



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

EL CATASTRO DE MONTEVIDEO

SERVICIO DE CATASTRO Y AVALÚO
INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO



Ing. Agrim. Martha Siniacoff Del Pino
LA ANTIGUA – GUATEMALA
noviembre de 2008



Montevideo
de Todos





MONTEVIDEO

Área del Departamento
52.540 hectáreas.

Área urbana 21.944
hectáreas.

Área rural 30.596
hectáreas.

Inmuebles urbanos
434.170.

Inmuebles rurales 8.650.

1724

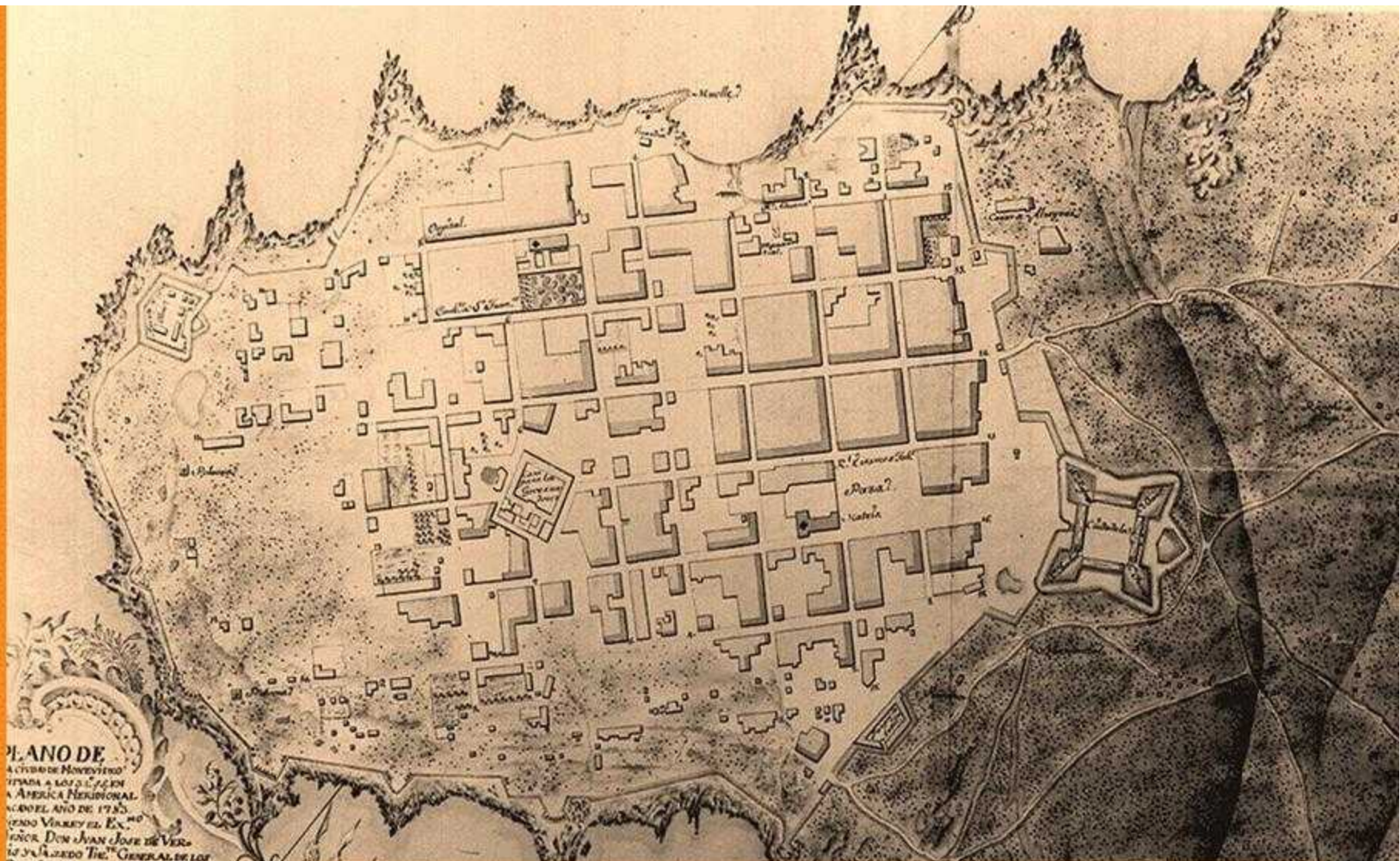
Bruno Mauricio de Zabala funda una Plaza Fuerte en la Bahía de Montevideo.



1726

**Pedro Millán organiza la nueva ciudad.
Construye el padrón de habitantes.**





PLANO DE
LA CIUDAD DE MONTEVIDEO
DISEÑADA A LOS 25 Grados
N. AMERICA MERIDIONAL
EL AÑO DE 1763
POR DON VICENTE EL EX.
DON JUAN JOSE DE VERAZ
MAYORADO DE GENERAL DE LOS
REALES EJERCITOS DE S. M.^{OS}

- Calificación
- | | | | |
|---------------------------|------|---------------------------|------|
| 1. Calle de Obispos | 1000 | 1. Calle de Obispos | 1000 |
| 2. Calle de San Pedro | 800 | 2. Calle de San Pedro | 800 |
| 3. Calle de San Juan | 600 | 3. Calle de San Juan | 600 |
| 4. Calle de San Francisco | 400 | 4. Calle de San Francisco | 400 |
| 5. Calle de San Agustín | 200 | 5. Calle de San Agustín | 200 |
| 6. Calle de San Blas | 100 | 6. Calle de San Blas | 100 |
| 7. Calle de San Mateo | 100 | 7. Calle de San Mateo | 100 |
| 8. Calle de San Sebastián | 100 | 8. Calle de San Sebastián | 100 |
| 9. Calle de San Nicolás | 100 | 9. Calle de San Nicolás | 100 |
| 10. Calle de San Lorenzo | 100 | 10. Calle de San Lorenzo | 100 |

Pedro Millán traza planos de la ciudad según las Leyes de Indias.



1825 – PROCLAMA DE LA INDEPENDENCIA

1830 – PRIMERA CONSTITUCIÓN – MONTEVIDEO : LA CAPITAL

1831 – SE CREA LA COMISIÓN TOPOGRÁFICA

Carta topográfica de la República - Demarcaciones de Tierras - Posiciones geográficas de puntos notables





*1896 - Proyecto de Ley de Catastro Físico y Jurídico.
1905 - La Presidencia ordena el primer relevamiento de predios fiscales.
1907 - Se crea la Dirección de Catastro y Avalúo, dependiente del Ministerio de Hacienda; hoy Dirección Nacional de Catastro.*

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

CAPÍTULO X - Artículo 297

Serán fuentes de recursos de los Gobiernos Departamentales, decretados y administrados por éstos.

- 1º) *Los impuestos sobre la propiedad inmueble, urbana y suburbana, situada dentro de los límites de su jurisdicción, con excepción, en todo los casos, de los adicionales nacionales establecidos o que se establecieren.*

CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA

IMPUESTO PREDIAL REAL Y DIRECTO

DOS LEYES FUNDAMENTALES

LEY 9.189 DE 1934 SOBRE CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA.

El valor real (catastral) debe ser igual al 80% del valor de comercialización del inmueble.

Para la determinación del valor, se considerarán los precios de venta de la región en que esté ubicado el predio y también la renta por arrendamiento, ya sea del mismo bien o de otros del entorno.

LEY 12804 DE 1960 SOBRE ACTUALIZACIÓN DE VALORES.

Comete a la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales la determinación del valor real de cada inmueble urbano en un plazo de tres años.

Comete a actualizar los valores cada tres años.

Artículo 279.

(...) Cada tres años la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales actualizará el valor real de cada bien inmueble.

LA APLICACIÓN DE ESTE COMETIDO NUNCA SE CUMPLIÓ.

EL MINISTERIO DE HACIENDA DE LA ÉPOCA POR VÍA DE UN DECRETO, DETERMINÓ QUE LA ACTUALIZACIÓN FUERA EN ADELANTE, ANUAL Y MEDIANTE UN COEFICIENTE.

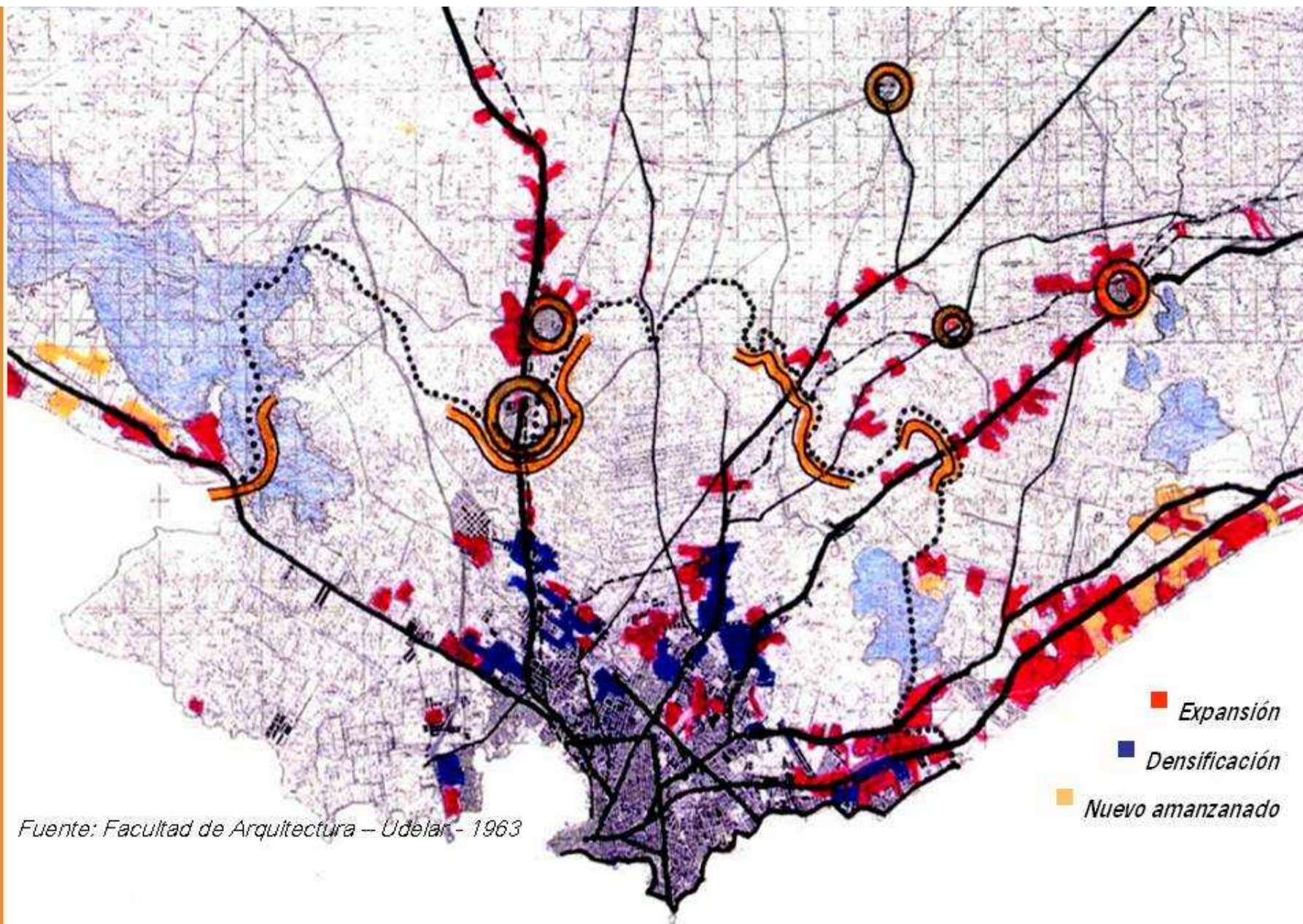


47 AÑOS DE ACTUALIZACIÓN CON UN COEFICIENTE ÚNICO PARA TODO EL PAÍS

Servicio de Catastro y Avalúo – Intendencia Municipal de Montevideo – Uruguay

COEFICIENTE DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS VARIACIÓN ANUAL 1984 - 2006





Fuente: Facultad de Arquitectura – Udelar - 1963

- Expansión
- Densificación
- Nuevo amanzanado



CONTEXTO URBANÍSTICO DE MONTEVIDEO - 1963

Servicio de Catastro y Avalúo – Intendencia Municipal de Montevideo – Uruguay



LA DISTORSIÓN HISTÓRICA HA ESTADO EN EL VALOR DEL SUELO URBANO.

Servicio de Catastro y Avalúo – Intendencia Municipal de Montevideo – Uruguay



1975 – SE CREA EL SERVICIO DE CATASTRO Y AVALÚO EN LA IMM, PARA FUNCIONES DE EXPROPIACIONES Y TASACIONES DE INMUEBLES MUNICIPALES.



1990

SE REPLANTEA EL ROL DEL CATASTRO MUNICIPAL.

**ASUME PARA SÍ EL PAPEL DE REAFORAR
TODAS LAS PROPIEDADES DE LA CIUDAD, CON LA
COLABORACIÓN DE LA UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA.**

“Que pague más el que tenga más”

Intendente Municipal: Dr. TABARÉ VÁZQUEZ

- **SE RELEVA TODA LA INFORMACIÓN.**
- **EL REAFORO NO SE APLICA.**

“No hay mal que por bien no venga”.

Comienza la evolución hacia un Catastro moderno





TRES ASPECTOS PARA INTERPRETAR UN PROCESO

- ✦ *Pensamiento doctrinario de los gobiernos.*
- ✦ *Los impuestos directos e indirectos.*
- ✦ *La gestión municipal y sus limitaciones.*



EL REAFORO EN ACCIÓN...

- ▶ ***Relevamiento Externo.***
- ▶ ***Relevamiento Interno.***
- ▶ ***Vuelo Fotogramétrico.***
- ▶ ***Convenios con Organismos.***
- ▶ ***Amnistías Tributarias.***

EL REAFORO Y EL RELEVO...

La información posibilita:

- ▶ ***Avalúo catastral para tributación.***
- ▶ ***Insumos para la Planificación Territorial.***
- ▶ ***Oportunidad de construir un Sistema moderno de Información Catastral.***

EL REAFORO NO SE APLICA...

- ▶ ***La posición de la Cámara del Bien Raíz y sus efectos en la opinión pública.***
- ▶ ***El papel del Parlamento Nacional.***
- ▶ ***El inesperado aumento de la recaudación tributaria.***



1994-1997

PERÍODO DE OPTIMIZACIÓN INFORMACIONAL

- *Captura de nueva información.*
- *Algoritmos de cálculo.*
- *Convenio con organismos nacionales.*



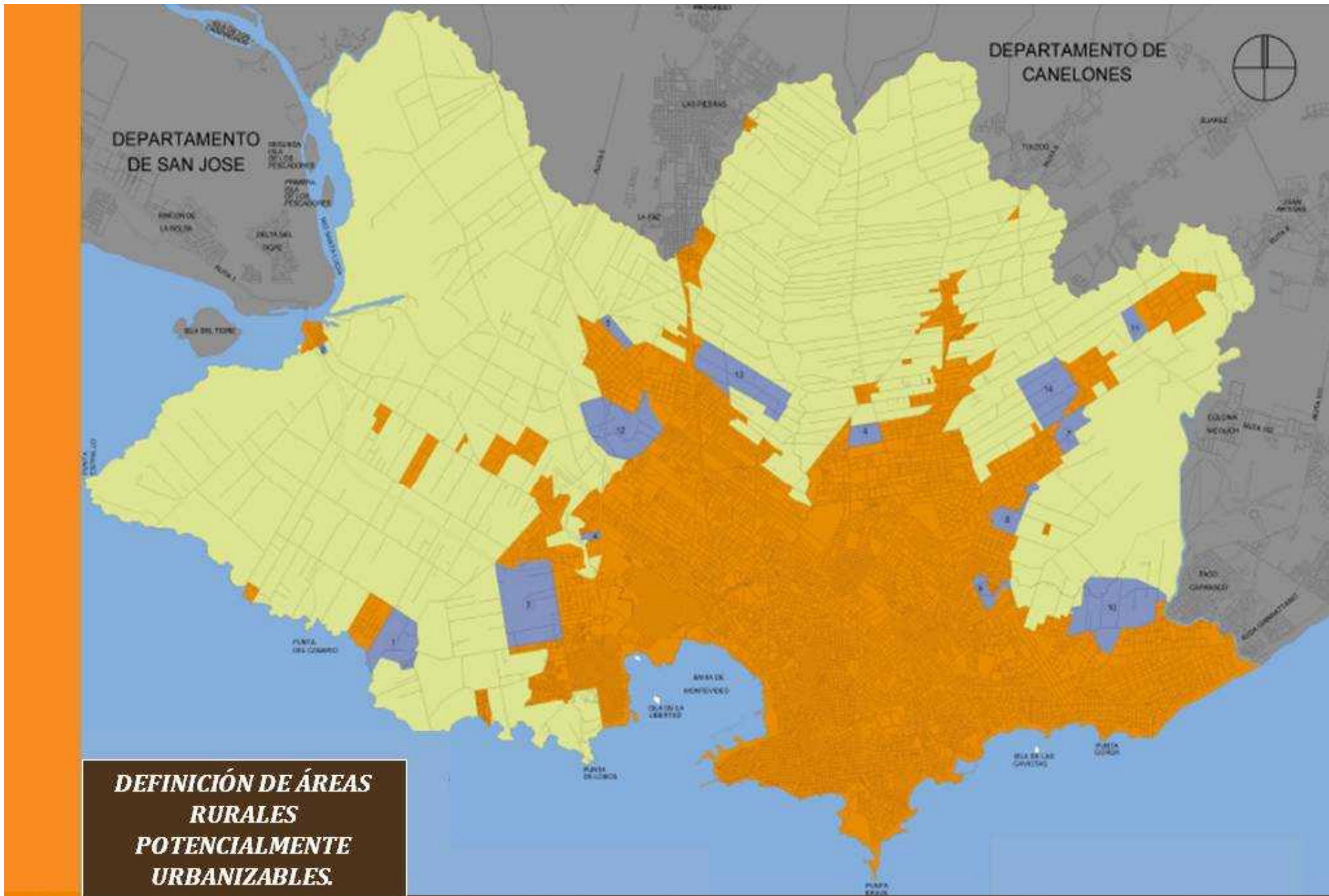
1998-2000

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Se integran los conceptos de:

- ▶ ***Plusvalías.***
- ▶ ***Minusvalías.***





**DEFINICIÓN DE ÁREAS
RURALES
POTENCIALMENTE
URBANIZABLES.**

REDEFINICIÓN DE LÍMITES URBANO-RURALES

Servicio de Catastro y Avalúo – Intendencia Municipal de Montevideo – Uruguay





- base padrones
- áreas de terreno
 - 0 - 1500
 - 1501 - 3000
 - 3001 - 5000
 - 5001 - 10000
 - 10001 - 30000
 - 30001 - 100000
 - 100001 - 6000000
- usos del suelo
 - áreas abandonadas
 - asentamientos irregulares
 - uso residencial
 - otros usos no agropecuarios
- Limite Urbano - Rural
- Mapa de industrias
 - industrias muy vinculadas a la producción agropecuaria lo
 - alimentaria
 - química
 - metalúrgica
 - curtiembre
 - lavadero de lanas
 - textil
 - materiales de construcción
 - otras



NORMATIVA DE ALTURAS



✓ Alturas.shp

13.5
16.5
19
21
24
27
31
36
7
9
9-12
9-16
9-37
COM.ESP.
ESPECIAL
P.FENIX

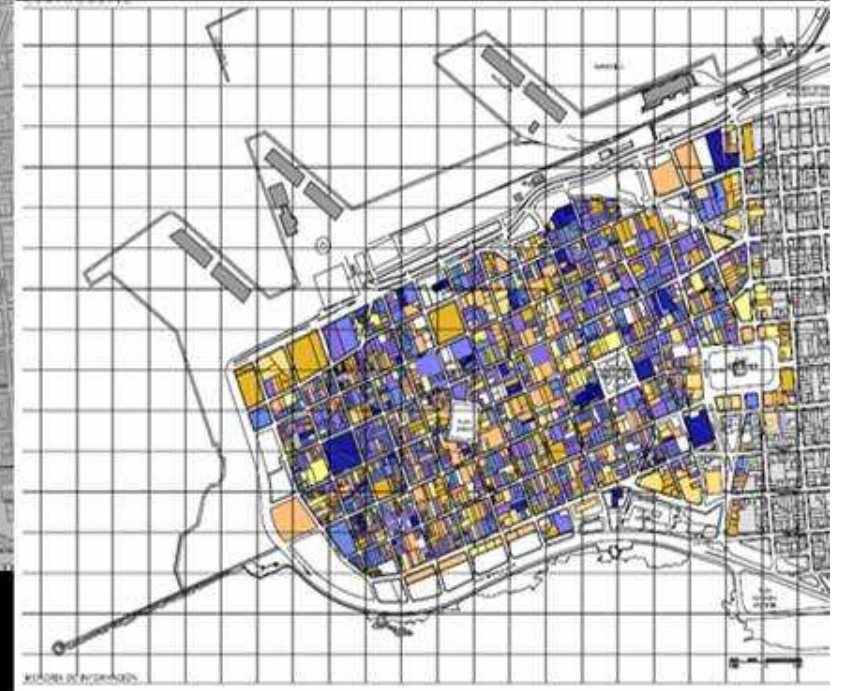
RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

COMBINACIÓN DE:

- Metodología de precios hedónicos.
- Avalúo base suelo, basado en:
 - Índice de fraccionabilidad.
 - Índice de intensidad de uso.
 - Índice de edificabilidad.
 - Índice de áreas de uso.
Público.



REVITALIZACIÓN URBANA



CIUDAD HISTÓRICA



USO PÚBLICO DE LA HERRAMIENTA CATASTRAL

**ATENCIÓN AL
CIUDADANO**

<http://www.montevideo.gub.uy/sit>



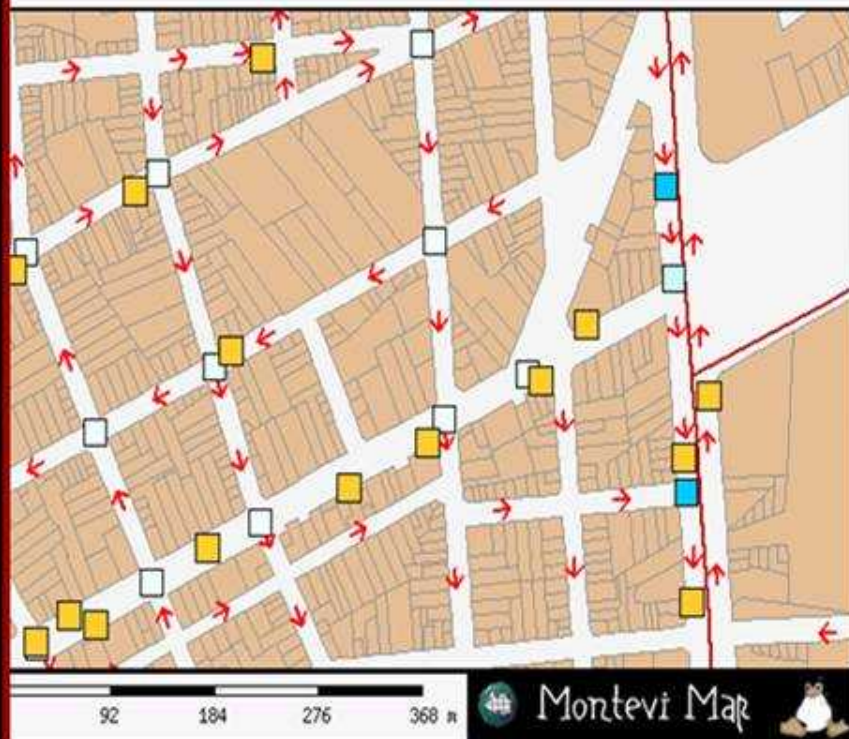
CONSULTA ON LINE

Con: Identificación de inmueble, Domicilio o Cruce de calles.

Extensión del mapa (m): 764 x 406
Parcial: 0 Total: 0
E(X): 576459
N(Y): 6138130

Información

Accede a:



Actualizar Mapa

Temas :

- PADRONES
- FOTOS (AÑO 2003)
- NROS DE PADRON
- NROS DE PUERTA
- NOMBRES DE CALLE
- CALLES (inventario vial)
- FLECHAMIENTO
- SEMAFOROS
- PARADAS BUSES

Referencias :

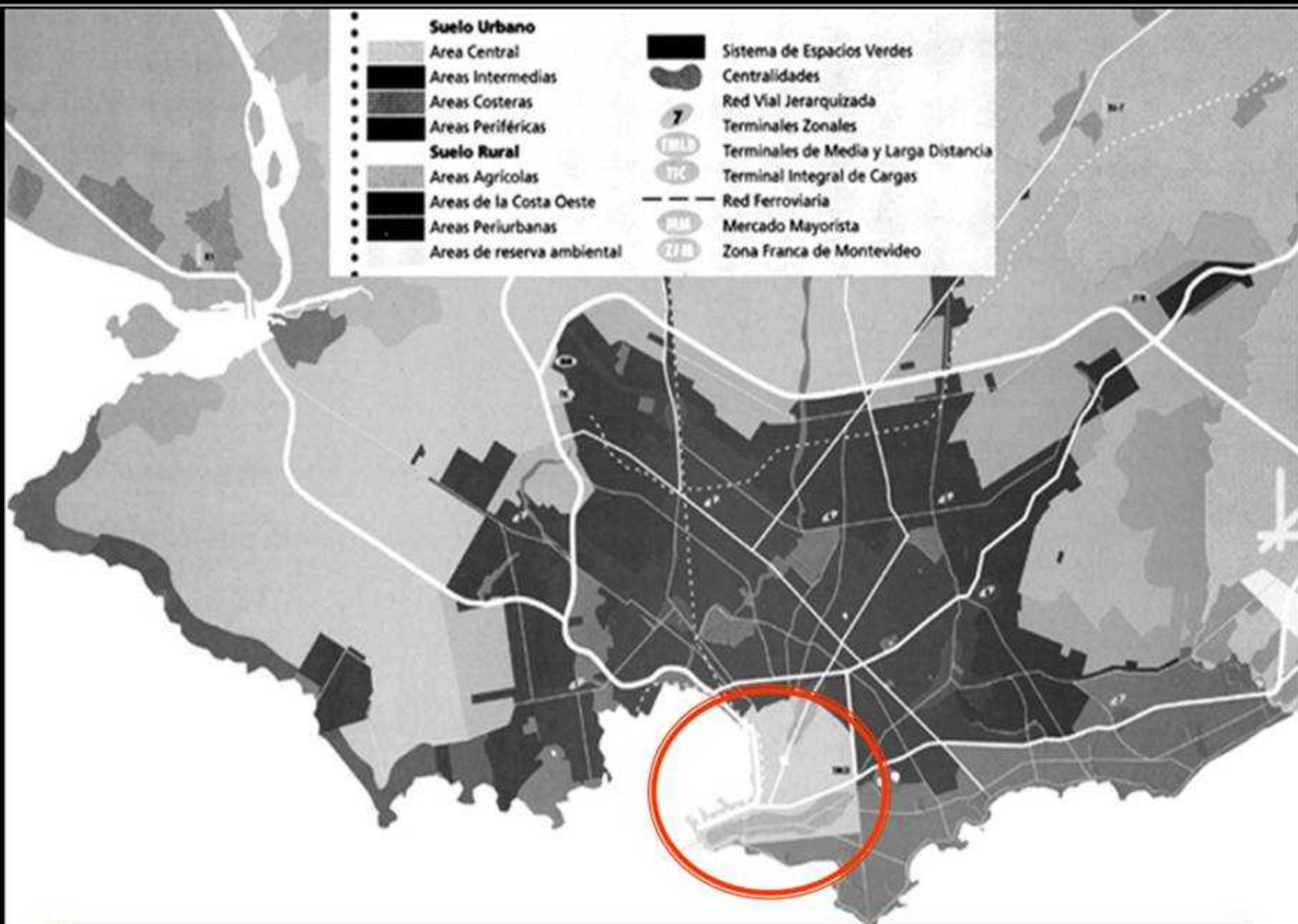
- Paradas
- Semáforo Simple
- Semáforo Complejo
- Semáforo Destellante
- Giro con dársena
- Giro sin dársena
- Flechamiento

CARTOGRAFÍA BÁSICA.
INFORMACIÓN CENSAL.
SERVICIOS MUNICIPALES.
INFORMACIÓN GEODÉSICA.
ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
TEMAS SOCIALES Y CULTURALES.
INFORMACIÓN VIAL
ZONIFICACIONES.



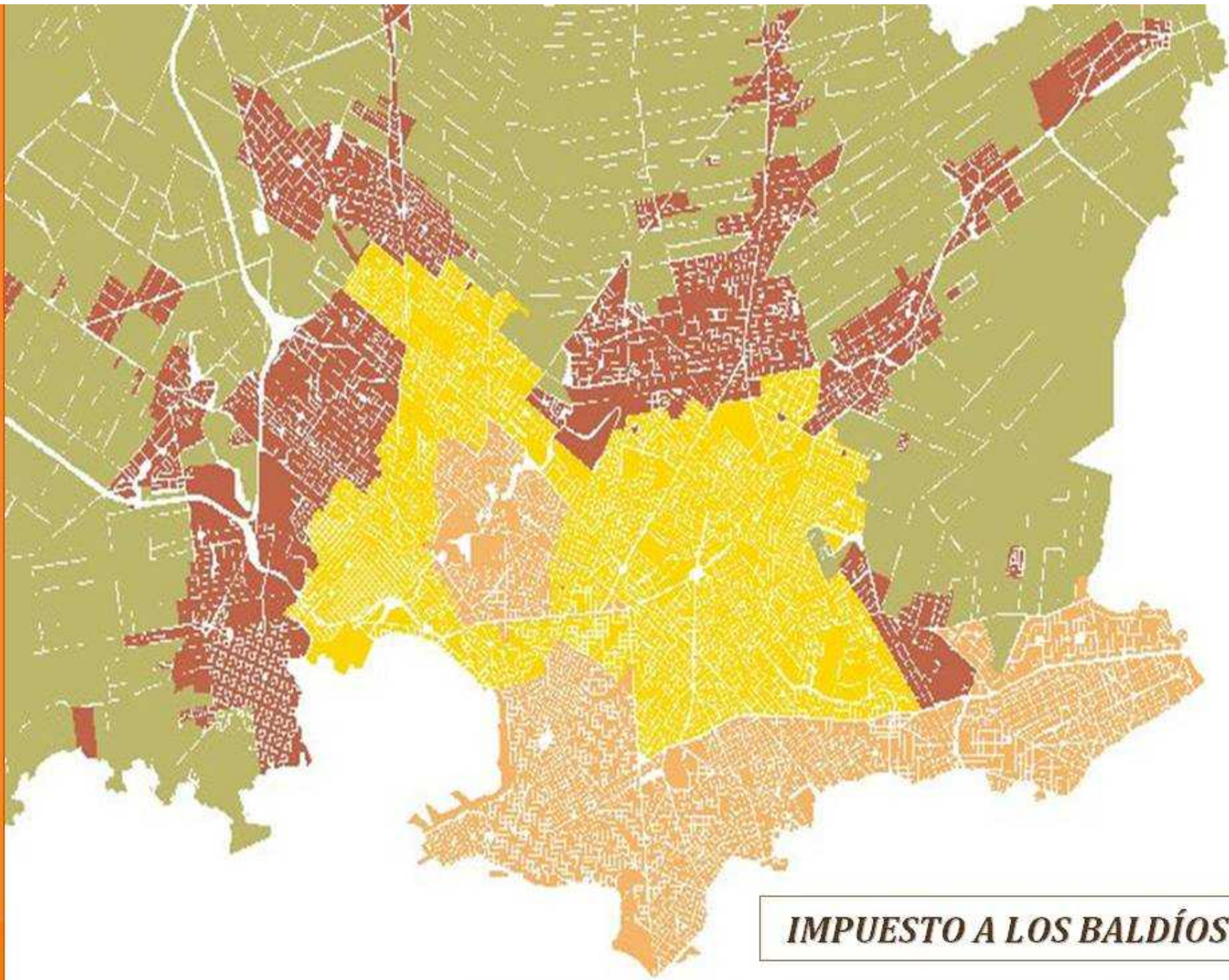
REDEFINICIÓN DE LA POLÍTICA FISCAL





VACIAMIENTO DEL AREA CENTRAL

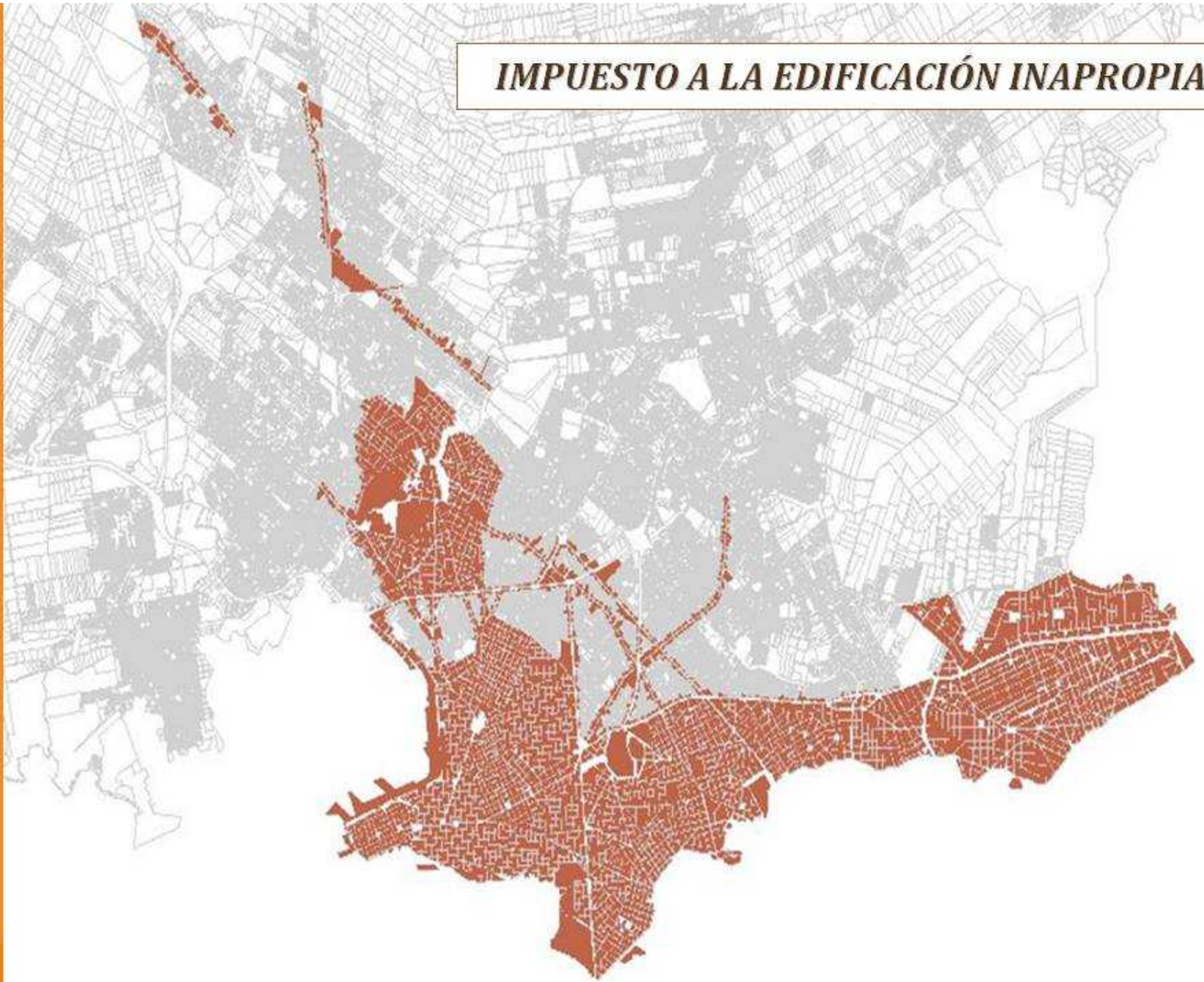


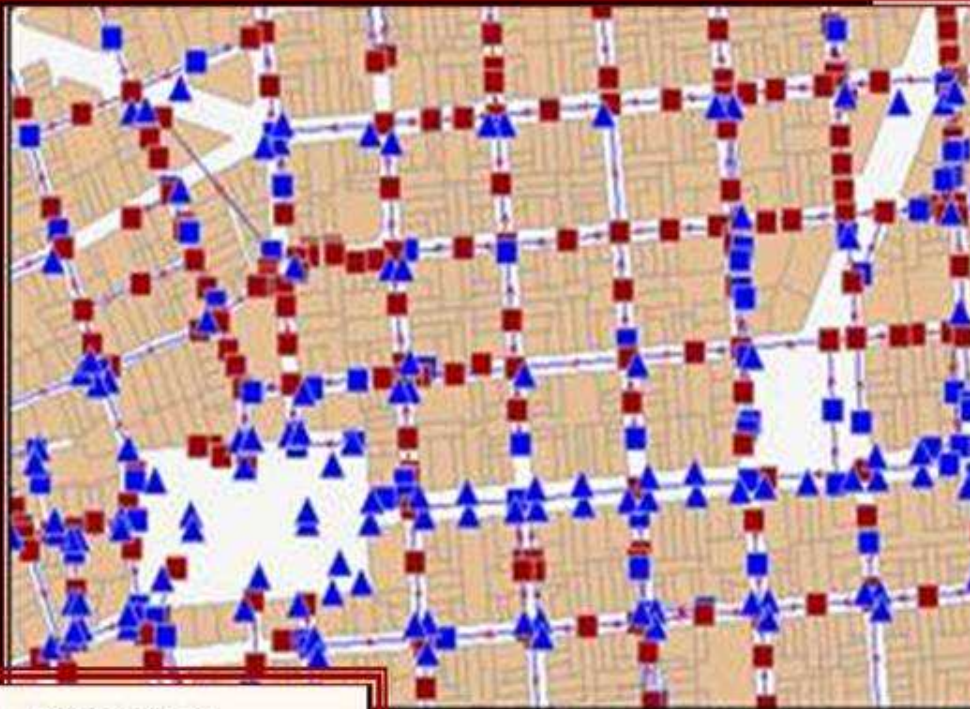


IMPUESTO A LOS BALDÍOS



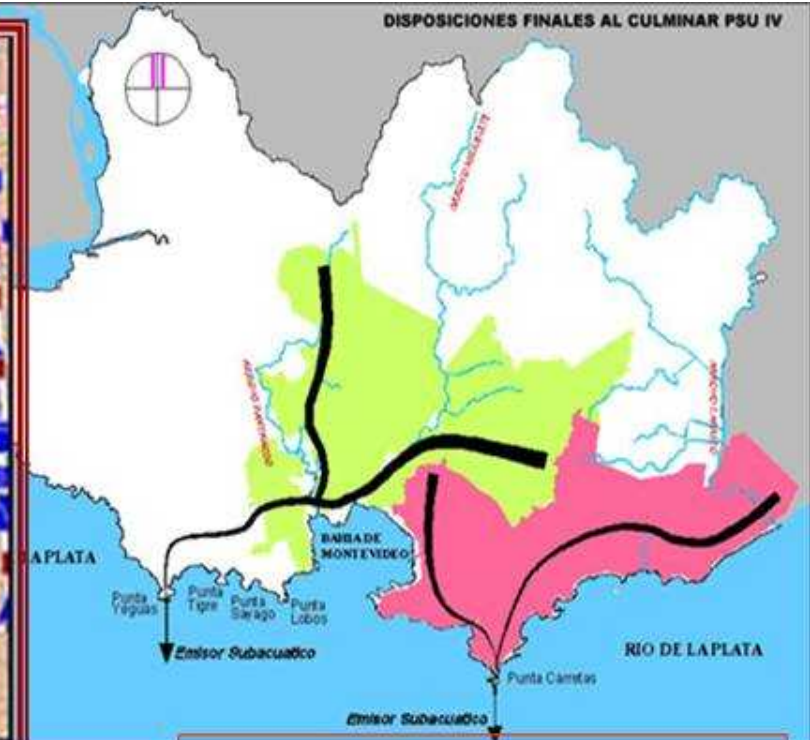
IMPUESTO A LA EDIFICACIÓN INAPROPIADA





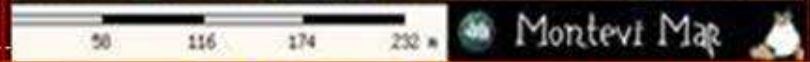
Referencias :

- Bocas de Tormenta
- Tomas de Cuneta
- Punto de Inspección: SI
- Punto de Inspección: NO
- Sanean-Sentido del flujo
- Sanean-Servidas
- Sanean-Unitario
- Sanean-Mixto
- Sanean-Pluviales
- Sanean-Impulsión
- Sanean-Otros tipos
- Límite de CCZ
- Vías férreas
- Hidrografía
- Padrones



PRESTAMO BID

TARIFA DE SANEAMIENTO POR PREDIO.





DE 2001 A LA ACTUALIDAD

- Ley Nacional de Urgencia y sus efectos negativos.***
- Reacción de los Contribuyentes.***
- Las nuevas normas municipales.***



2003

***Los valores de los inmuebles serán fijados por
la Intendencia Municipal de Montevideo.***

Artículo 15 - Decreto N° 30.094/2002



2005

COYUNTURA POLÍTICA



ANÁLISIS DEL DESAJUSTE

MUESTREO ALEATORIO ESTRATIFICADO DE INMUEBLES SEGÚN SUS PARTICULARIDADES DE ACUERDO AL RÉGIMEN JURÍDICO, NORMATIVA VIGENTE Y LOCALIZACIÓN.



DIVISIÓN ZONAL

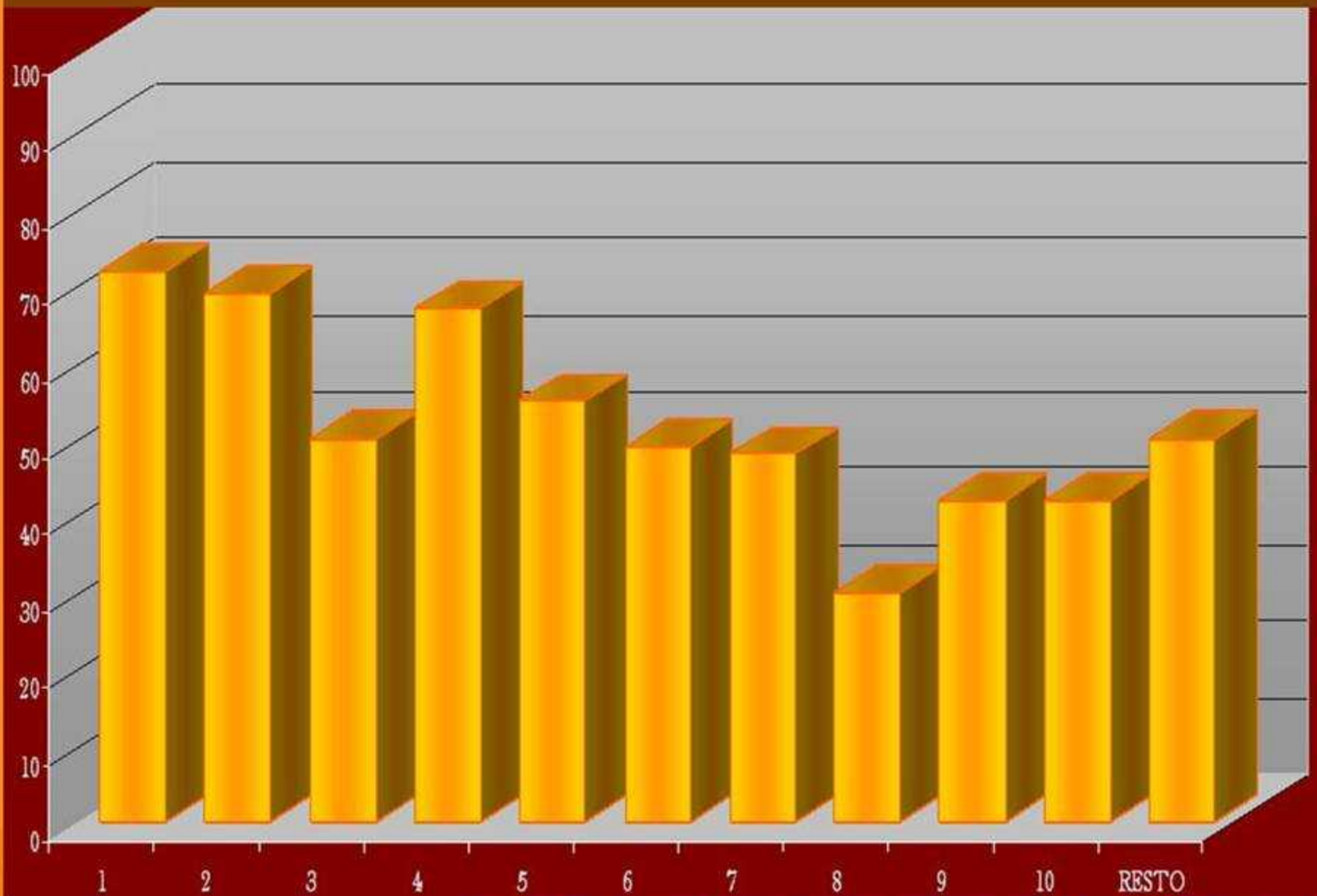


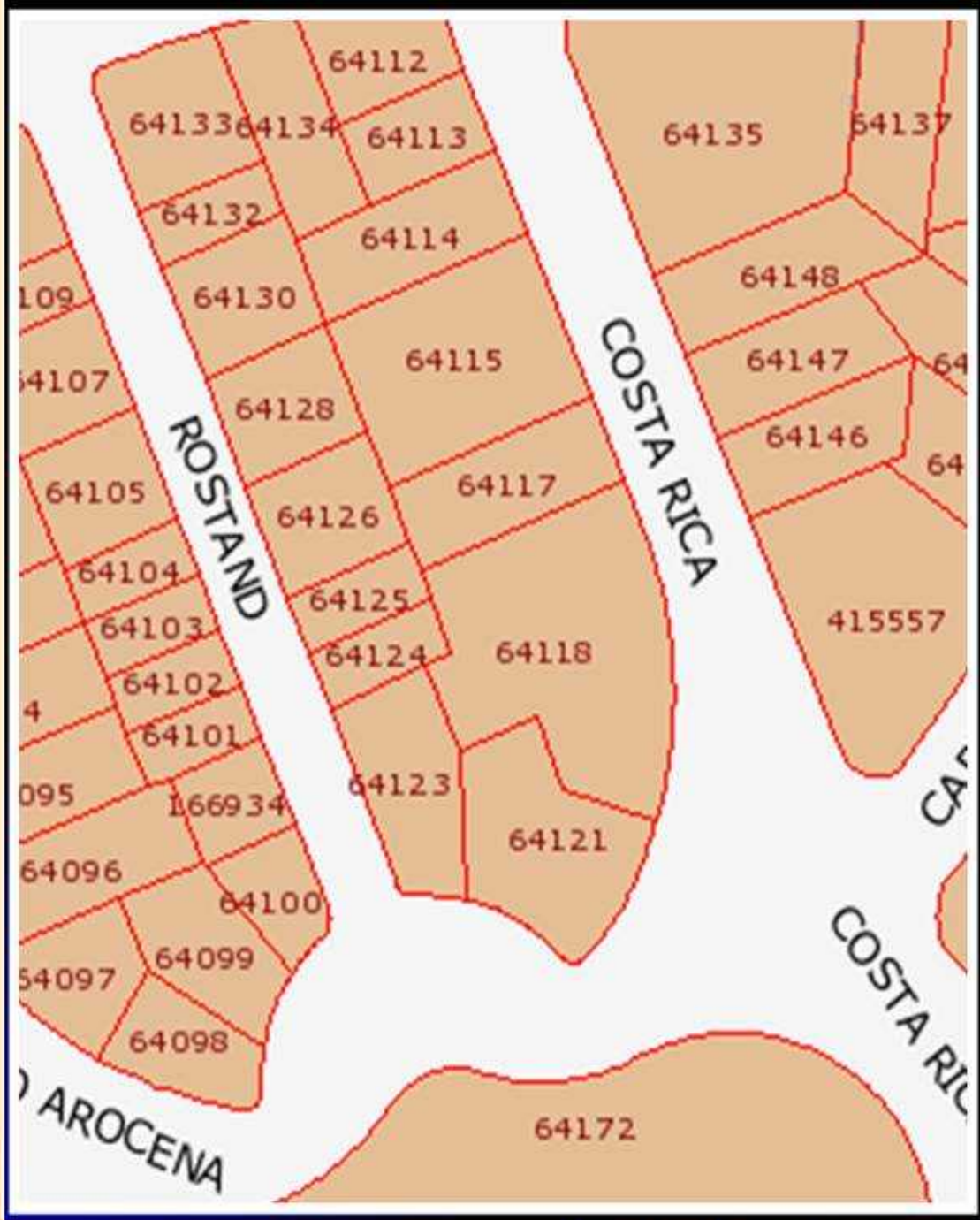


DIVISIÓN ZONAL 8

Servicio de Catastro y Avalúo – Intendencia Municipal de Montevideo – Uruguay

DESAJUSTE HISTÓRICO DEL VALOR TIERRA





COMERCIALIZACIÓN:

U\$S 200

Valor unitario promedio según Catastro Nacional: U\$S 55.

Valor mínimo: U\$S 0 (no figura valor terreno)

Valor máximo: U\$S 84





COMERCIALIZACIÓN:

U\$S 200

**Valor unitario promedio
según Catastro Nacional:
U\$S 147.**

Valor mínimo: U\$S 23

Valor máximo: U\$S 283



CENSO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE MONTEVIDEO



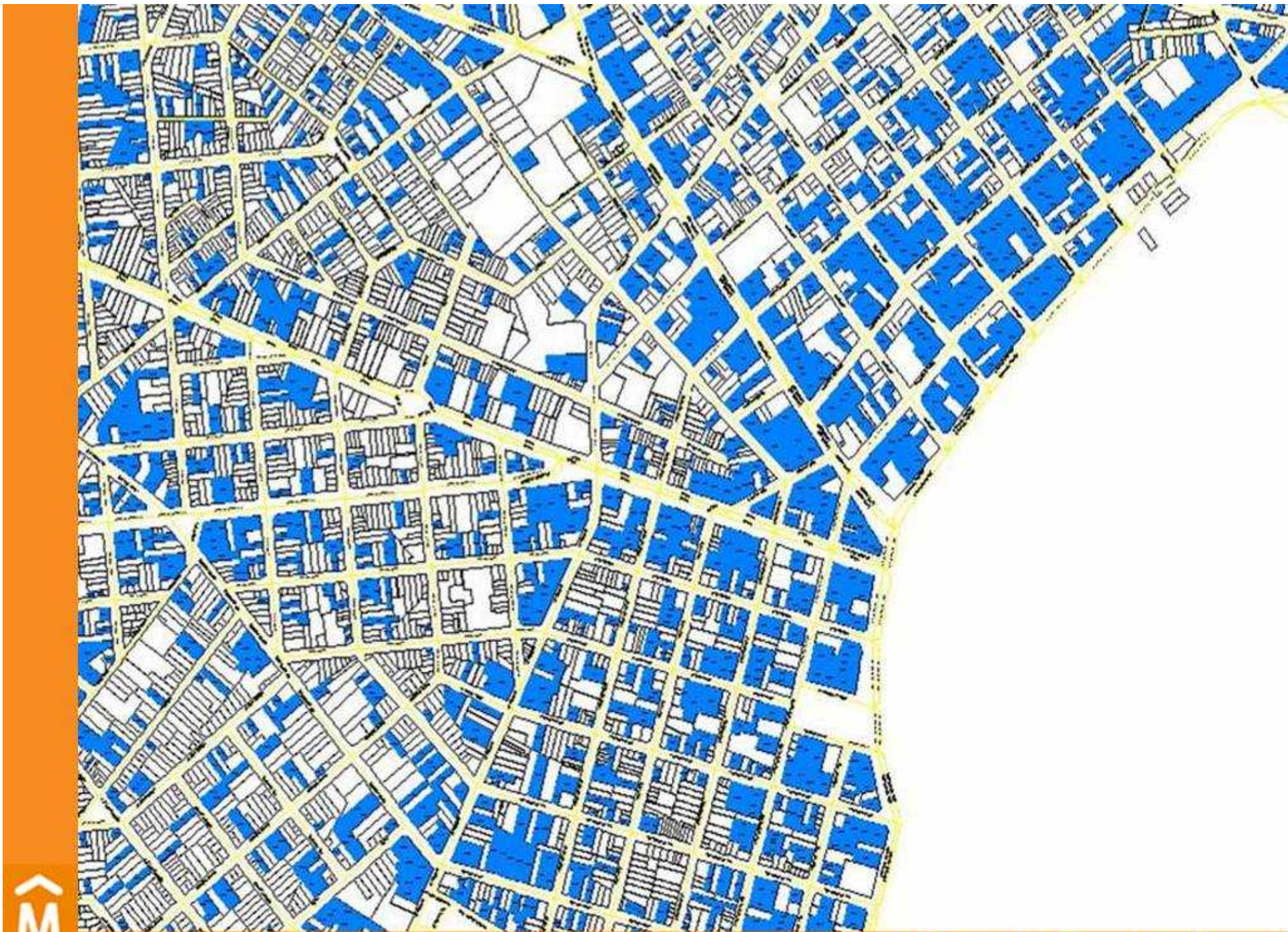
01/07/2006 – CONVENIO DNC-IMM – PARA TRABAJO CONJUNTO.

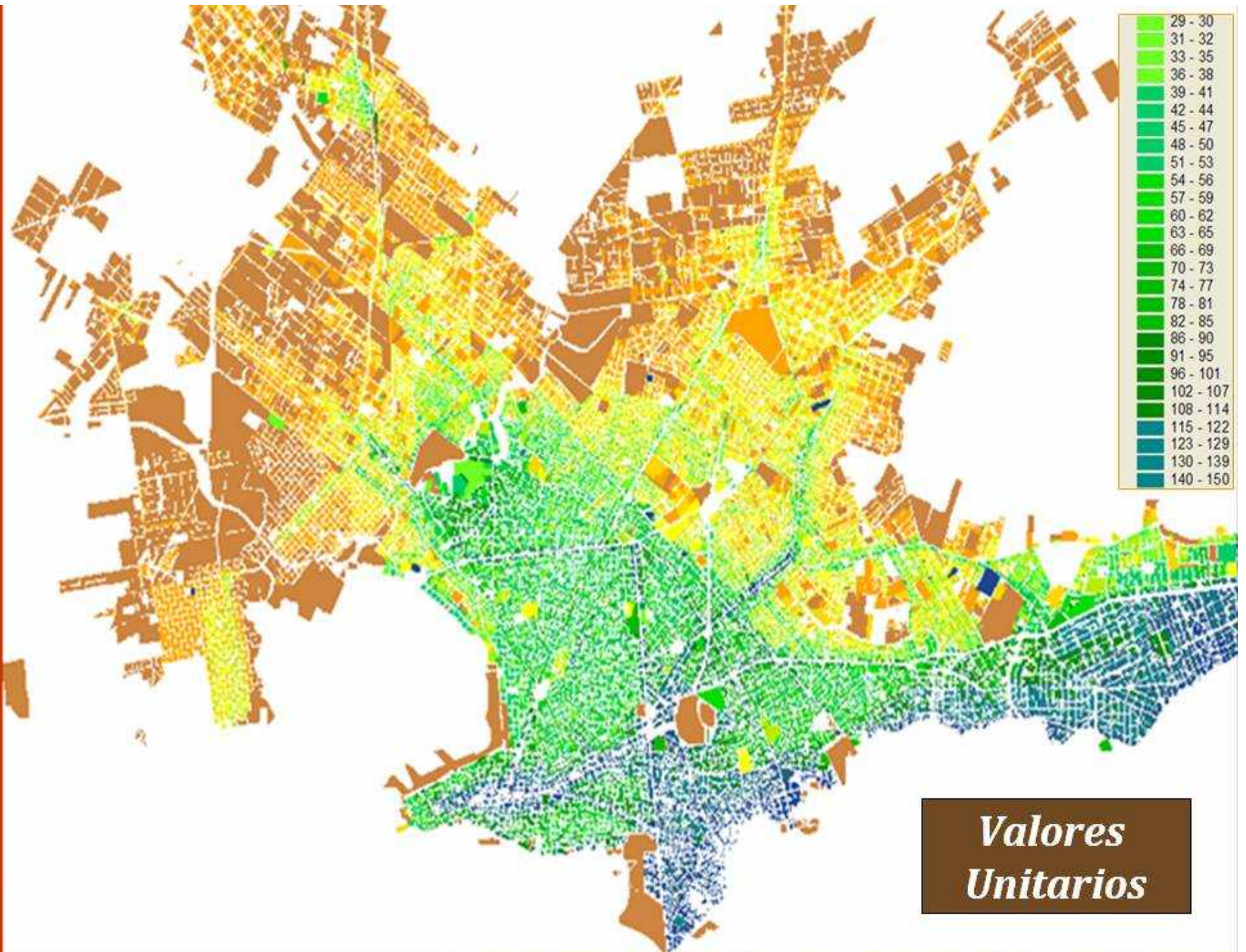


Servicio de Catastro y Avalúo – Intendencia Municipal de Montevideo – Uruguay

ACTUALIZACIÓN DEL VALOR TIERRA

- ▶ *Análisis estadístico de 120.000 montos registrados de compra-venta.*
- ▶ *Eliminación de datos dudosos.*
- ▶ *Homogenización por rango de tiempo.*
- ▶ *Homogenización por moneda.*
- ▶ *Aplicación del Método Residual.*





Valores Unitarios



**CON LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR TIERRA,
SE REFORMULA EL CÁLCULO.**

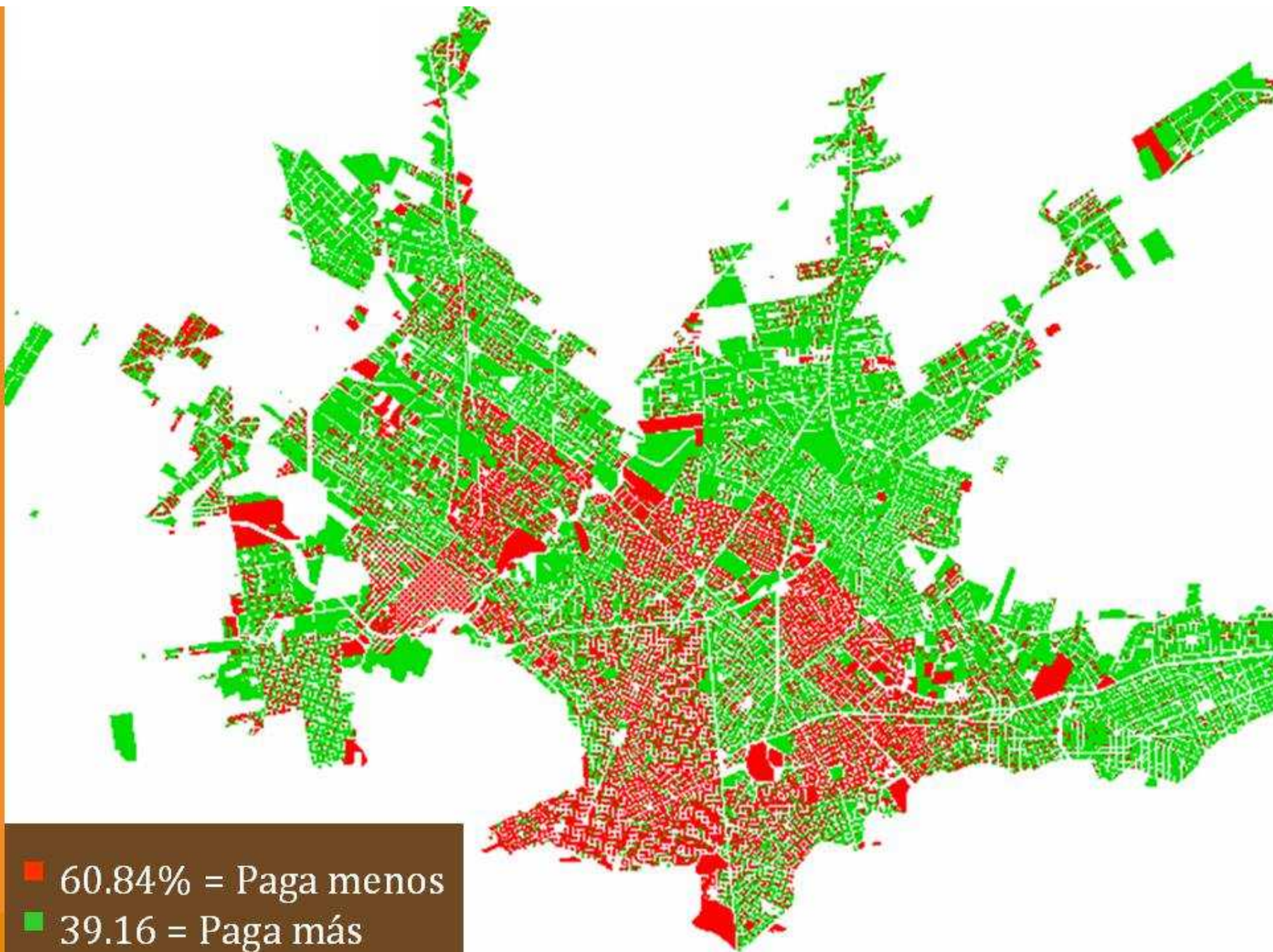
VALORES REALES DE LOS INMUEBLES				TASA O ALÍCUOTA
hasta	\$ 267.500			0,25%
de	\$ 267.501	a	\$ 668.750	0,75%
de	\$ 668.751	a	\$ 1.337.500	1,00%
de	\$ 1.337.501	a	\$ 26.750.000	1,20%
de	\$ 26.750.001	en adelante		1,4%

EJEMPLO:

INMUEBLE AFORADO EN \$ 800.000

Por los primeros \$ 267.500	Paga 0.25%	\$ 669
Por los siguientes \$ 401.249 (Tramo \$ 267.501 - 668.750)	Paga 0.75%	\$ 3.009
Por los restantes \$ 131.249 (Tramo \$ 668.750 - 800.00)	Paga 1.00%	\$ 1.312
TOTAL PAGO ANUAL		\$ 4.990
PAGO ÚNICO O EN TRES CUOTAS CUATRIMESTRALES		





■ 60.84% = Paga menos
■ 39.16 = Paga más





60% paga menos



www.contribucion.montevideo.gub.uy
tel : 1950 5050

CCZ - Atención al Contribuyente - Palacio Municipal , Atrio Soriano



**Montevideo
de Todos**



Montevideo más justa



AFICHES DE CAMPAÑA PUBLICITARIA

NUEVOS VALORES HACIA UNA CONTRIBUCIÓN MÁS JUSTA



CONSULTAS EN LA WEB Y PERSONALIZADAS

#13
Set. Revista Digital
Montevideo
en la Mano

-  NOTICIAS
-  GOBIERNO
-  DESCENTRALIZACION
-  CULTURA
-  SOCIEDAD
-  AMBIENTE
-  TRANSITO
-  TRIBUTOS
-  OTROS ENLACES

Nuevos aforos para el Impuesto a la Contribución Inmobiliaria

Para conocer su nuevo valor de aforo y lo que le correspondería pagar por su Contribución Inmobiliaria ingrese:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Padrón	Unidad	Planta	Bloque

Efectúe [clic aquí](#)

www.contribucion.montevideo.gub.uy



RESULTADOS

DEL TOTAL DE CONTRIBUYENTES

<i>CONSULTARON VALOR POR CORREO ELECTRÓNICO</i>	<i>35%</i>
<i>RECURRIERON A LA ATENCIÓN PERSONALIZADA</i>	<i>18%</i>
<i>RECLAMARON POR NUEVO VALOR</i>	<i>2%</i>
<i>SE ACEPTÓ LA RELIQUIDACIÓN POR REVISIÓN</i>	<i>1%</i>
<i>RESTANTE. SIN CONSULTA NI RECLAMO</i>	<i>45%</i>

<i>AUMENTO DE EMISIÓN</i>	<i>6%</i>
<i>AUMENTO DE RECAUDACIÓN</i>	<i>2%</i>

**LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES VALIOSOS
PRESENTARON RECURSO DE INCONTISTUCIONALIDAD.
LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA LO NEGÓ.**

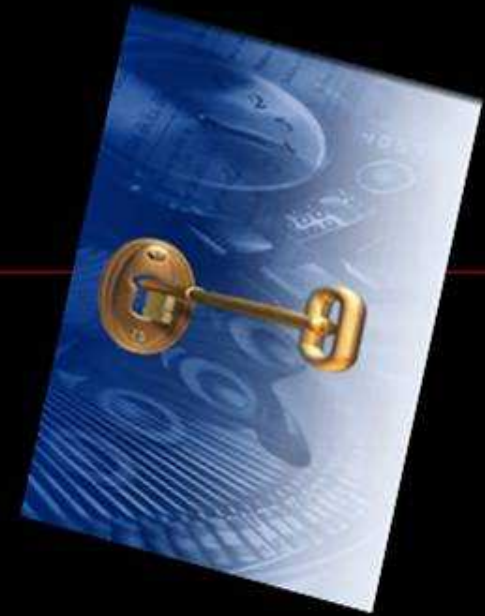




PROGRAMA NACIONAL DE CATASTRO

- *16/06/2006 – Resolución Presidencial.*
- *Se crea grupo de trabajo para generar las bases de un Programa Nacional de Catastro e Integración de Datos Espaciales.*



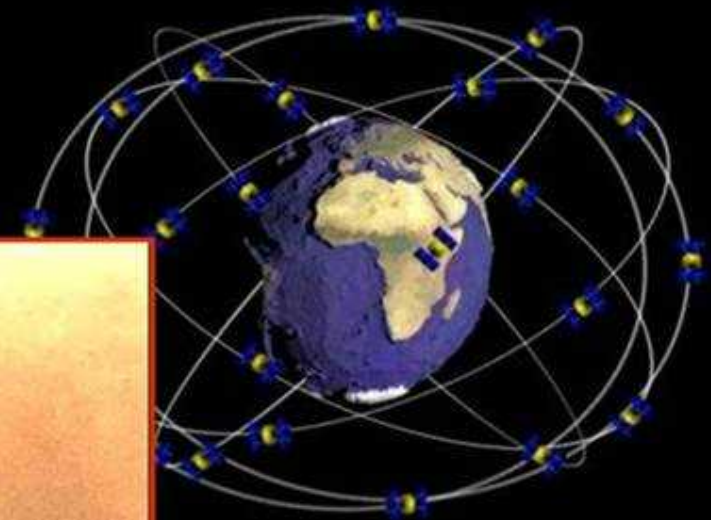
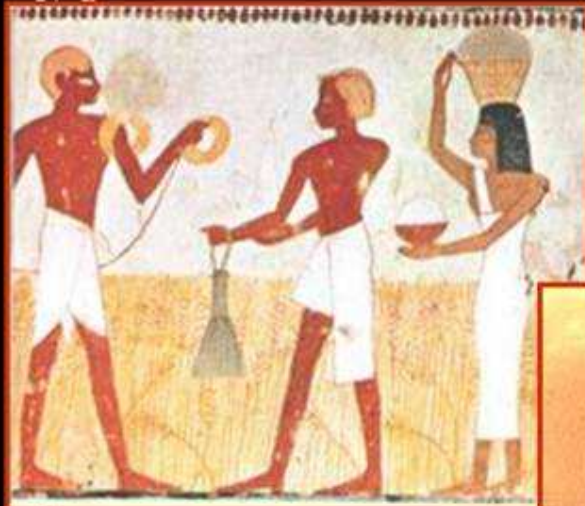


REFLEXIONES FINALES



QUÉ DIMENSIÓN Y QUÉ TIPO DE SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL NECESITAMOS, ES EL DEBATE ACTUAL.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL EVOLUCIONA CONFORME LAS DEMANDAS SOCIALES QUE SE GENERAN Y LA TECNOLOGÍA QUE AVANZA.



CATASTRO HISTÓRICO VS. CATASTRO FUTURO

DIFERENCIA SUSTANCIAL

BRAZO DERECHO PARA RECAUDAR IMPUESTOS



BRAZO DERECHO PARA GESTIONAR LA FUNCIÓN PÚBLICA



“LOS LÍMITES DE LA UTILIDAD DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL, SÓLO ES ACOTABLE POR LA IMAGINACIÓN DE LOS USUARIOS”

Entre tantos fines, le atañe desde las mediciones, la correlación de las características socioeconómicas de la población con la caracterización de los inmuebles que habitan, hasta el ordenamiento y la economía del territorio.



SI UN TOMADOR DE DECISIONES PÚBLICAS DISPONE DE TODA LA INFORMACIÓN DEL TERRITORIO...

ENTONCES TIENE LA OPCIÓN DE:

- ★ ANTICIPAR DECISIONES.
- ★ ORDENAR, ADECUAR, PROPONER Y CORRESPONDER ACCIONES BENEFICIOSAS.
- ★ GENERAR, DISEÑAR Y EJECUTAR POLÍTICAS ADECUADAS.

EN DEFINITIVA :

TIENE LA OPCIÓN DE MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE LAS PERSONAS.





MUCHAS GRACIAS

Servicio de Catastro y Avalúo – Intendencia Municipal de Montevideo – Uruguay