

Provincia de Tucumán

Dirección General de Catastro



Detección e Incorporación de
Mejoras por Imágenes de Alta
Resolución
(por Administración)



Provincia de Tucumán
Dirección General de Catastro

Incorporación de Mejoras

A mediados del año 2008, la DGC decide realizar el proceso de actualización por administración.

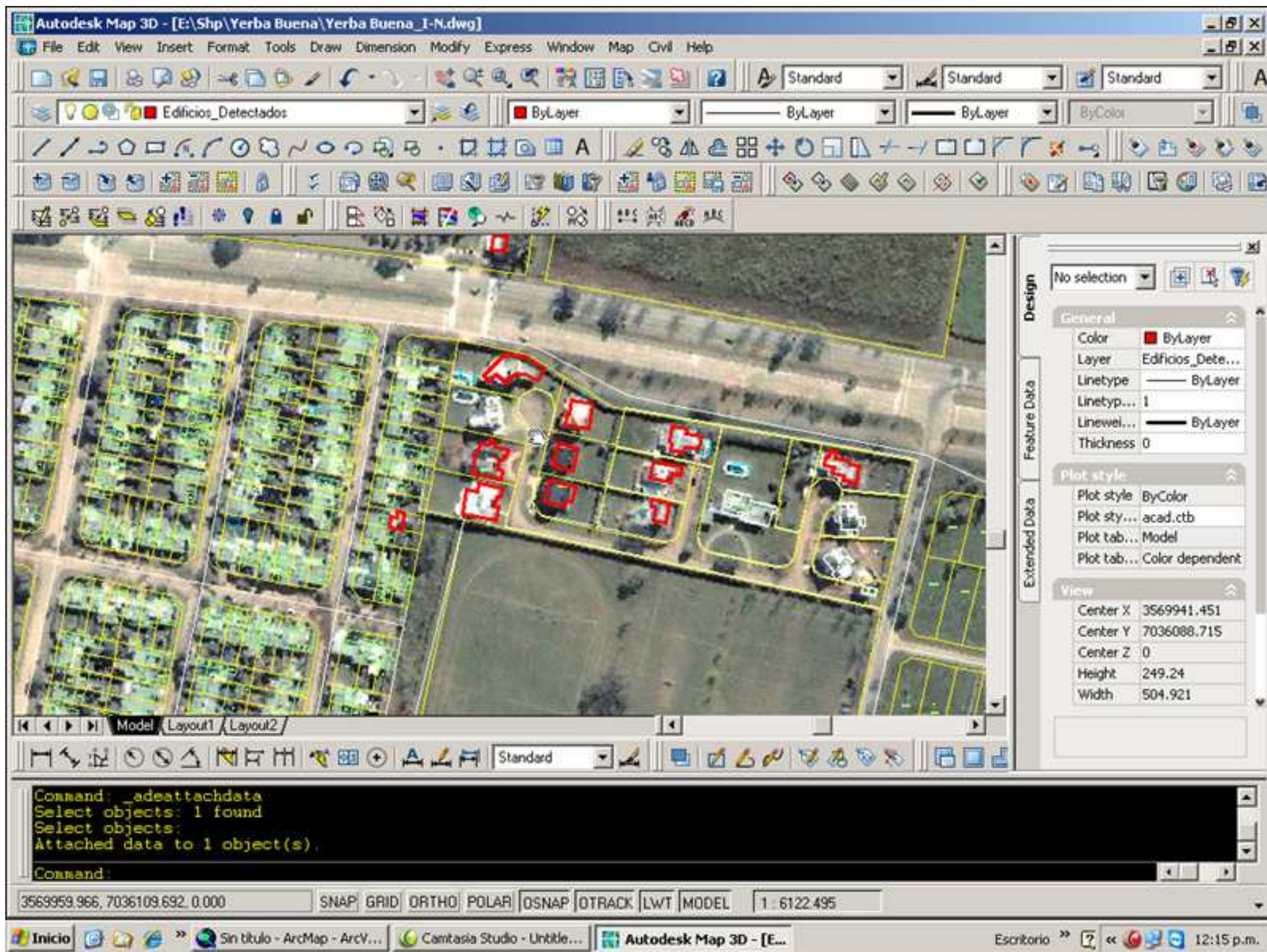
Realiza la compra de Software, Hardware, Capacitación, Imágenes satelitales con un inversión de \$180.000.

- ✓ Software: Erdas - ArcView.
- ✓ Características de las Imágenes
 - Satélite Ikonos / Imágenes de alta resolución.
 - Resolución Espacial
 - 1m Pancromática.
 - 4m Multiespectral.
 - Imágene Pan-Sharpned tomadas en Agosto del 2008.



Como se realiza el proceso de Detección



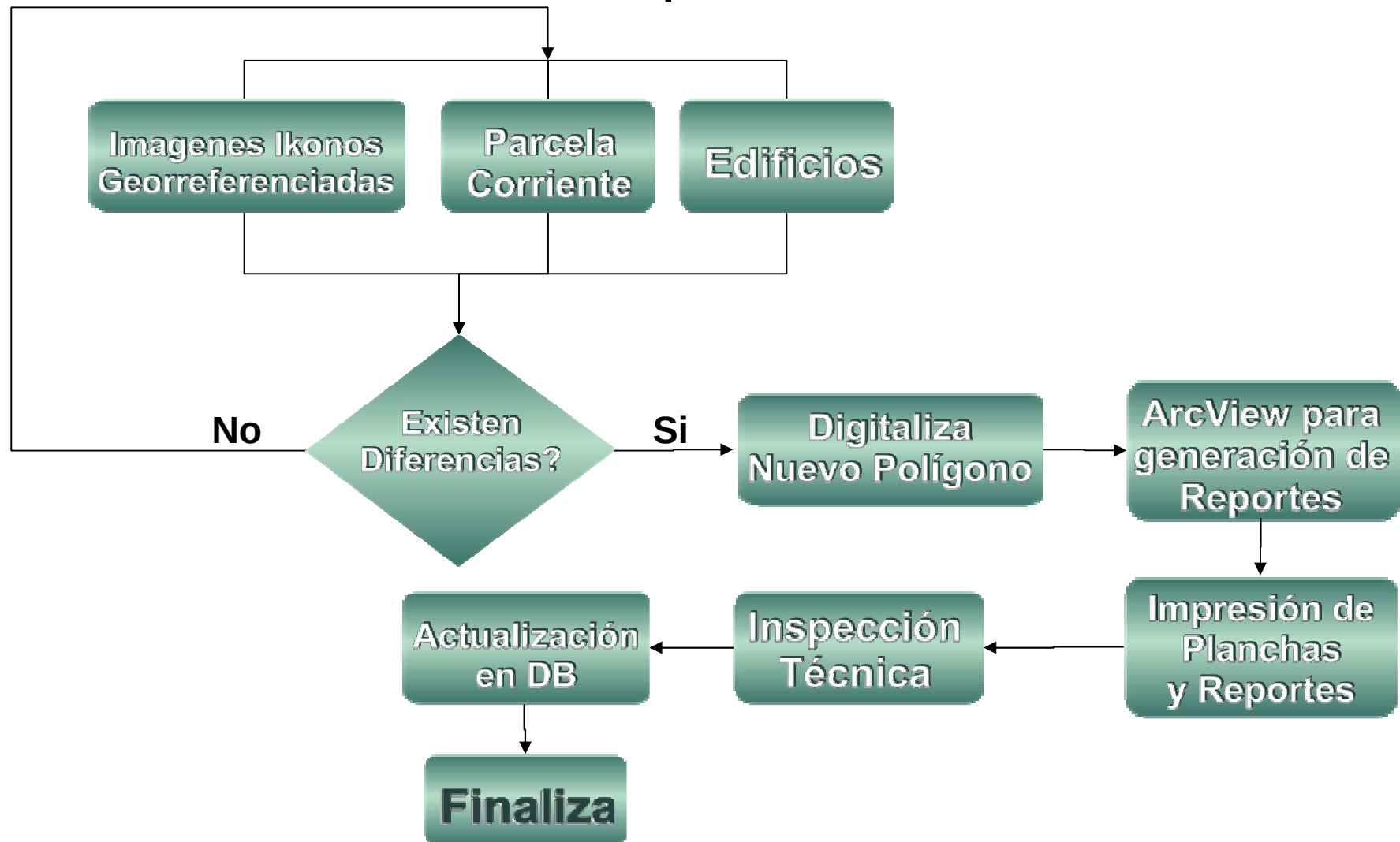


Provincia de Tucumán

Dirección General de Catastro



Como se realiza el proceso de Detección



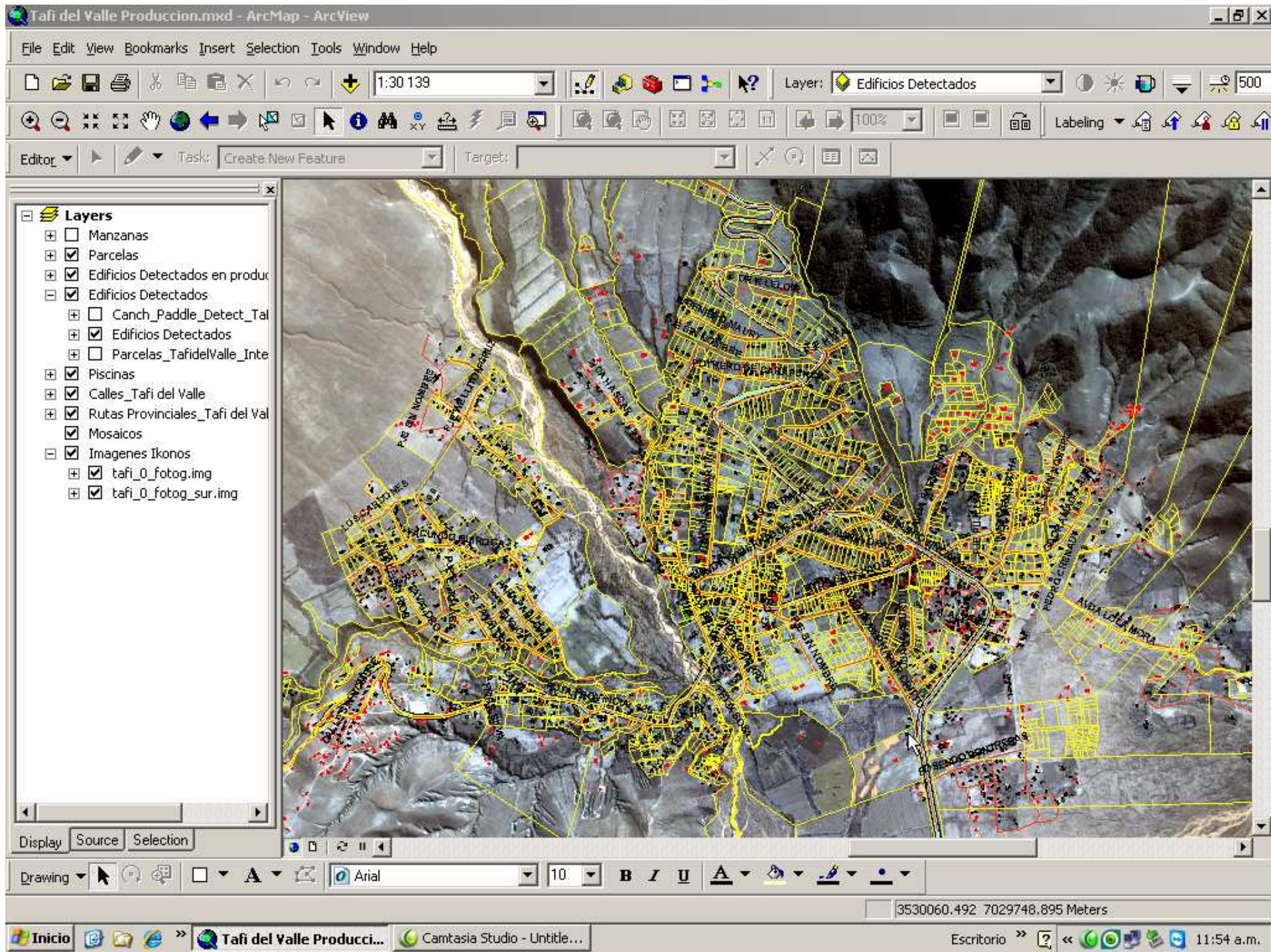
Centros urbanos donde se realizó el proceso

El proceso de detección de mejoras se realizó en los siguientes centros urbanos:

Tafí del Valle	130.000 [m ²]
Raco y El Siambón	75.000 [m ²]
San Miguel de Tucumán	800.000 [m ²]
Concepción	175.000 [m ²]
Yerba Buena	300.000 [m ²]
Tafí Viejo	125.000 [m ²]
El Manantial	75.000 [m ²]
Lules	24.000 [m ²]
Bella Vista	15.000 [m ²]
Famailla	42.000 [m ²]

Se pretende seguir con esta tarea, hasta tener actualizado todos los centros urbanos de la Provincia.





Incorporación de Mejoras

Datos Estadísticos

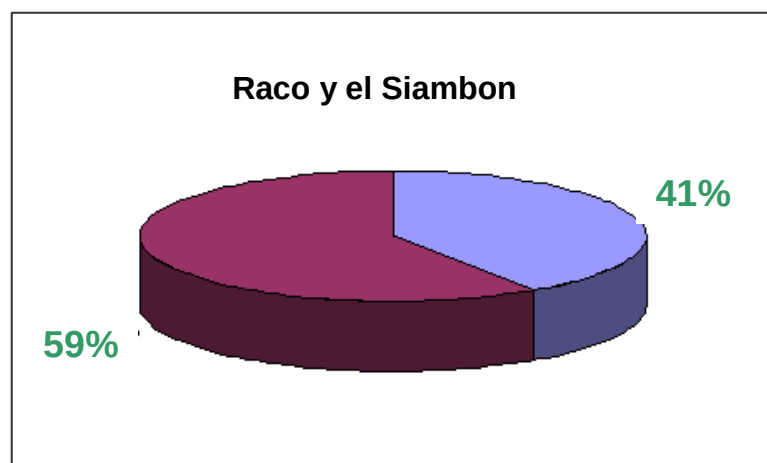
- ✓ Superficies de edificación detectadas.
- ✓ De Baldíos a Edificados.
- ✓ Ampliaciones.
- ✓ Edificios en Altura detectados.
- ✓ Zonas de veraneo.
- ✓ Incremento de la Base Imponible Provincial



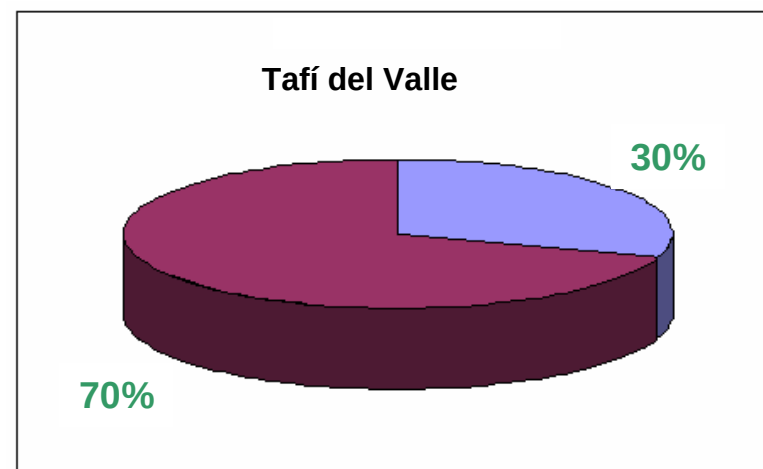
Incorporación de Mejoras

Superficie detectada de edificación total de los
Municipios y Comunas analizados 2.200.000 m²

Ejemplos de % Detección



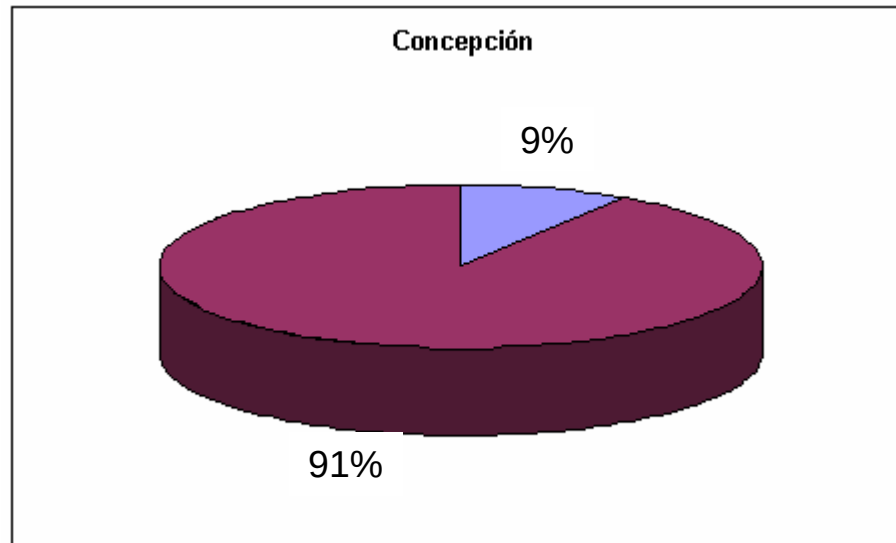
Detección del 41 %
Sup. Edif. Total: 187.000 m²
Sup. Detectada Total: 76.000 m²



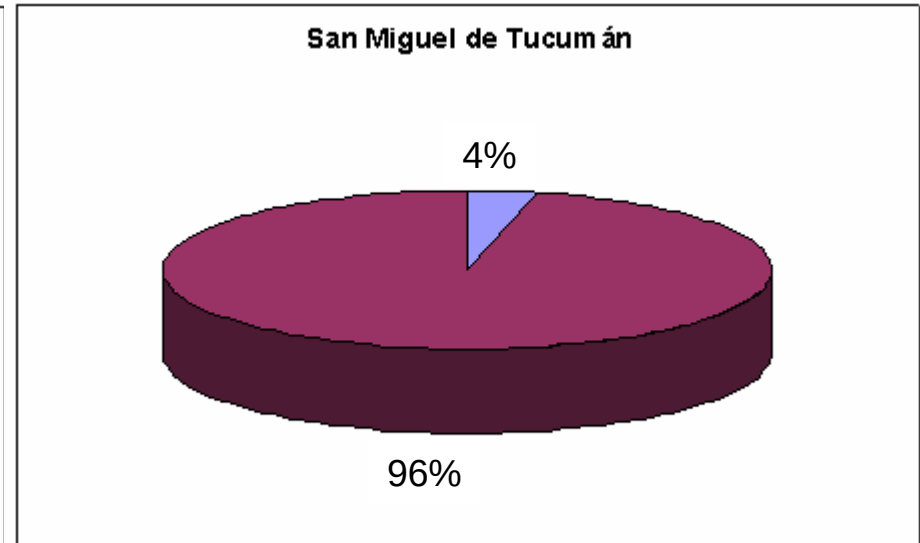
Detección del 30 %
Sup. Edif. Total: 430.000 m²
Sup. Detectada Total: 130.000 m²

Incorporación de Mejoras

Ejemplos de % Detección



Detección del 9 %
Sup. Edif. Total: 1.900.000 m²
Sup. Detectada Total: 175.000 m²



Detección del 4 %
Sup. Edif. Total: 21.800.000 m²
Sup. Detectada Total: 800.000 m²

Total de Superficie Detectada 2.200.000 m²

Incorporación de Mejoras

Datos Estadísticos

- ✓ Superficies de edificación detectadas.
- ✓ De Baldíos a Edificados.
- ✓ Ampliaciones.
- ✓ Edificios en Altura detectados.
- ✓ Zonas de veraneo.
- ✓ Incremento de la Base Imponible Provincial



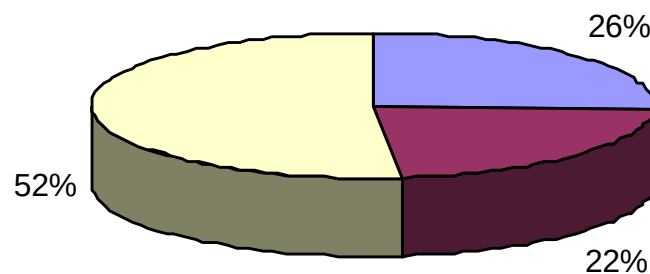
Provincia de Tucumán

Dirección General de Catastro



Cantidad Total de Padrones: 18.529		Sup. Detectada: 2.200.000 m2	
Baldíos a Edificados: 1.557		Sup. Obra Nueva : 572.000 m2	[26%]
Edificios en Altura detectados: 161		Sup. Edificios en Altura: 490.000 m2	[22%]
Ampliaciones detectadas: 16.811		Sup. de Ampliac.: 1.138.000m2	[52%]

**Ampliación, Obra Nueva y Edif en
Altura**



Incorporación de Mejoras

Datos Estadísticos

- ✓ Superficies de edificación detectadas.
- ✓ De Baldíos a Edificados.
- ✓ Ampliaciones.
- ✓ Edificios en Altura detectados.
- ✓ Zonas de veraneo.
- ✓ Incremento de la Base Imponible Provincial



Provincia de Tucumán

Dirección General de Catastro



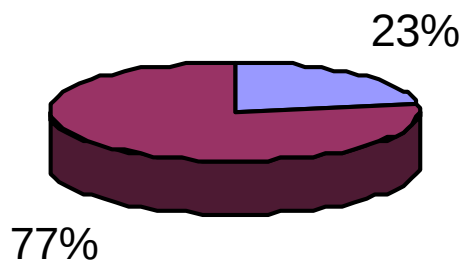
Zonas de Veraneo Raco El Siambón y Tafi del Valle

El 23% de obras nuevas corresponde a Zona de Veraneo.

84% Tafi del Valle.

16 % Raco y el Siambón.

Obras nuevas en Zona de Veraneo



Incorporación de Mejoras

Datos Estadísticos

- ✓ Superficies de edificación detectadas.
- ✓ De Baldíos a Edificados.
- ✓ Ampliaciones.
- ✓ Edificios en Altura detectados.
- ✓ Zonas de veraneo.
- ✓ Incremento de la Base Imponible Provincial



Variación en la Base Imponible de la Provincia según los centros urbanos estudiados % basados en Detección de Mejoras

Baldíos a Edificados: Alícuota 30 ‰ a 12 ‰. 24 % ↑

Edificios en Altura: Alícuota 12 ‰ a 12 ‰ 345 % ↑

Ampliaciones: Alícuota 12 ‰ a 12 ‰ 38 % ↑



Provincia de Tucumán

Dirección General de Catastro



Beneficios que trajo el proceso de Detección de Mejoras en el incremento anual de la Base Imponible de la Provincia.



Ventajas y Desventajas

Ventajas

- ✓ Con una mínima inversión se logra un incremento tal, que logra no solo cubrir la inversión realizada sino generar un incremento considerable en la facturación de Rentas de la Provincia.
- ✓ La implementación de Imágenes de alta resolución es una opción económica de mantener actualizada la edificación de la Provincia.
- ✓ Disminuye notablemente la no declaración de mejoras, ya que los contribuyentes, al enterarse de la campaña iniciada por la DGC y de las multas aplicadas por mejoras no declaradas (las cuales van a una cuenta especial que tiene la DGC), incrementaron en un 50% la declaración de las mismas.

Desventajas

- ✓ Al ser un método expeditivo, donde no se accede a cada uno de los inmuebles, se puede tomar superficies sobre estimadas.



II Congreso Nacional - Catastro



**Provincia de Tucumán
Dirección General de Catastro**