



XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA

Agrimensura, más allá del territorio



9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019

Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina



El modelo de catastro multifinalitario: abriendo nuevas oportunidades para el planeamiento y el financiamiento urbano

Diego Erba

diegoerba@gmail.com

Consideraciones iniciales

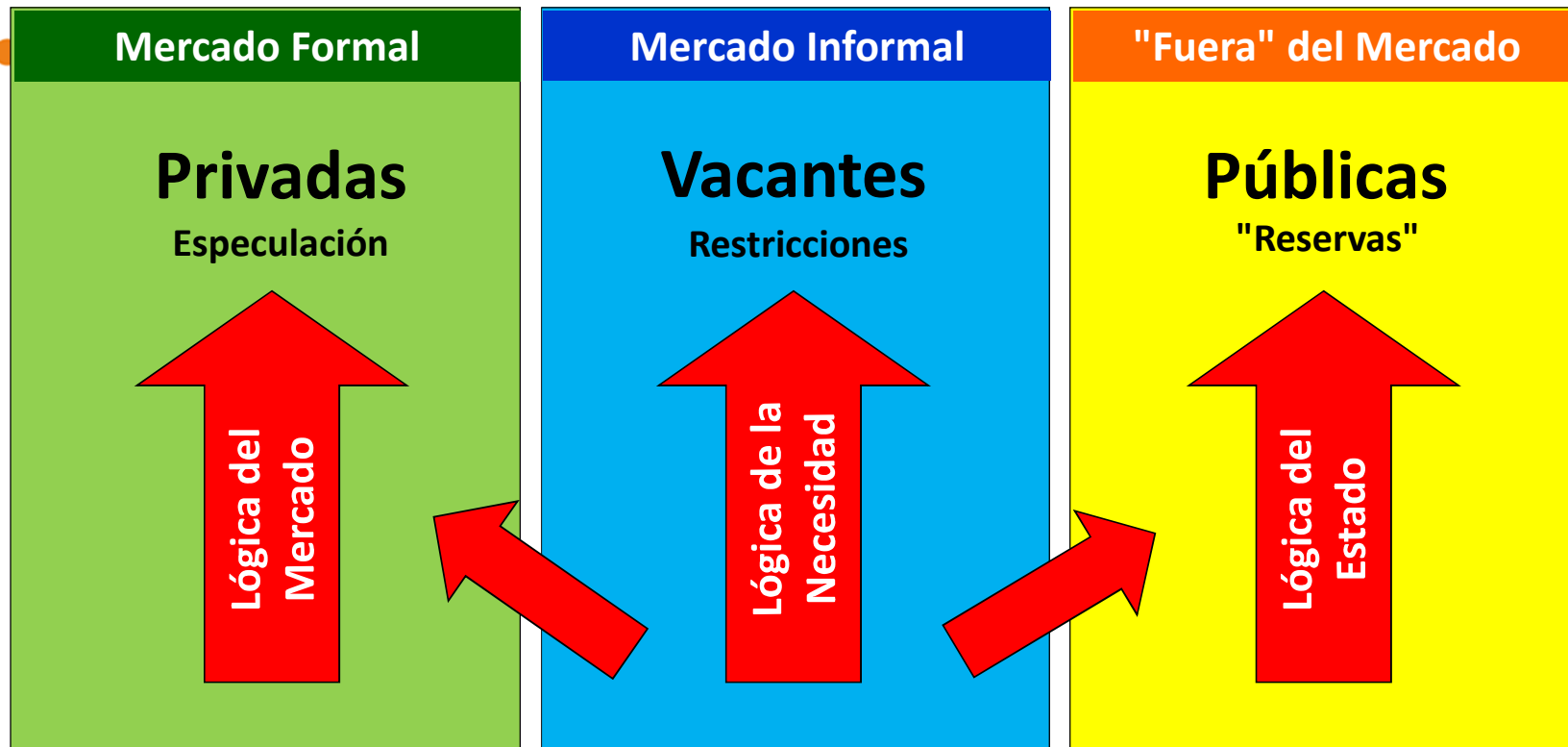
Con el aumento de la población, aumenta la competencia por suelo (demanda), resultando en mayores valores

Mayores pagos implican reducción del consumo, llevando a los de bajos ingresos, a la pobreza

Por lo tanto el mercado de suelo es un factor que incide en la pobreza urbana

Adaptado de Martim Smolka

Consideraciones iniciales



Adaptado de Pedro Abramo, 2005

Consideraciones iniciales



'80 Ortodoxo

Económico	Físico	Jurídico
Valor	Georreferencia	Tenencia
1ª ola	2ª ola	3ª ola

2005 Catastro Multifinalitario



2006 Catastro Multifinalitario

econômico	físico	jurídico	planejamento	cadastro 2014	digital
equidade tributária	cartografia cadastral	mercado imobiliário seguro	sociais ambientais	restrições recuperação de investimentos	IDE 4D eCadastro
1ª onda - Arrecadação					
2ª onda - Ordenamento territorial					
3ª onda - Planejamentos integrados					alta resolução
4ª onda - Cadastro 2014					
5ª onda - Alta tecnologia					



XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA

9, 10 y 11 | OCTUBRE 2019
Hotel Sheraton | Mendoza - Argentina



diegoerba@gmail.com



instrumento de política fiscal e urbana org. Diego Erba, Fabrício L. Oliveira, Pedro Novais

organizadores
Diego Alfonso Erba
Fabrício Leal de Oliveira
Pedro de Novais Lima Junior

cadastro técnico multifinalitário rural e urbano

Carlos Loch
Diego Alfonso Erba

PPUR UFRJ LINCC

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY

PROGRAMA NACIONAL DE CAPACITAÇÃO DAS CIDADES

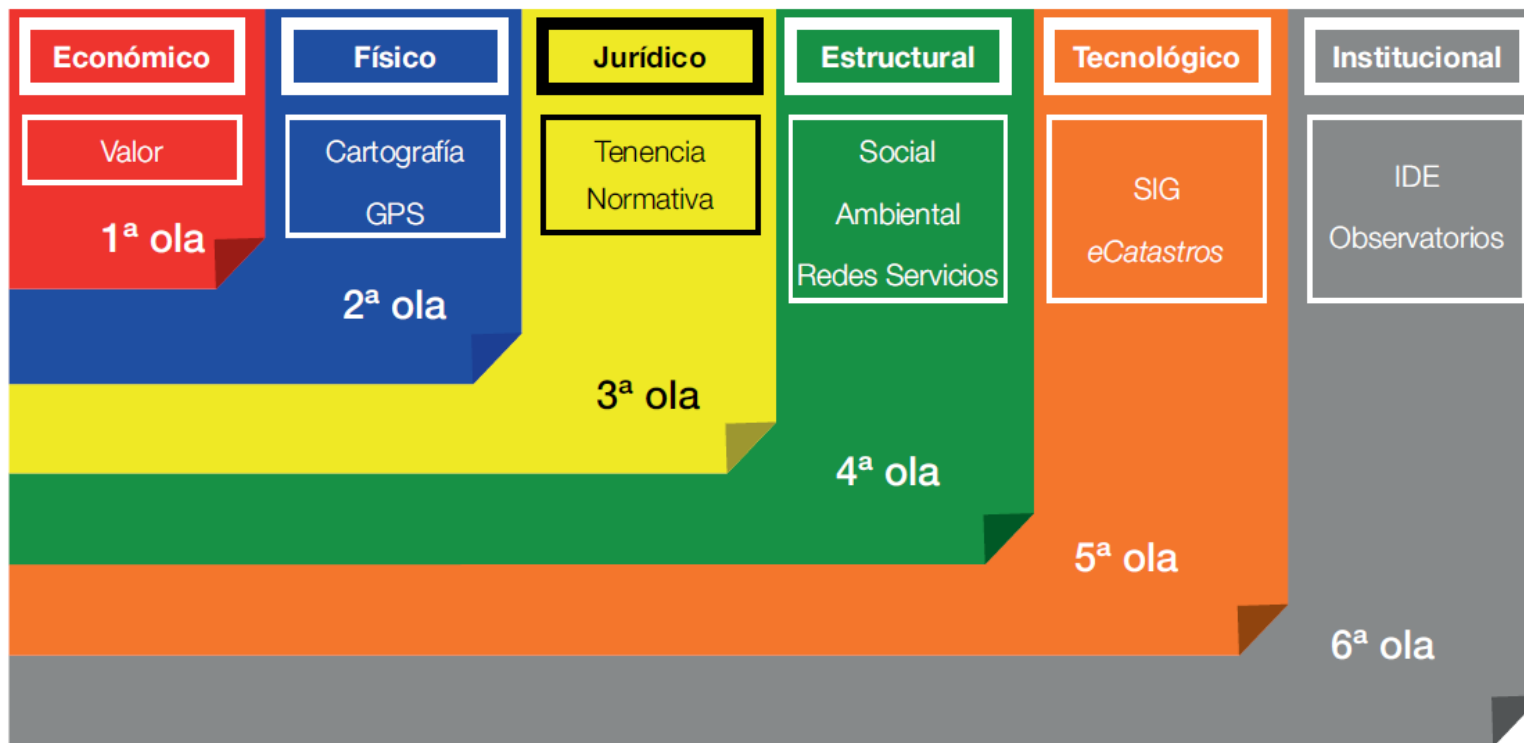
DIRETRIZES PARA A CRIAÇÃO, INSTITUIÇÃO E ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO NOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS

Manual de Apoio

MINISTERIO DE LAS CIUDADES, EN COOPERACIÓN CON EL INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE SUELO, Y CON APOYO DE LA CAJIA ECONÓMICA FEDERAL, ORGULLOSAMENTE PRESENTA:

José K. Tastro y las Directrices para el Catastro Territorial Multifinalitario

2015 Catastro Multifinalitario



2016 Catastro Multifinalitario

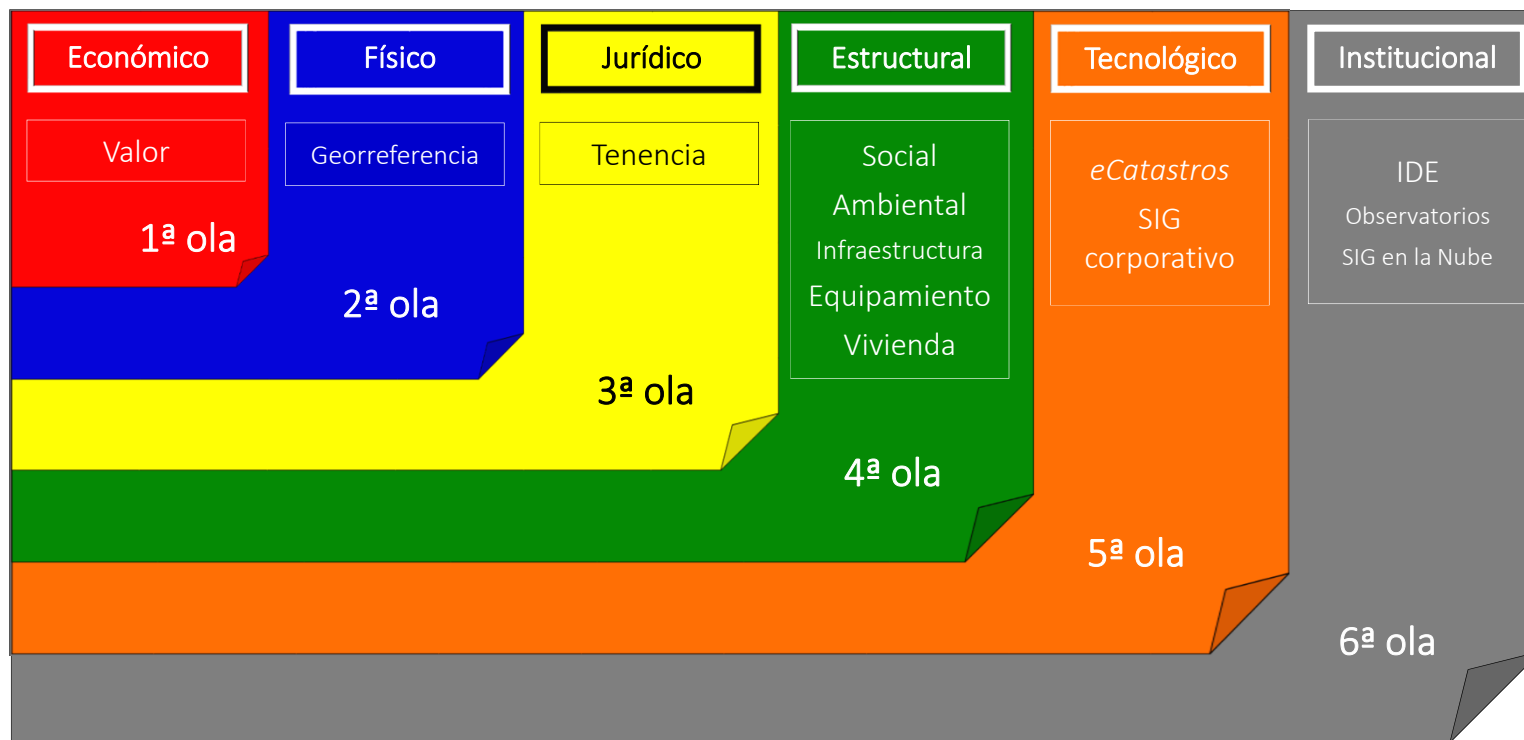
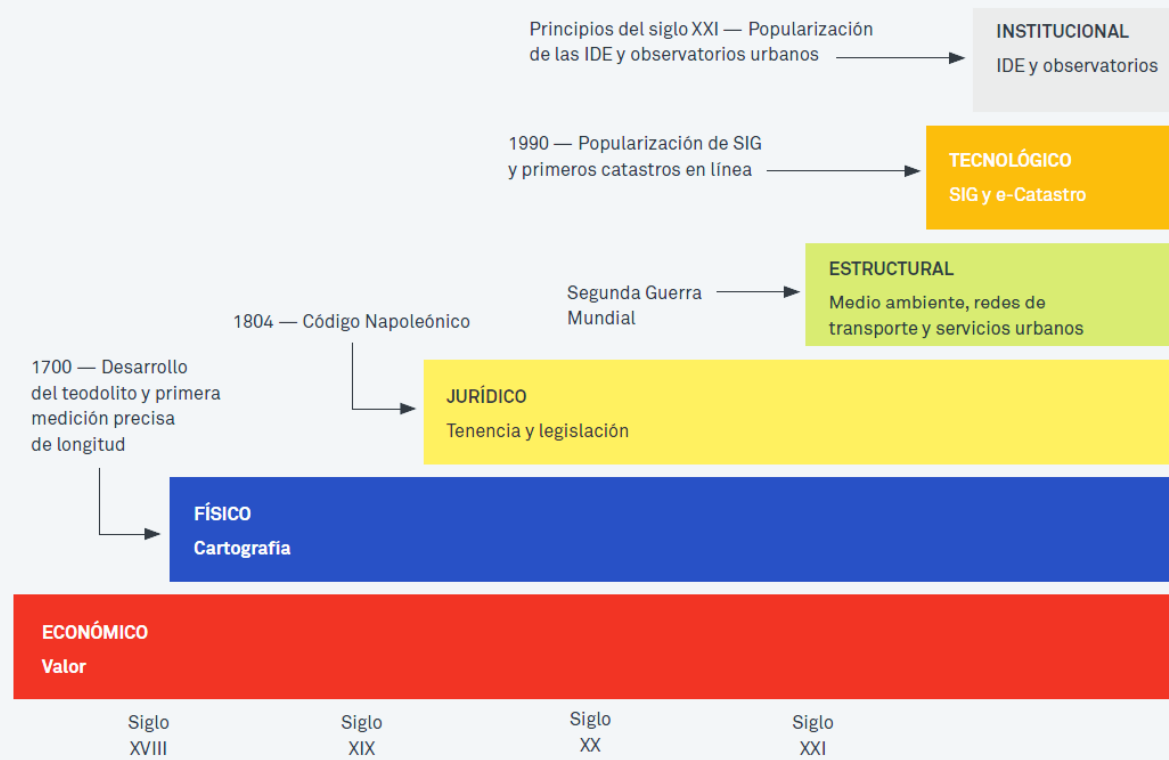


Figura 3
Evolución del catastro multifinalitario a lo largo del tiempo





Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina

María El Smolka y Fernanda Fariñas
Editores

Ministério das Cidades
GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO E PAÍS SEM POBREZA

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY

Banco del Estado
Ecuador

2 Instrumentos Notables de Políticas de Suelo en América Latina

	Pags.
8 Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) en ciudades brasileñas: Trayectoria reciente de implementación de un instrumento de política de suelo, por Raquel Rolnik y Paula Freire Santoro.	69
9 Titulación masiva de tierras en el Perú 2007-2011, por Julio Calderón Cockburn.	75
10 Prescripción administrativa: Instrumento de gestión de suelo en la provincia de Buenos Aires, por Luciano Scatolini.	81
11 Oferta de suelo servido y vivienda para la población de escasos recursos en Aguascalientes, por Edith R. Jiménez Huerta.	89
12 Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social (CIVIS): Alternativas para la provisión de suelo en Uruguay, por Carlos Mendive.	95
13 La declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios (sujeta a venta forzosa en pública subasta) en Colombia: La experiencia de Bogotá, 2008-2012, por María Mercedes Maldonado Copello y Adriana Hurtado Tarazona.	103
14 El Regularizador Social, por André Luis Cavalcanti de Albuquerque.	109

17 Catastro territorial multifinanciado, por Diego Alfonso Erba y Mario Andrés Piumetto.

Expropiación y reconstrucción habitacional en la ciudad de México después del sismo de 1985, por Antonio Azuela.	
19 Anuncio de proyecto y avalúos de referencia como mecanismo de control a los precios del suelo: Estudio de caso Operación Estratégica Nuevo Usme, Bogotá, Colombia, por Juan Felipe Pinilla P.	145
20 Reajuste de tierras en planes parciales en Colombia, por Beatriz Elena Rave Herrera y María Cristina Rojas Eberhard.	153



CU Cuadernos Urbanos

3

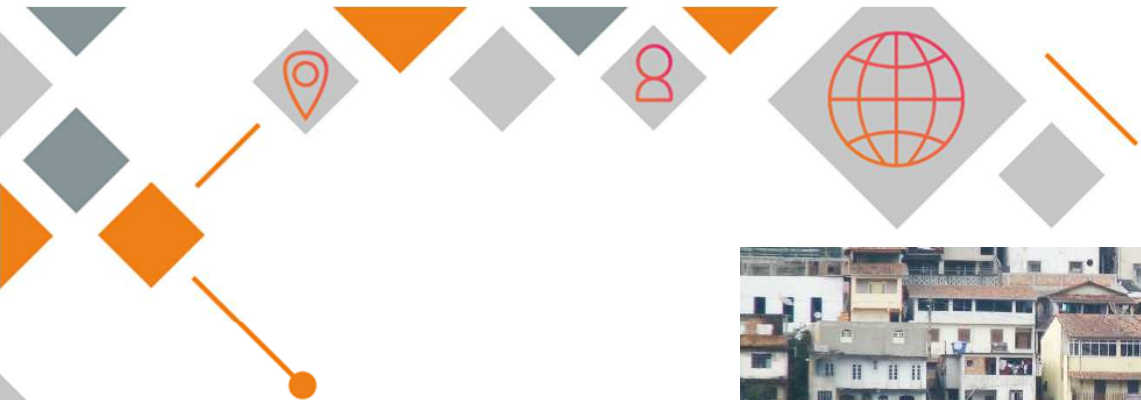
Ministerio de Desarrollo Urbano

El Catastro Territorial Multifinanciado y el Desarrollo Urbano

...riales e instituciones son las IDE. La IDE pone en movimiento la 6ª ...
 ...s observatorios, conforma el **aspecto institucional** del CTM hacien-
 ...catastros te-
 ...cturados y
 ...r diferentes
 ...interoperen.
 ...e el esta-
 ...e alianzas
 ...mecanismos
 ...proximación
 ...en acuerdos
 ..., convenios
 ...través de los cuales se comparten datos, información, personal, equi-
 ...e trabajo y todo lo que la creatividad de los administradores proponga.

Un CTM no es un organismo del Estado, tampoco es una institución privada ni un sistema informático.

Un CTM es un acuerdo de voluntades que se apoya en una base cartográfica única para toda la ciudad y la misma clave catastral de predios para todos los socios.



Para leer el suelo urbano

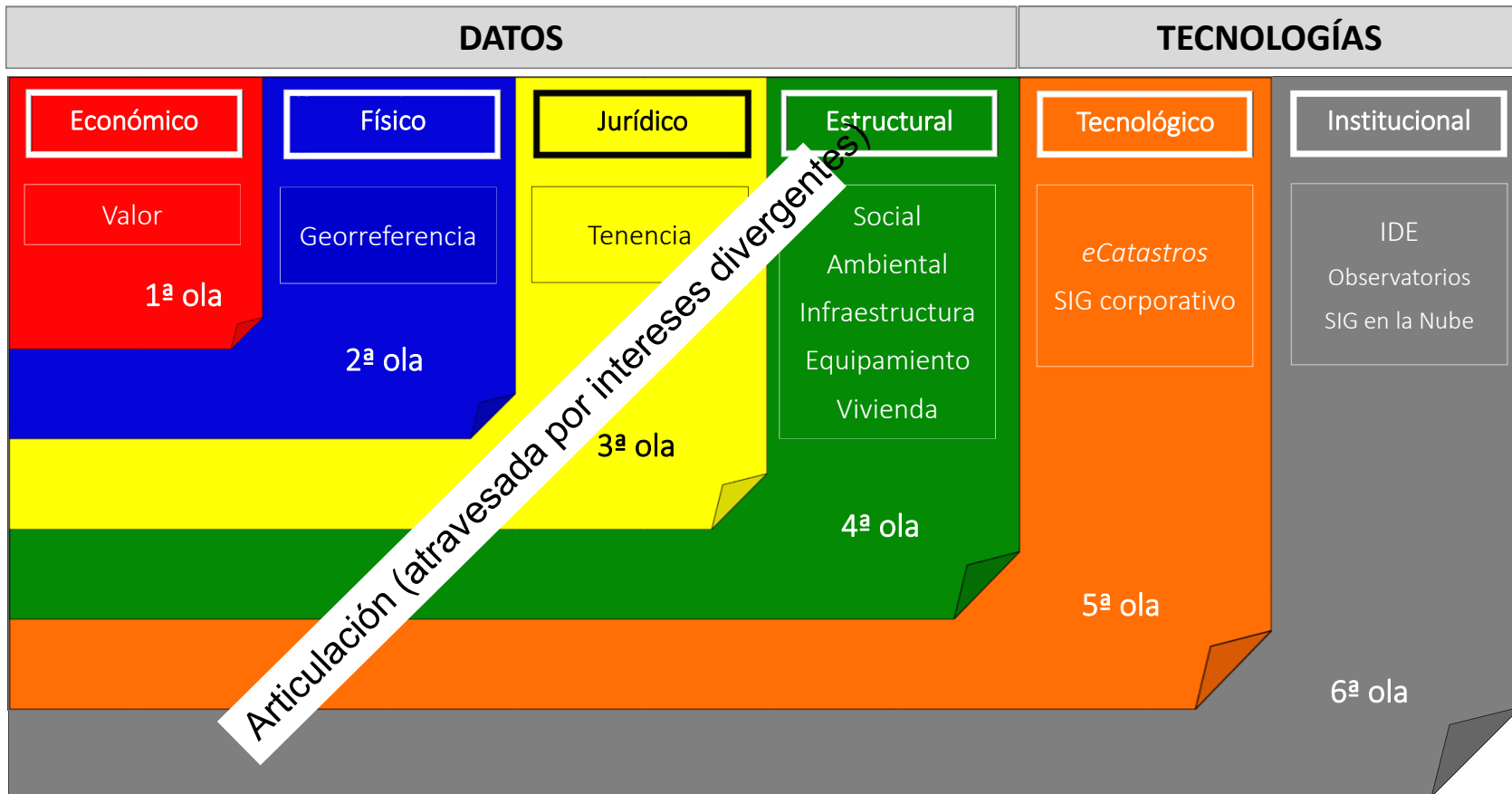
Catastros multifinalitarios para la planificación y el desarrollo de las ciudades de América Latina

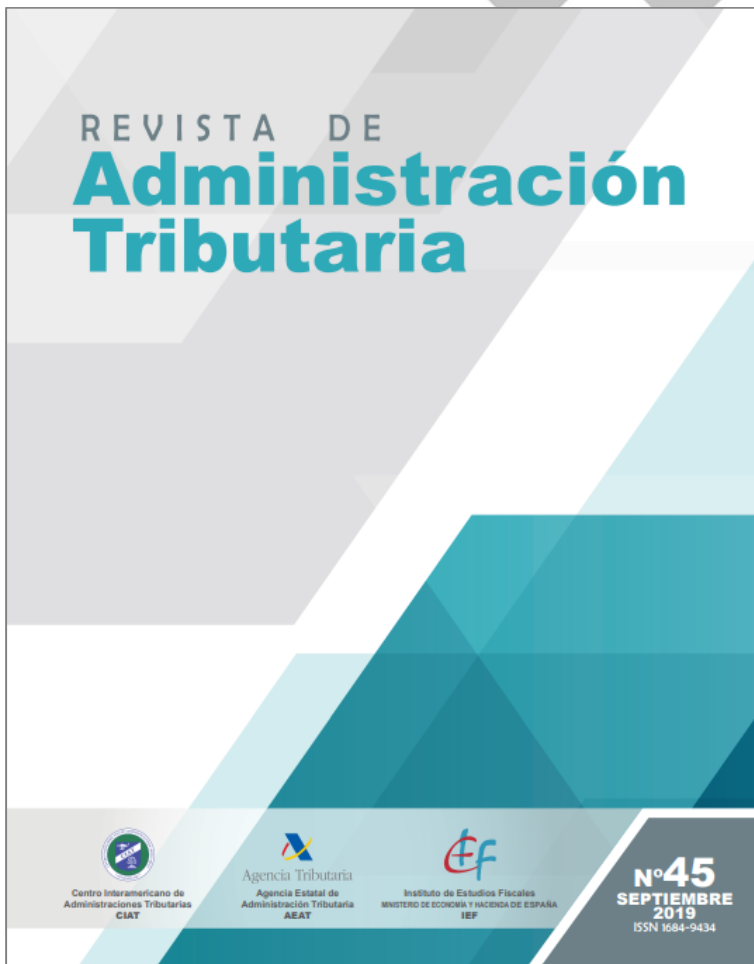


ENFOQUE EN POLÍTICAS DE SUELO LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY DIEGO ALFONSO ERBA Y MARIO ANDRÉS PIUMETTO

diegoerba@gmail.com

Catastro Multifinalitario





POLÍTICA TRIBUTARIA VS POLÍTICA CATASTRAL
nuevo juego de roles

Diego Alfonso **Erba**

SINOPSIS
La baja recaudación del impuesto predial deriva de factores técnicos, políticos, administrativos y legales. El presente trabajo discute de forma crítica las responsabilidades de las políticas tributaria y catastral ante el inequitativo y todavía poco significativo impuesto predial en América Latina. Analiza falencias históricas propias de la política catastral vigente, presenta alternativas para superar este trance y describe avanzados métodos y estrategias para el levantamiento de datos de mercado y la valuación masiva de inmuebles con fines tributarios. Concluye que parte de la mejora en la recaudación del predial depende de la correcta definición de políticas catastrales sin su condicionamiento a las políticas tributarias.

CONTENIDO

1. La política tributaria y la política catastral: responsabilidades pendientes	4. La nueva política catastral: Virtual Valuation
2. La política catastral: impericia a pesar de la evidencia	5. Conclusiones
3. La política catastral: valuación masiva con sabiduría	6. Bibliografía

EL AUTOR
Ing. Agrimensur. Magister en Teledelección UFSM y Magister Catastro Multifinlitaro UFSC (Brasil). Doctor en Agrimensura UNCa (Argentina). Post-Doctor por las Universidades de Shiga (Japón), Clark (EEUU) y Andina Simón Bolívar (Ecuador). Profesor en el *Lincoln Institute of Land Policy* en temas catastrales. Consultor en proyectos de Catastro en América Latina y África. Publicó 8 libros en español y portugués (eBooks gratuitos), diversos artículos en periódicos y congresos internacionales. Coordinó 100h de Videos educativos y 300 cursos a distancia. Es miembro del Grupo de Catastro 3D de la FIG. Es Coordinador de la Red Académica de Catastro Multifinlitaro - RACAM.

INDICE

Valorización derivada de la política pública

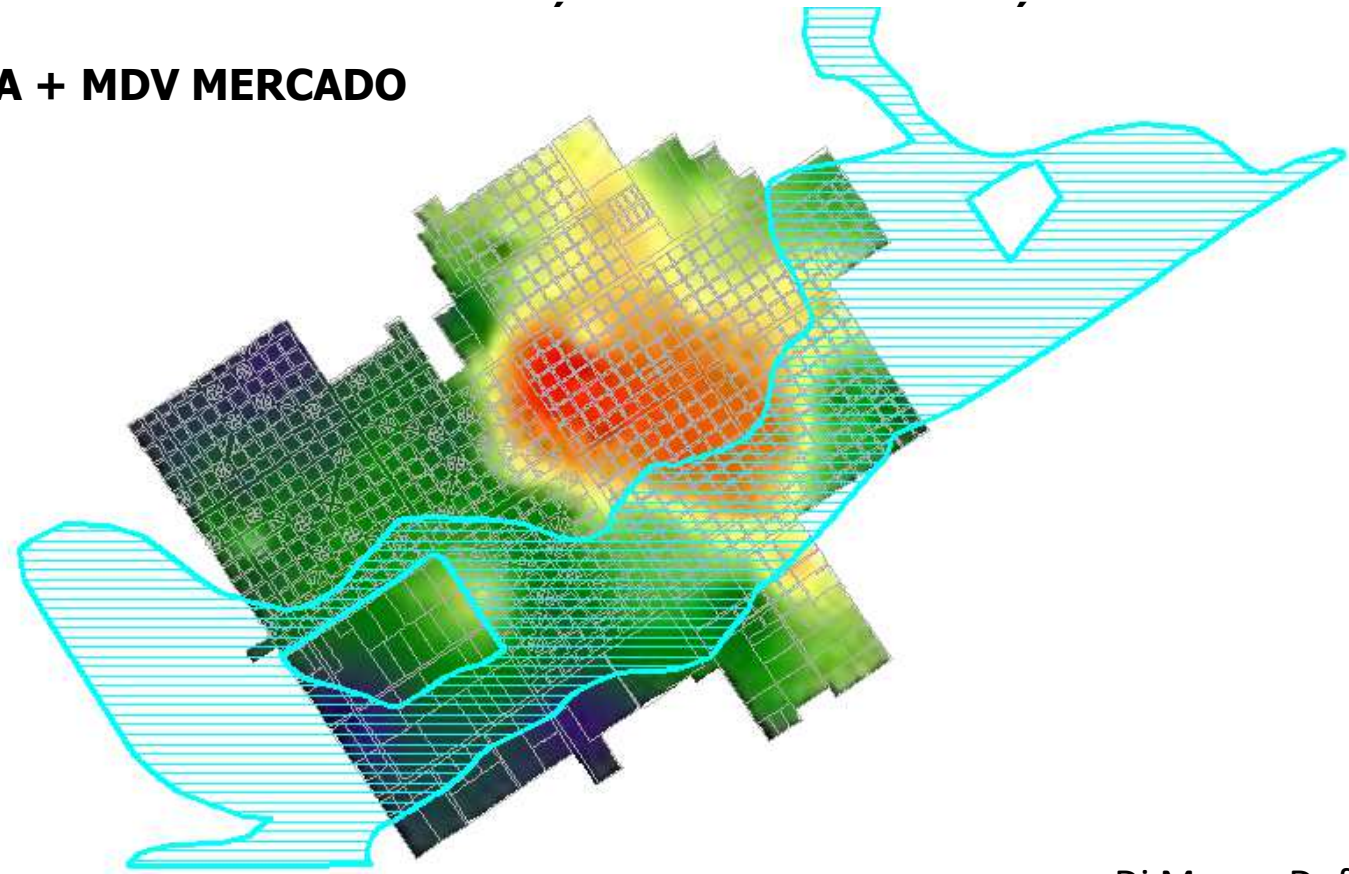
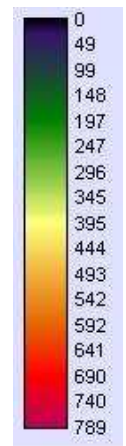
Terreno de 5000 m²

Concepto	Precio US\$/m ²		ΔP (%)	'Regalo' en US\$
	Ex ante	Ex post		

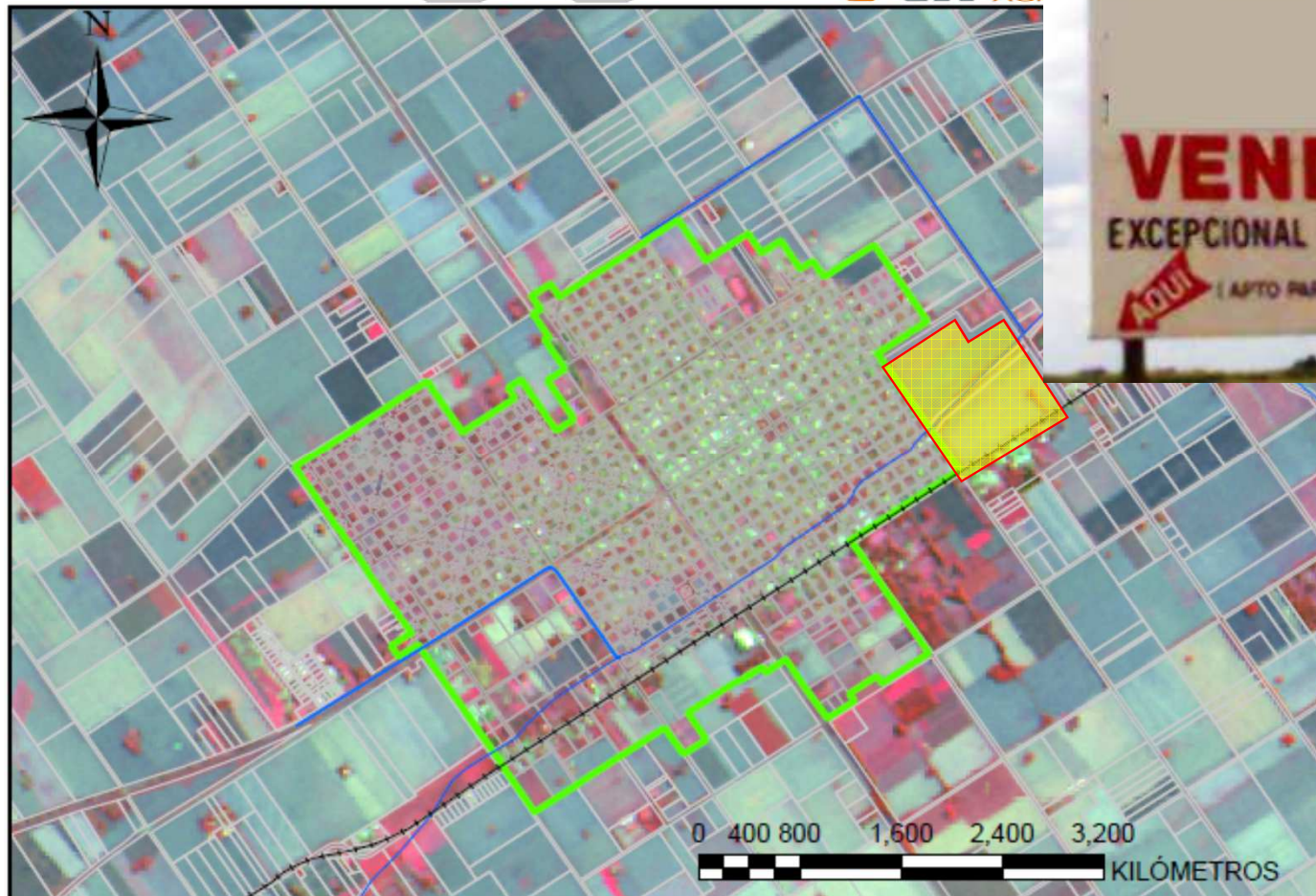




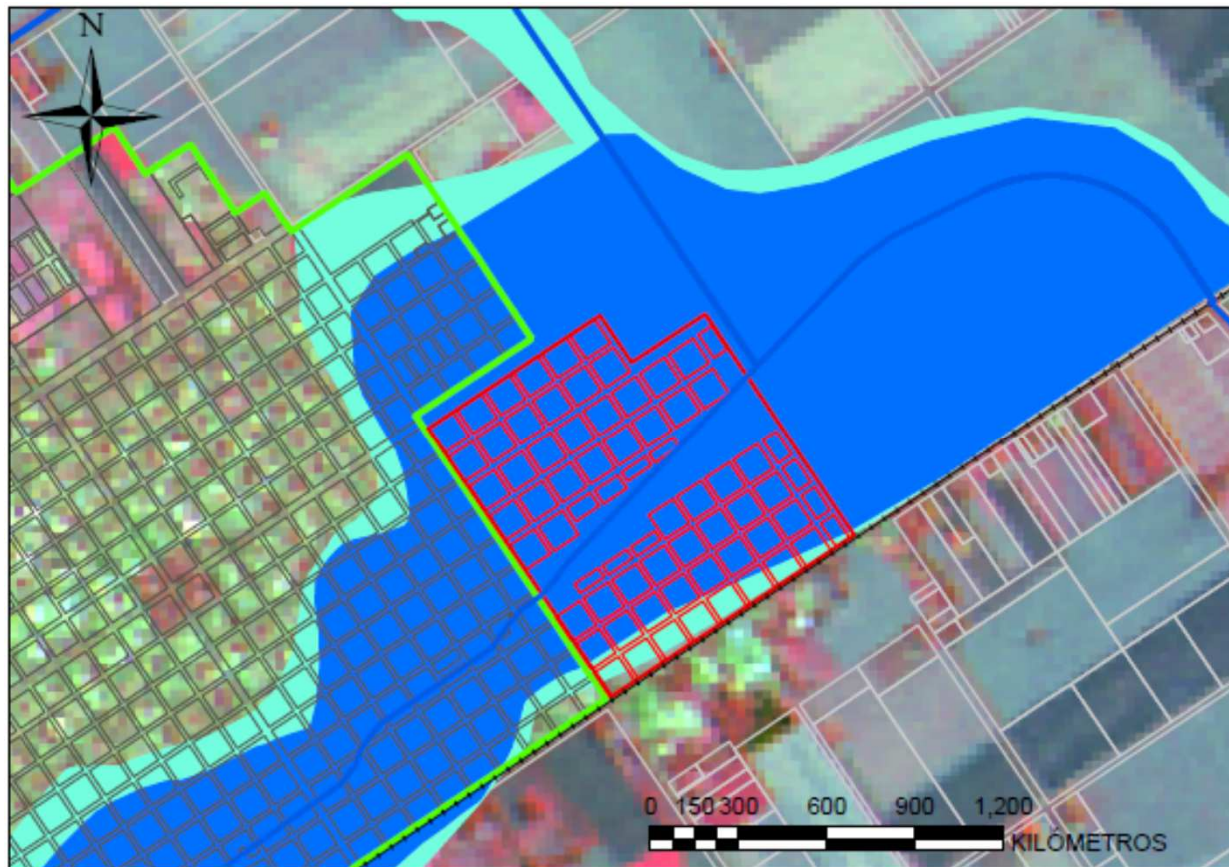
MANCHA + MDV MERCADO



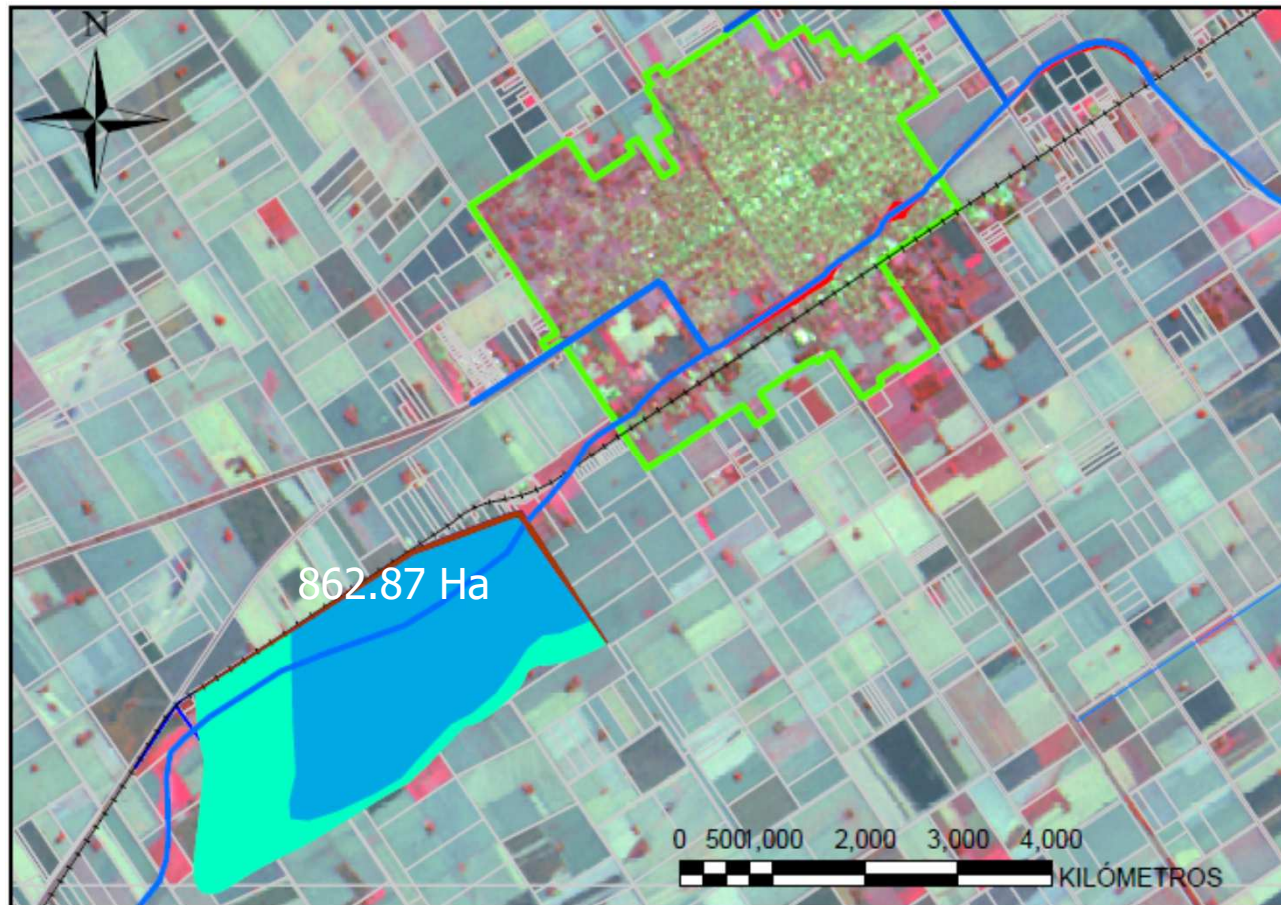
Di Marco, Doffo & Pavón, 2013



Di Marco, Doffo & Pavón, 2013



Di Marco, Doffo & Pavón, 2013



Financiación mediante plan de contribución de mejoras

Financiar obras públicas mediante el **aporte** de los vecinos. Si bien es el estado el que debe aportar el capital inicial para la construcción de estas obras, los emprendedores deben participar no sólo de los **beneficios** sino también absorbiendo parte de los **costos**.

Financiación mediante plan de contribución de mejoras

Total de la obra:	\$ 81.073.411
Aporte de loteo 9 de Julio	\$ 35.395.200
Aporte Vecinos Beneficiados	\$ 10.000.000
Costo a absorber por el Estado	\$35.678.211

Financiación mediante plan de contribución de mejoras

Si **el 40%** de los beneficios del desarrollador inmobiliario fuera capturado por el municipio, al cabo de un tiempo el Estado podría recuperar el **44%** del monto de la obra, es decir **\$35.395.200.**

Incremento absoluto en el precio (US\$/m²) de tierra según acceso a infraestructura y distancia al centro* vs. Costos de Urbanización (US\$/m²) **

Fuente:

* - M.V. Serra, D. Dowall e D.M. da Motta – Análise do Mercado de solo urbano em Metrópoles do Brasil – a RM do Recife - Agosto de 2003 – pg 65, Banco Mundial, Cities Alliance, IPEA e FIDEM

** - Avaliação de Glebas. REVISTA CONSTRUÇÃO (2001) em Fev de 2001 - 1US\$ = R\$ 1.987

Martim O. Smolka

Vivienda vs. Localización

Localización en la periferia vs. en el centro

US\$ 2- por día

22 días al mes

2 personas en la casa

Gasto familiar anual = US\$1,320.-

Valor presente (30 años)

Tasa de interés anual 6%

VP= US\$ 18,347.-

O sea el costo de transporte de la periferia al centro, consume el 75% del precio de una vivienda popular de 25K



Aplicaciones del CTM en el Planeamiento y el Financiamiento Municipal en Ecuador

Instrumentos de Gestión Territorial

Son herramientas a disposición de los municipios para gestionar, tornar viable e implementar su Plan de Ordenamiento Territorial.

Instrumentos de Planificación

Permiten desarrollar los postulados del POT en sectores específicos, es decir, desarrollan las disposiciones adoptadas en los componentes estructural y general del POT

Instrumentos de Financiamiento

Son aquellos que permiten a los municipios obtener recursos económicos para implementar proyectos de los planes de desarrollo municipal

Instrumento	Descripción
Instrumentos para intervenir la morfología urbana	<ul style="list-style-type: none"> ● Reajuste de terrenos ● Integración inmobiliaria ● Fraccionamiento, partición o subdivisión ● Cooperación entre partícipes
Instrumentos para regular el mercado de suelo urbano	<ul style="list-style-type: none"> ● Derecho de adquisición preferente y su ejercicio ● Declaración de desarrollo y construcción prioritaria ● Declaración de zonas especiales de interés social ● Anuncio de proyecto ● Afectaciones ● Derecho de superficie ● Bancos de suelo
Instrumentos de Financiamiento Urbano	<ul style="list-style-type: none"> ● Concesión onerosa de derechos. ● Participación en ganancias extraordinaria.



GOTT

<https://gott.ufsc.br>

Grupo de Observación y Transformación del Territorio

**Red Académica de
Catastro Multifinalitario**

**Centro de Estudios
Territoriales (CET)**



diegoerba@gmail.com

¡MUCHAS GRACIAS!

XII CONGRESO
NACIONAL DE
AGRIMENSURA

Agrimensura, más allá del territorio