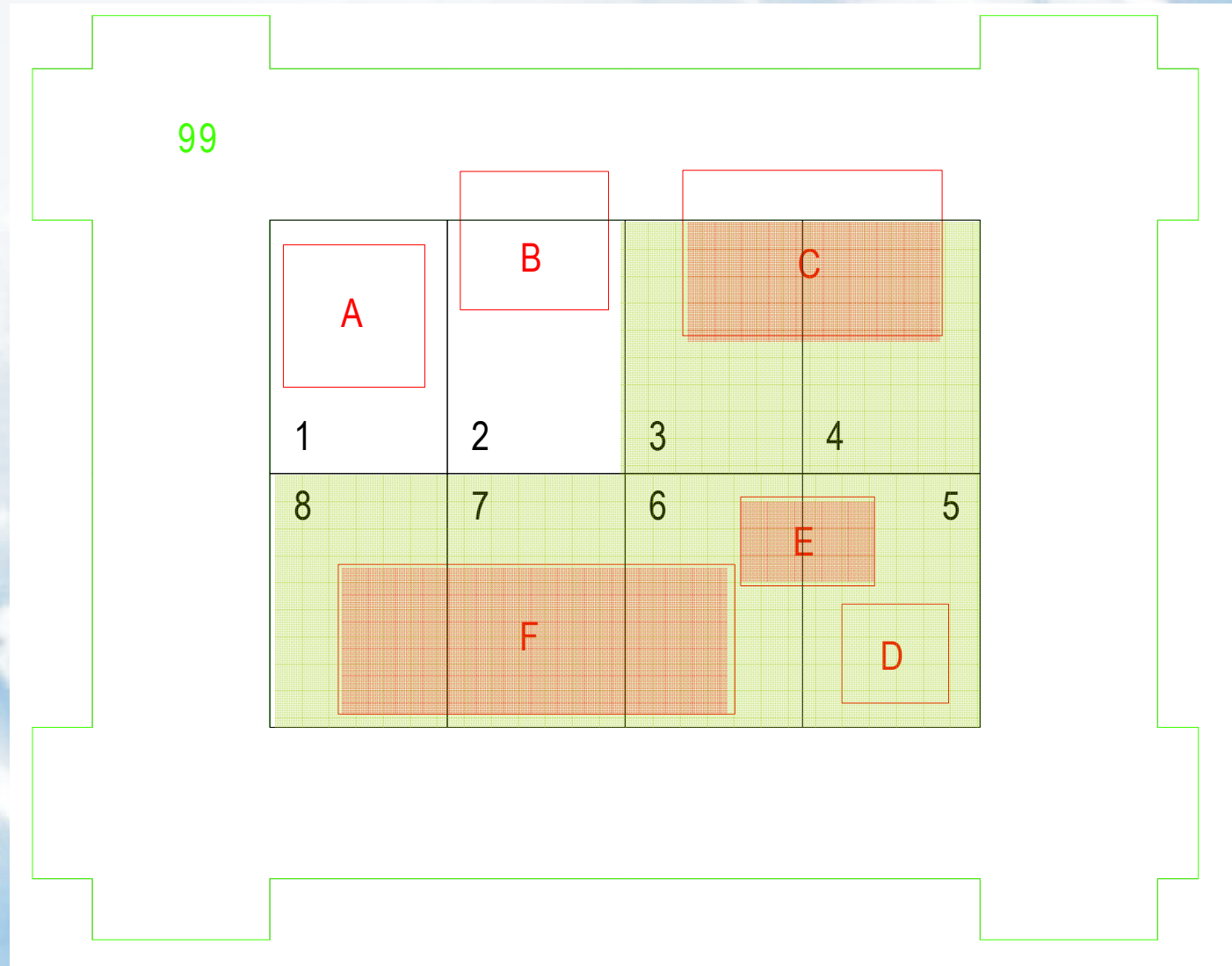
# Superficies Acaballadas



# Superficies Acaballadas

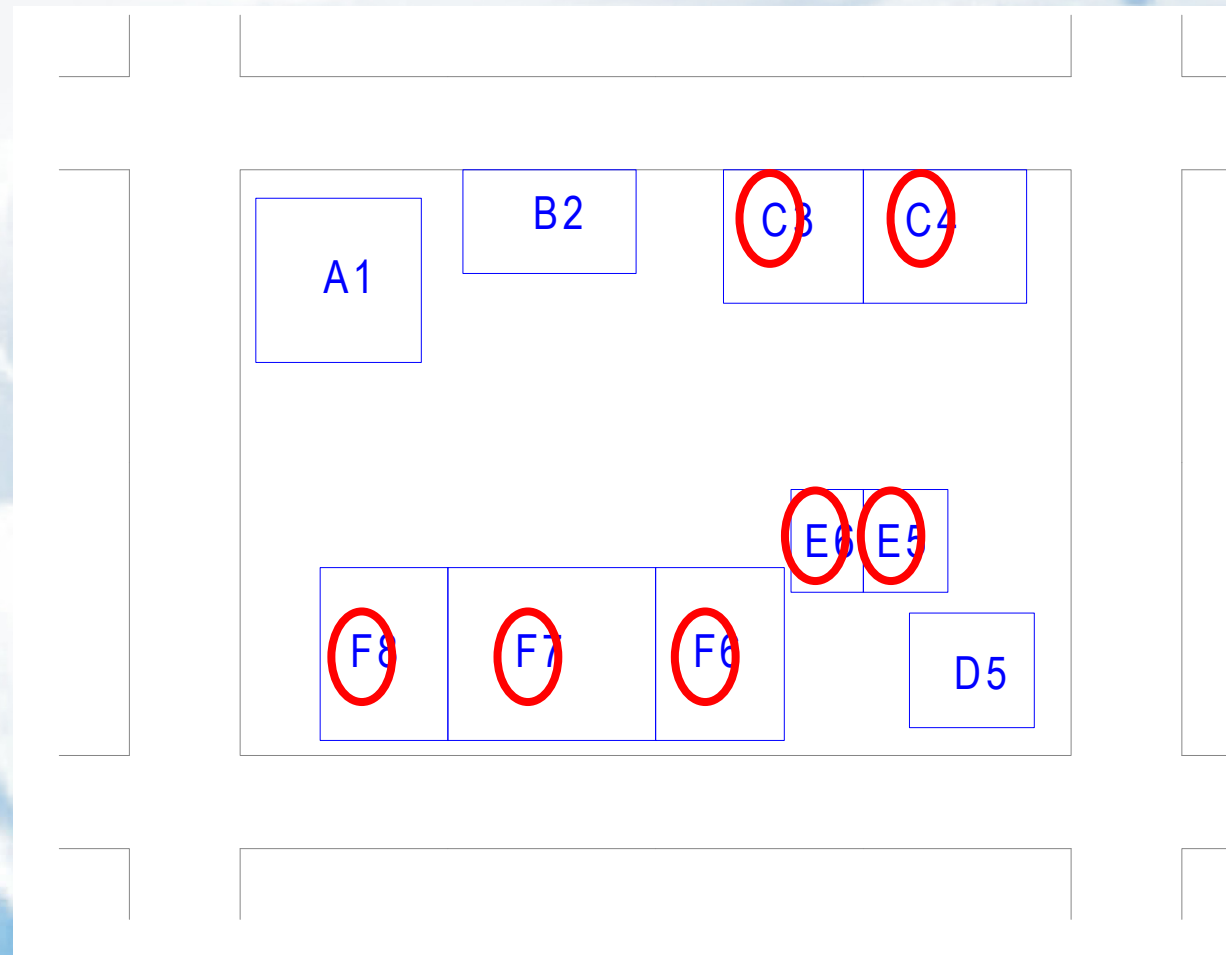


# Superficies Acaballadas





# 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

<b>FORMULARIO OM-E0</b>	<b>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</b>			
<b>Matrícula ó Catastro</b>	[REDACTED]	<b>Vinculación</b>		
<b>RUBRO 1: Nomenclatura Catastral</b>				
	Departamento	Seccion		
	Manzana	Parcela		
	Fraccion	Unid.Func.		
<b>RUBRO 2: Destino del Edificio</b>				
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.		
<b>RUBRO 3: Datos para la Determinación del Valor</b>				
a) Estado de conservación	1 Bueno	2 Regular	3 Malo	
b) Año de construcción:	[REDACTED]			
	<i>Datos precargados</i>		<i>Observados en campo</i>	
c) Superficie cubierta (m2)	[REDACTED]		[REDACTED]	
d) Superficie semicubierta (m2)	[REDACTED]		[REDACTED]	
g) Pileta de natación:	SI	NO	SI	NO
Superficie espejo de agua (m2)	[REDACTED]		[REDACTED]	
h) Número de plantas	[REDACTED]		[REDACTED]	
<b>RUBRO 4: Características Constructivas del Edificio y/o Categoría (completar si el destino es 1, 2 ó 3)</b>				
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	
<b>RUBRO 5: Características Constructivas del Edificio y/o Categoría (completar si el destino es 4, 5 ó 6)</b>				

<b>FORMULARIO OM-E0</b>	<b>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</b>	
<b>RUBRO 7: Fotografía de la fachada</b>		
<b>Fecha y firma</b>		
<b>USO OFICIAL</b>		



# 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 1.100.000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.omagna.com.ar)