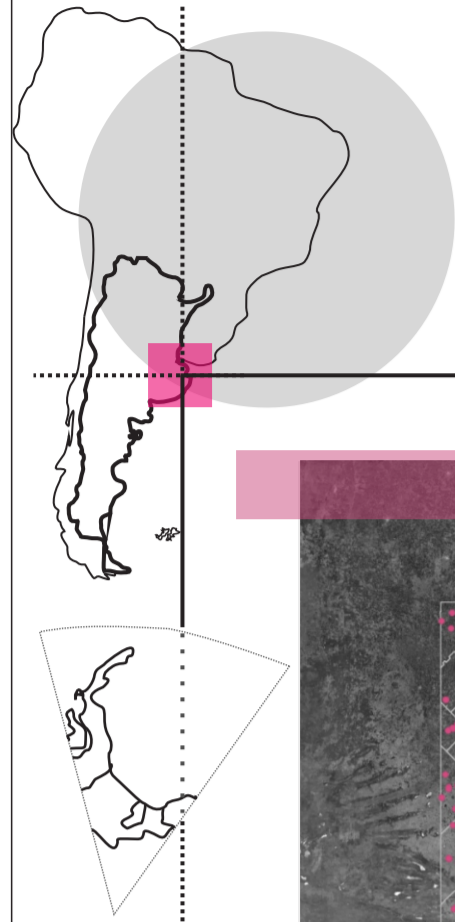


Desarrollo de mapas de valores de suelo urbano

La metodología propuesta para generar mapas de valores de suelo urbano innova combinando técnicas de *webscraping*, econometría espacial y *machine learning* para predecir los valores a nivel de cuadra para el conjunto de la estructura urbana.



732 mil avisos en PBA



*Relevamiento de oferta inmobiliaria mensual Provincia de Buenos Aires -

627 mil avisos en RMBA



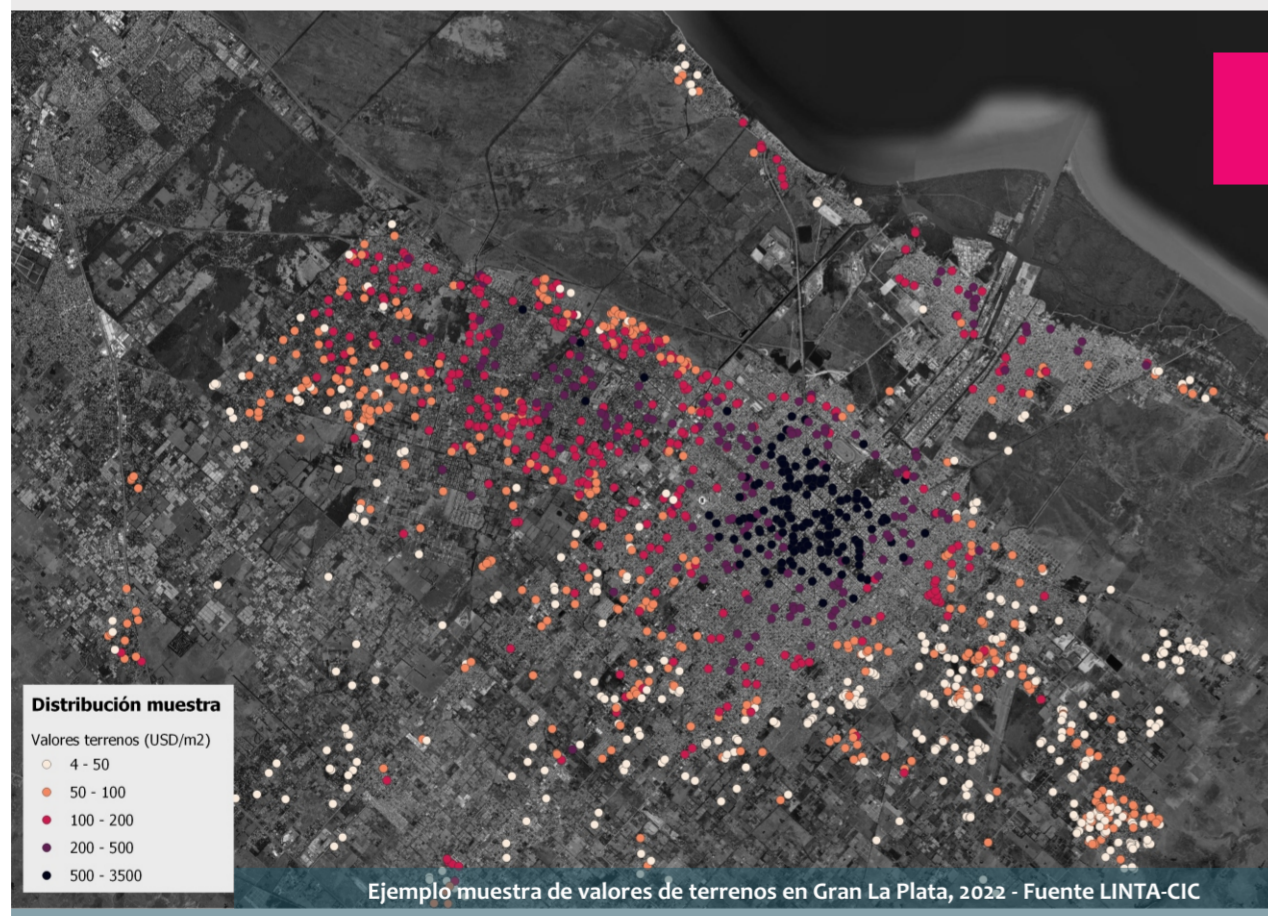
*Relevamiento de oferta inmobiliaria mensual Región Metropolitana de Buenos Aires - Fuente

59 mil avisos en GLP



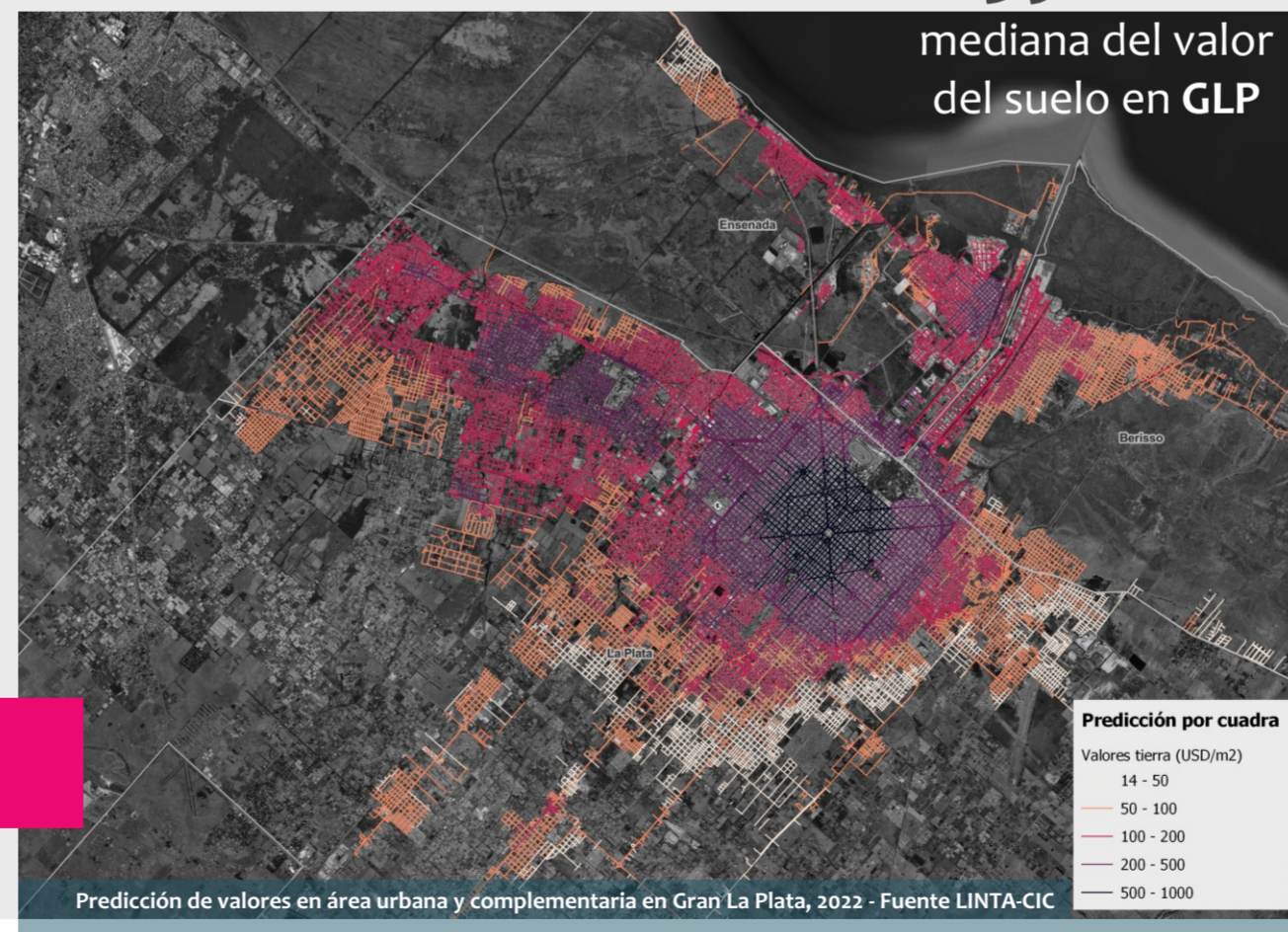
*Relevamiento de oferta inmobiliaria mensual Gran La Plata - Fuente OVS

Etapa 1: Relevamiento automático de oferta inmobiliaria mediante desarrollo de programas de *web scraping*



Etapa 3: Entrenamiento y testeo de modelos de *machine learning* para predecir valores de suelo de referencia a nivel de cuadra urbana

Etapa 2: Validación de datos y preparación de muestra representativa de valores de terrenos para introducir en los modelos econometría espacial



Punto de partida

Problema de investigación



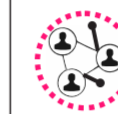
La Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat generó una actualización de la legislación urbanística provincial e introdujo la figura de la Participación Municipal en el Valorización Inmobiliaria. Pero los gobiernos locales, que intentan desarrollar instrumentos y políticas públicas de recuperación de plusvalías urbanas, enfrentan la carencia estructural de información pública para la cuantificación de la valorización inmobiliaria.

Desafíos de investigación



Frente a este problema, el desafío planteado por el equipo de investigación fue pensar: i) cómo generar información pública de calidad que permita sistematizar valores de referencia a nivel de toda la provincia de Buenos Aires; ii) cómo garantizar, en función de la escala, un relevamiento de bajo costo; iii) cómo producir, a partir de una muestra representativa, los primeros prototipos de mapas de valores de suelo urbano.

Respuesta



Creación del Programa de Investigación Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión de Suelo Urbano, como una iniciativa de articulación del sistema científico-técnico y el sector público, con el propósito de generar información de calidad de valores inmobiliarios y promover el desarrollo de instrumentos de gestión de suelo urbano orientados a la recuperación de plusvalías urbanas.

Objetivos específicos del Observatorio

- ✓ Desarrollar relevamientos periódicos de valores inmobiliarios que permitan contar con información pública, continua y actualizada.
- ✓ Analizar la formación de los precios de suelo y construir valores unitarios comparables de referencia.
- ✓ Integrar la información en un repositorio de datos abiertos que faciliten a los usuarios la consulta y uso.
- ✓ Brindar asistencia técnica para la actualización de bases impositivas, el cálculo y la recuperación de plusvalías urbanas.
- ✓ Identificar y documentar experiencias de gestión de suelo urbano que contribuyan a difundir aprendizajes de políticas públicas.

Conclusiones e impactos potenciales

El Programa de Investigación en curso consolidó un equipo interdisciplinario -donde participan arquitectos, urbanistas, geógrafos, economistas, sociólogos, abogados e informáticos- para el abordaje de un problema de investigación complejo.

En el contexto macroeconómico actual, la temática abordada resulta crítica producto de la dolarización del mercado inmobiliario y la pérdida del poder adquisitivo del salario. Asimismo, el precio del suelo urbano es el obstáculo primario para el acceso a la vivienda de vastos sectores de la población.

El valor del suelo urbano, y su evolución, presenta elevada relevancia a nivel provincial. En este sentido, la innovación metodológica que el proyecto desarrolló permite vislumbrar resultados auspiciosos para escalar la producción del mapa de valor del suelo a la totalidad de la red urbana provincial.

En la medida que se consolide este programa de investigación, los profesionales arquitectos, urbanistas y afines podrán contar con información pública abierta de calidad para su desarrollo profesional y de utilidad para promover el desarrollo de mejores políticas urbanas, de suelo y vivienda.

DESARROLLO TECNOLÓGICO DE MAPAS DE VALOR DE SUELO.
Aportes para el diseño de un componente estratégico del Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión de Suelo Urbano de la provincia de Buenos Aires

PREMIO ESTIMULO 2023	N° INSCRIPCIÓN: 0021	DISTRITO: 1	CATEGORÍA: INVESTIGACIÓN Y TEORÍA
	AUTORES: ANDRADE, Gisela AVERSA, María COLETTI, Renaldo DEL RÍO, Juan Pablo (coordinador) FANTINI, Martina GALUZZI, Daniel MAY, Marcos MOSTO, Gustavo PERCOSSI BOSSERO, Federico PI PUG, Pilar RAYMUNDO, Patricio TORRES, Diego VÉRTIZ, Francisco	N° MAT. 23.521 21.713	COLABORADORES: APRATZ, Alejandro DIQGUARDI, Felipe IUSEF VENTURINI, Ezequiel RODRÍGUEZ, Tomas TANEVICH, Luciana

L1