

Experiencia catastral uruguaya



I CONGRESO NACIONAL E
INTERNACIONAL DEL CATASTRO EN
ARGENTINA

*“El Catastro base de la planificación estratégica
para el desarrollo de los pueblos”*

Dirección Nacional de Catastro
Ministerio de Economía y Finanzas
Uruguay

Evolución histórica: antecedentes y formación

- § En 1831 se crea la **Comisión Topográfica**
- Reunir datos para la formación de la Carta Topográfica de la República
- Determinar posiciones geográficas
- Atender lo relativo a límites y demarcaciones en tierras públicas y privadas
- Practicar mensuras, patentar agrimensores, y reglamentar y fijar métodos de agrimensura.

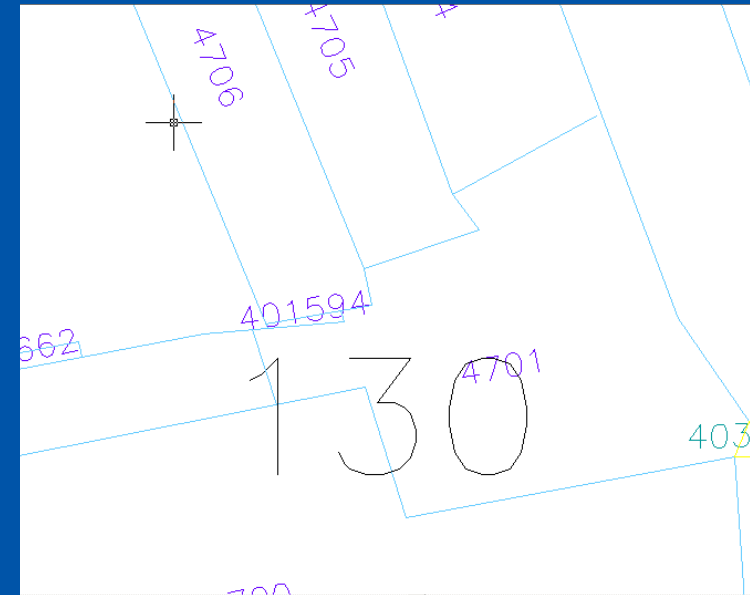
Evolución histórica: antecedentes y formación

- § En 1895 se crea la **Dirección General de Catastro del MTOP**
- § En 1907 se crea entonces la **Oficina de Catastro y Avalúos**, con los cometidos de:
 - formar el catastro,
 - realizar el empadronamiento de los inmuebles, y
 - fijar los aforos inmobiliarios.
- § En **1933** se unificaron los trabajos catastrales, transformándose en la **Dirección General de Catastro**, con sede en Montevideo y oficinas delegadas en las capitales departamentales.

Características del catastro

Desde el punto de vista de su formación y mantenimiento, el catastro contempla en sus archivos los datos correspondientes a los tres aspectos catastrales básicos:

- § **Catastro geométrico** - ubicación e identificación en todo el parcelario
- § **Catastro económico** - fijación de valores catastrales como base para liquidar impuestos
- § **Catastro jurídico** - relación propiedad-titular.

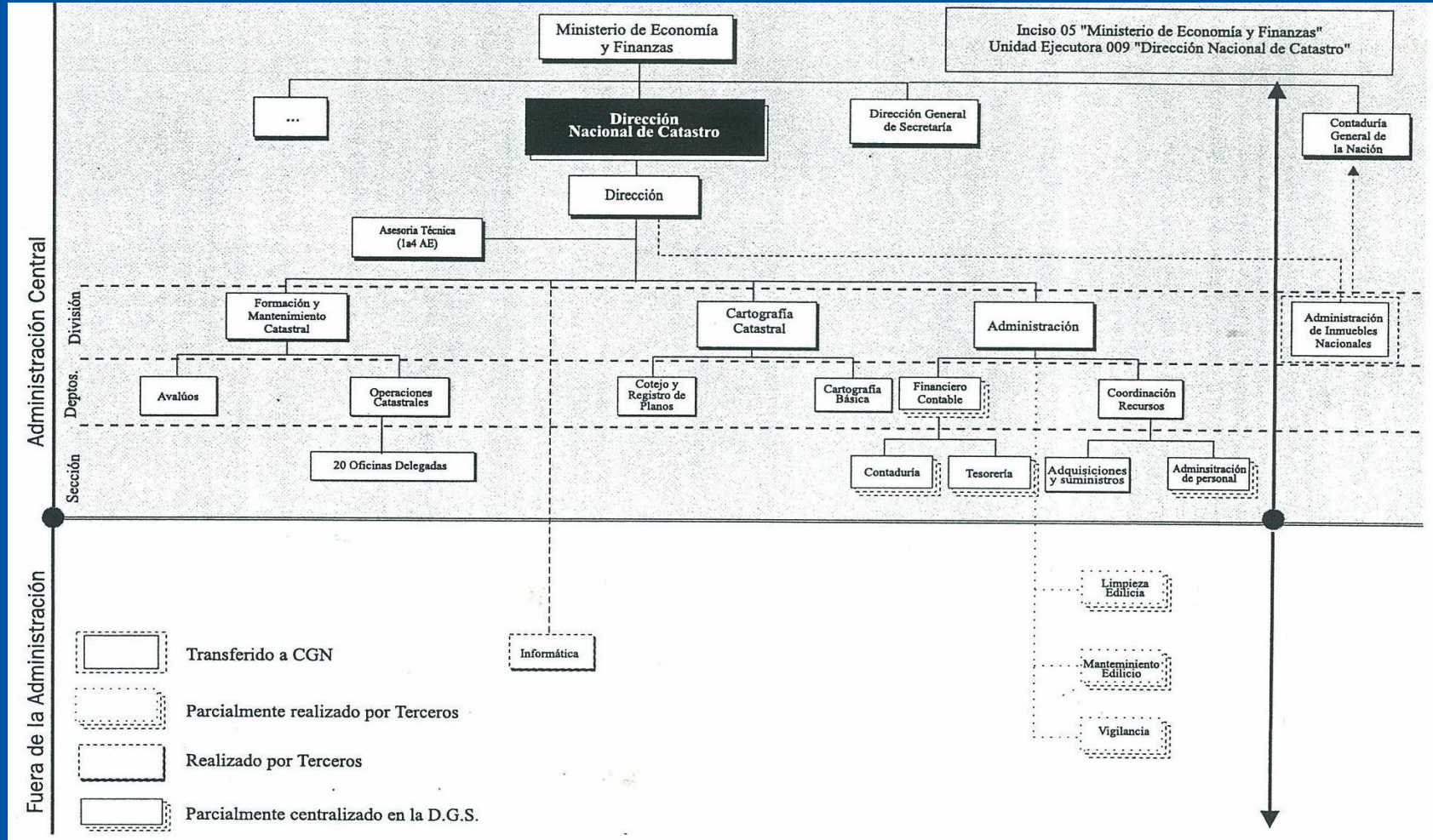


Organización del catastro

La Dirección Nacional de Catastro es el organismo público que maneja y conserva un sistema nacional de información sobre los bienes inmuebles en sus aspectos económico, geométrico, y jurídico; como base para el planeamiento, desarrollo, y ordenamiento del territorio.

- § unidad ejecutora del Ministerio de Economía y Finanzas
- § sede central ubicada en Montevideo, y veinte Oficinas Delegadas.

Organización del catastro



Cometidos de la Dirección Nacional de Catastro

- § Identificar la totalidad de las unidades inmuebles catastrales situadas en el terreno nacional.
- § Cotejar, registrar y establecer normas para todos los planos de mensura.
- § Normatizar y regular la cartografía catastral.



Cometidos de la Dirección Nacional de Catastro

- § Fijar el valor a los fines fiscales de cada unidad inmueble catastral.
- § Asesorar a los Organismos Públicos en aspectos técnico inmobiliarios, en los actos jurídicos en los cuales el Estado sea parte.
- § Mantener actualizado un Registro abierto de Ingenieros Agrimensores habilitados a presentar planos de mensura para su cotejo y registro.

Vínculos entre la DNC y otras instituciones

§ **Las Intendencias Municipales:** valores base para recaudación de impuestos municipales; mantenimiento del catastro.

§ **La Dirección de Registros:** identificación inequívoca del inmueble es la base para un sistema registral confiable.

§ **La Dirección General Impositiva:** valores catastrales son base para los impuestos que gravan la propiedad inmueble.

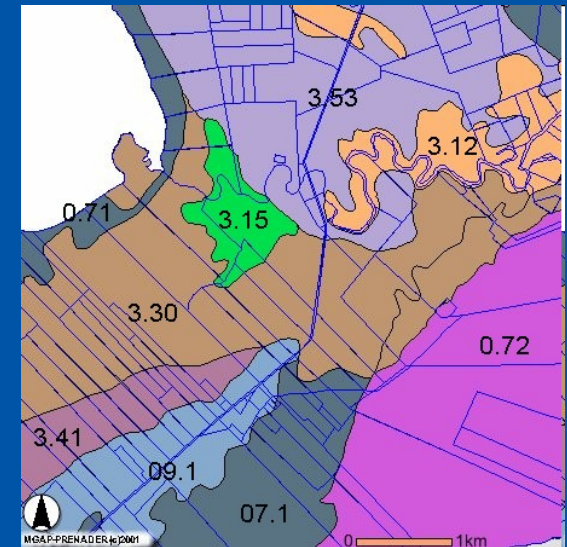


Vínculos entre la DNC y otras instituciones

§ Los organismos proveedores de servicios (luz, agua, gas, etc) son usuarios permanentes de la cartografía catastral actualizada.

§ La Comisión Nacional de Estudio Agronómico de la Tierra (CONEAT), asigna los Índices de Productividad utilizados en el cálculo del valor catastral rural, requiere cartografía catastral.

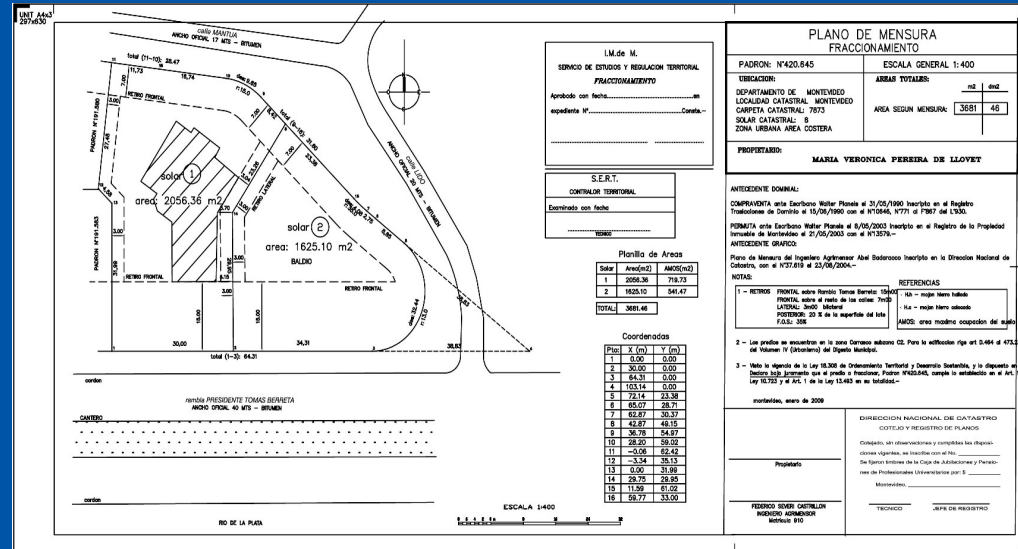
§ La Dirección de Minería y Geología: información catastral gráfica para catastro minero.



Descripción cuantitativa del catastro - predios y valores reales de todo el país

DEPARTAMENTO	PAÍS URBANO		PAÍS RURAL		TOTAL	
	PADRONES	VALOR TOTAL CATASTRAL (millones de U\$S)	PADRONES	VALOR TOTAL CATASTRAL (millones de U\$S)	PADRONES	VALOR TOTAL CATASTRAL (millones de U\$S)
MONTEVIDEO	195.203	12.025,46			195.203	12.025,46
CANELONES	207.580	1.814,74	39.392	235,02	246.972	2.049,75
MALDONADO	129.122	3.099,46	14.583	86,47	143.705	3.185,93
ROCHA	56.733	227,61	40.981	186,97	97.714	414,59
TREINTA Y TRES	20.517	184,36	7.846	160,17	28.363	344,53
CERRO LARGO	31.540	294,58	12.918	270,29	44.458	564,87
RIVERA	31.571	338,04	11.242	191,38	42.813	529,42
ARTIGAS	18.461	207,08	5.923	231,48	24.384	438,56
SALTO	36.830	536,33	8.599	287,17	45.429	823,49
PAYSANDÚ	31.831	443,42	8.258	333,40	40.089	776,82
RÍO NEGRO	15.882	200,00	4.602	283,81	20.484	483,82
SORIANO	23.957	379,56	10.030	329,28	33.987	708,85
COLONIA	54.376	772,27	16.009	236,06	70.385	1.008,34
SAN JOSÉ	34.897	108,09	15.681	217,96	50.578	326,06
FLORES	9.906	126,06	3.682	162,80	13.588	288,87
FLORIDA	25.395	63,92	14.603	291,48	39.998	355,41
LAVALLEJA	25.752	240,32	14.554	203,97	40.306	444,29
DURAZNO	21.467	139,73	9.661	296,75	31.128	436,47
TACUAREMBÓ	27.834	313,55	12.352	306,87	40.186	620,41
TOTAL	998.854	21.514,60	250.916	4.311,34	1.249.770	25.825,93

Instrumentos de la gestión catastral




- § **Plano de mensura -**
- de inscripción obligatoria desde 1908
- muy importante para la formación del catastro y para brindar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario
- pueden ser de mensura, fraccionamiento, fusión o reparcelamiento

Instrumentos de la gestión catastral

§

Cédula catastral

- Expedido por la DNC con información por padrón
- Es de presentación obligatoria en distintos organismos estatales

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS - DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO									
CEDULA CATASTRAL									
REGIMEN		EXPEDIDA		VALOR REAL					
COMUN		INTERNET		2008					
DEPARTAMENTO	ZONA	S. CAT	LOCALIDAD	CALLE	PUERTA	BIS			
MONTEVIDEO	U	URB	MONTEVIDEO	ANTONINO COSTA	3431				
PADRON	CARPETA	MANZANA	SOLAR	LAMINA	COORD				
127851	6886		19						
AREA DEL PREDIO		AREA EDIF							
Heet	Metros								
	349	218							
VALOR REAL TERRITORIAL		VALOR REAL DE MEJORAS		VALOR REAL TOTAL		VIGENCIA			
\$	1.749.878	\$	734.344	\$	2.484.222	DEC.796/08			
NO CUMPLE CON EL ART. 178 LEY 17296									
Al solo efecto de aplicar el Art. 1 del DEC.796/08 para el pago de los Impuestos de:									
PATRIMONIO, I.T.P. y PRIMARIA se exhibe el siguiente valor base 2008 para su liquidación: \$							1.918.472		
									
INTERNET 24/04/2009							Pag: 1		

Instrumentos de la gestión catastral



www.catastro.gub.uy

DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO
MONTEVIDEO

Fecha: 24/04/09
Hora: 15:06:33
Página: 1

Padron: 127851

Regimen: COMUN

Carpeta Catastral	6886	Lamina	0	Area del Terreno	
Solar	19	Cuadrícula	0	Hect	Mtrs
Zona	1	Ruta	0	0	349
Distrito Catastral	18	I.P.R.	0	Tot.Area Edif	
		I.V.R.	0	218	

Declaraciones Juradas Procesadas

Fecha Datos del Técnico

Nombre de calle	Puerta	Bis	Dimensión
			Frente
ANTONINO COSTA	3431		10,00

Piso	U.O	Hab	Serv	Destino	Categ	Estado	Area	Tipo	Año	Año	Cubierta
							Edificada	Obra	Const	Rema	
1,0	0	4	2	1 VIVIENDA	3,0	3,0	82	0	1948	0	0
0,0	0	3	4	1 VIVIENDA	3,0	3,0	102	0	1948	0	0
0,0	0	0	0	39 GARAGE	3,0	3,0	25	0	1948	0	0
-1,0	0	0	0	42 SOTANO	3,0	3,0	9	0	1948	0	0

Categorías -> 1.0-Muy Buena 2.0- Buena 3.0-Mediana 4.0-Económica 5.0-Muy Económica

Estados de Conservación -> 1.0-Excelente 2.0-Bueno 3.0-Regular 4.0-Malo 5.0-Muy Malo

Tipos de Obra -> (0)-Original (11a17)-Reforma (21-28)-Paralizada más de 1 año (31-38)-Habitada sin terminar 40-a Construir 50-a Demoler

Cubierta -> 0-Losa o Bovedilla 1-Liviana s/cielorraso 2-Liviana c/cielorraso 3-Quincho s/cielorraso 4-Quincho c/cielorraso

§ DJCU - Declaración Jurada de Caracterización Urbana

Instrumentos de la gestión catastral

§ DJCU -

- Caracterización física de las construcciones a tasar de un inmueble
 - Instrumento de actualización catastral
 - Se ha tercerizado en los profesionales intervinientes (agrimensores y arquitectos)
 - Es obligatorio adjuntar una por cada unidad catastral al inscribir un Plano de Mensura o realizar cualquier trámite de modificación parcelaria de inmuebles urbanos.
 - Es obligatoria también su presentación para la inscripción en la DGR de toda escritura de traslación o constitución de dominio e hipoteca.

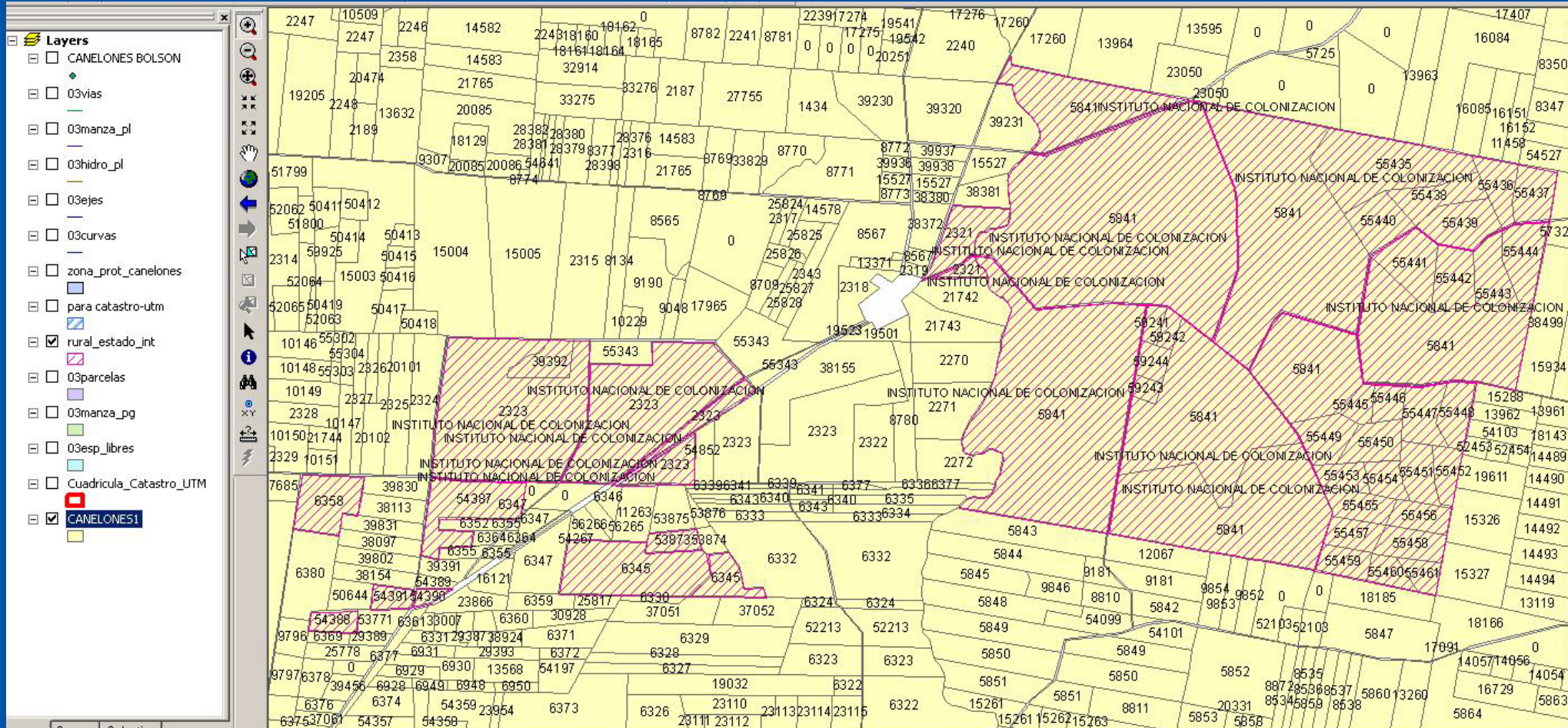
Cartografía



§ Cartografía rural -

- Originalmente, en base a compilación de planos de mensura del Servicio Geográfico Militar, a escala 1:50.000
- Actualmente se posee en base GIS actualización todo el parcelario del país a partir de convenio con Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, incorporando otras capas de información, a escala 1:20.000

Cartografía



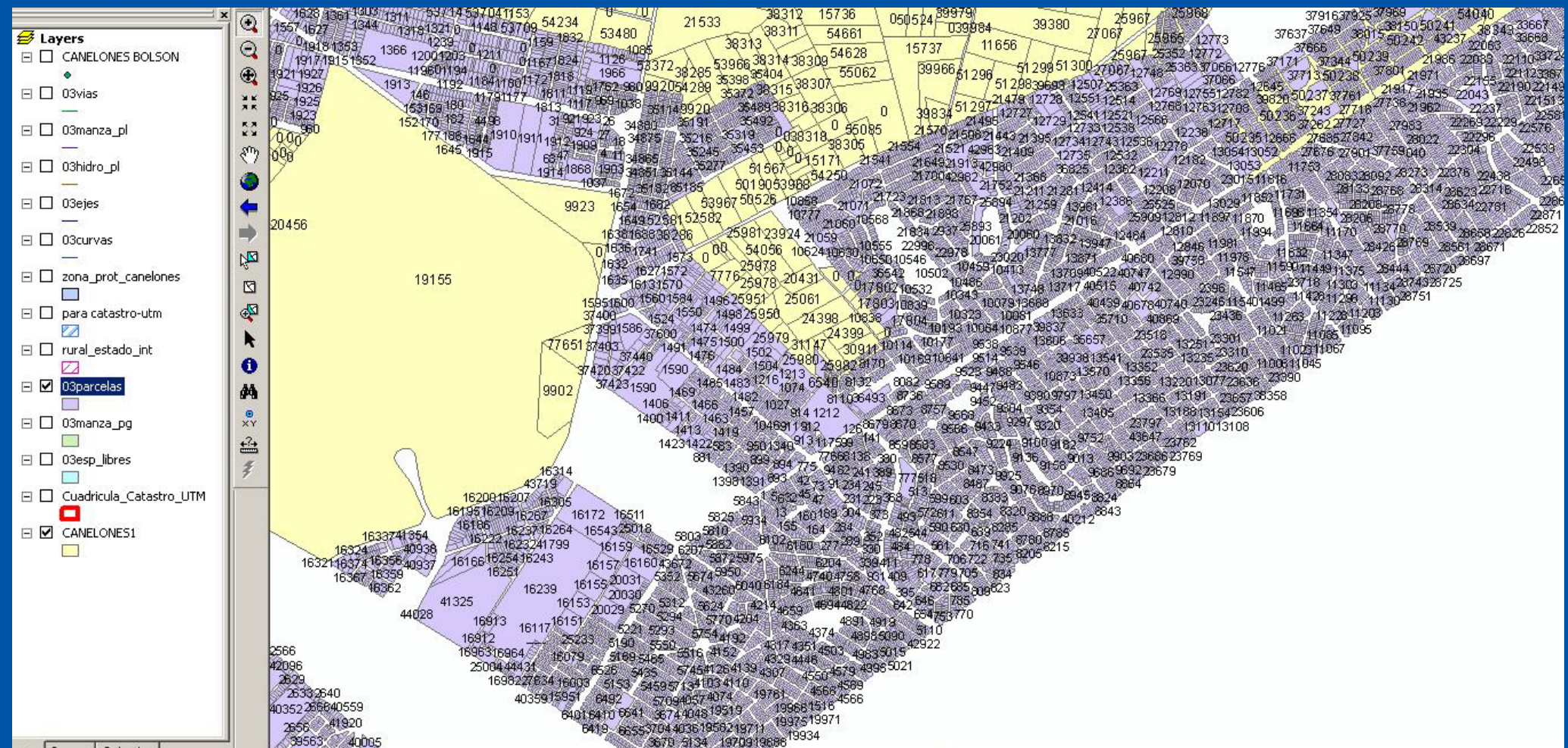
Cartografía



§ Cartografía urbana -

- Originalmente, representación gráfica de fraccionamiento de ciudades
- Actualmente, para Montevideo se usa Montevimap (SIG) de la Intendencia Municipal con parcelario de DNC
- Actualmente, para principales localidades del interior se cuenta con GIS a partir de convenio con empresa estatal eléctrica (UTE) del 2004

Cartografía



Métodos de valoración



§ Valor catastral urbano -

$$\text{VALOR TOTAL} = \text{VALOR TERRENO} + \text{VALOR CONSTRUCCIONES}$$

Métodos de valoración

§ Valor terreno – determinación del valor de la tierra urbana de Montevideo

- valores unitarios de los lotes tipo mediales sobre cada acera
- se conformó un grupo de profesionales y técnicos especializados en avalúos puntuales y masivos
- los elementos obtenidos se insertan en un Sistema de Información Geográfica (SIG)
- sobre este SIG se determinaron aproximadamente 100 zonas homogéneas
- dentro de cada una se realizaron modelos de regresión multivariados para seleccionar las variables más relevantes
- en una segunda depuración se obtuvieron las ecuaciones finales para cada zona.

Métodos de valoración

§ Valor terreno - determinación del valor de la tierra urbana de Montevideo

§ las variables consideradas en el cálculo de valores de cada parcela fueron:

- longitud de frente
- variación de valor por fondo
- irregularidad en forma del lote
- área de la parcela
- frente por calle para lotes esquina
- afectaciones



Métodos de valoración

§ Valor construcciones -

- Histórico - Valor unitario por m² diferenciando por coeficientes por zona.
- Datos de la DJCU sobre clasificación cualitativa de principales variables aplicadas a silogismos de cálculos:
 - Estado de conservación
 - Antigüedad
 - Categoría
 - Destino
 - Áreas
 - Tipo de obra
 - Cubierta
 - Ubicación

Métodos de valoración

§ Valor catastral rural -

$$VR = \frac{VRM * IVR}{100}$$

§ VR: valor real unitario medido en pesos

§ VRM: Valor Real Medio actualizado al año corriente (fijado en 1973, equivalente a \$0,079 pesos uruguayos de hoy para un predio ficto de IVR igual a 100)

§ IVR: Índice de Valor Real del predio, que depende directamente del Índice de Productividad.

Metas actuales y proyectos a corto y mediano plazo

Informatización de la DNC

- § Servicios ofrecidos a través del sitio web (cédulas, DJCU)
- § Información pública disponible en web (valores catastrales, datos de carpetas, cartografía rural y urbana, digitalización de planos)
- § Capacidad informática (importante reposición del equipamiento, nuevos servidores, licencias de GIS)
- § Creación de red intranet e interconexión de oficina sede con 20 oficinas delegadas online en tiempo real
- § Desarrollo de modelo de actualización de información con Intendencias Municipales.

Metas actuales y proyectos a corto y mediano plazo

Revalorización de inmuebles rurales

- § Revisión del Índice de Productividad que abarque las principales actividades de base primaria representativas del PIB agropecuario (ganadería vacuna y ovina, lechería, principales cultivos agrícolas, forestación).
- § confección de indicador inmobiliario del valor de la tierra, tomando en cuenta el precio de mercado.
- § Incorporación de algún indicador del uso de la tierra para actividades de base turísticas en predios rurales (es decir, actividades no agroindustriales realizadas en medio rural).

Metas actuales y proyectos a corto y mediano plazo

Interconexión Catastro - Registro de la Propiedad Inmueble

- § Interconectar las bases de datos de la DNC y la DGR a efectos de proporcionar mayor información y complementariedad a los servicios mutuos.
- § Proporcionar la capacidad de georreferenciar la información catastral y de referencia en el registro de inmuebles.
- § Brindar mayor seguridad jurídica, a través de una descripción unificada de la propiedad y las características físicas de los inmuebles.

Metas actuales y proyectos a corto y mediano plazo

Interconexión Catastro - Registro de la Propiedad Inmueble

- § Desarrollar webservices a través de los cuales se acceda a información compartida.
- § Incorporar variables de titularidad al registro catastral en tiempo real.
- § Obtener información permanente de transacciones efectuadas como insumo para observatorio de valores inmobiliarios.

Hacia un catastro multifinalitario



Programa Nacional de Catastro - Procatastro

- § Grupo de trabajo interinstitucional creado por decreto presidencial en el año 2006
- § Objetivos: crear las bases para desarrollar un programa de catastro de alcance nacional y sentar los cimientos para desarrollo de una IDE
- § Instituciones que lo integran: DNC; DN Topografía; DN Ordenamiento Territorial; Min. de Ganadería, Agricultura y Pesca; Servicio Geográfico Militar; Intendencia Municipal de Montevideo; Congreso de Intendentes.

Hacia un catastro multifinalitario

Anteproyecto de Primera Ley Catastral

§ Antecedentes

§ Vacío legal a nivel nacional a la hora de establecer las normas y competencias que regulen la actividad catastral en su conjunto

§ Existen leyes, decretos, resoluciones, que hacen referencia a diferentes aspectos

§ Desde 1996 se encomienda a DNC presentar proyecto de ley y en 2006 se retoma a través de Procatastro

§ A la fecha de termina de elaborar texto en consulta con asociaciones profesionales, instituciones públicas e instituciones académica a elevarse al Poder Ejecutivo

Hacia un catastro multifinalitario

Anteproyecto de Primera Ley Catastral

§ Contenido

- § Definición de Catastro Nacional como Registro Público
- § Redefinición de objetivos específicos y cometidos de la Dirección Nacional
- § Definiciones de unidad catastral, planos de mensura, servidumbres, etc
- § Introducción del estado catastral y su documentación
- § Creación del Observatorio de Valores Inmobiliarios
- § Introducción de la Declaración Jurada de Caracterización Rural
- § Obligación de georeferencia para la cartografía catastral hacia una IDE

INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES URUGUAY

AGOSTO 2009

Antecedentes

- ▶ 1995: inicio del proceso de construcción de la Infraestructura Nacional de Datos Espaciales del Uruguay. El proceso afronta dificultades y discontinuidades
principales obstáculos:
 - dificultad para coordinar
 - falta de definición de roles
 - baja sensibilidad institucional
 - desarrollo fragmentado de los SIGs y las IDEs de acuerdo a las disposiciones presupuestarias de cada organismo
 - resistencia de las organizaciones al cambio
 - deficiencias en cuanto a la capacitación, formación y desarrollo tecnológico
- ▶ 2005: se constata la necesidad de reformular políticas referidas al manejo de la información espacial
- ▶ junio 2006: creación de Grupo de Trabajo para un Programa Nacional de Catastro e Infraestructura de Datos Espaciales
su constitución es multi-institucional (MDN, MEF, MGAP, MTOP, MVOTMA, OPP, IMM, CNI)
se crean 2 subgrupos
 - de Catastro, específicamente
 - de IDE

Proyecto piloto

- ▶ para probar aplicabilidad del modelo futuro de IDE:
 - elaboración de un prototipo que permitió la visualización, consulta y descarga de distintas capas de IG a través de la red



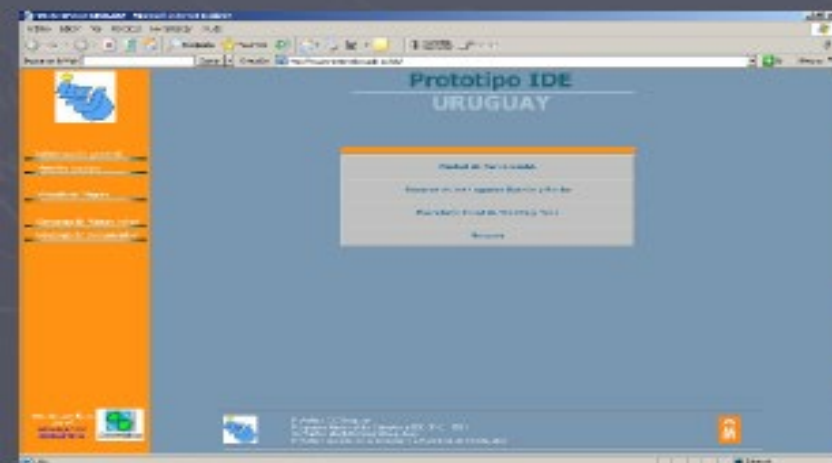
Cartografía Urbana, zona Tacuarembó



Cartografía Rural, Cuencas Lagunas Garzón y Rocha

Cartografía Catastral, Treinta y Tres

Cartografía Rural General, Uruguay



► formalización del vínculo con la Agencia para el Desarrollo del Gobierno de Gestión Electrónica y la Sociedad de la Información y del Conocimiento (AGESIC)

▪ Ley 18.362 Rendición de Cuentas 2008

Artículo 74.- Facúltase a la Agencia para el Desarrollo del Gobierno de Gestión Electrónica y la Sociedad de la Información y del Conocimiento a apercibir directamente a los organismos que no cumplan con las normas y estándares en tecnología de la información establecidas por la normativa vigente, en lo que refiera a seguridad de los activos de la información, políticas de acceso, interoperabilidad e integración de datos.

Esta disposición entrará en vigencia a partir de la promulgación de la presente ley.

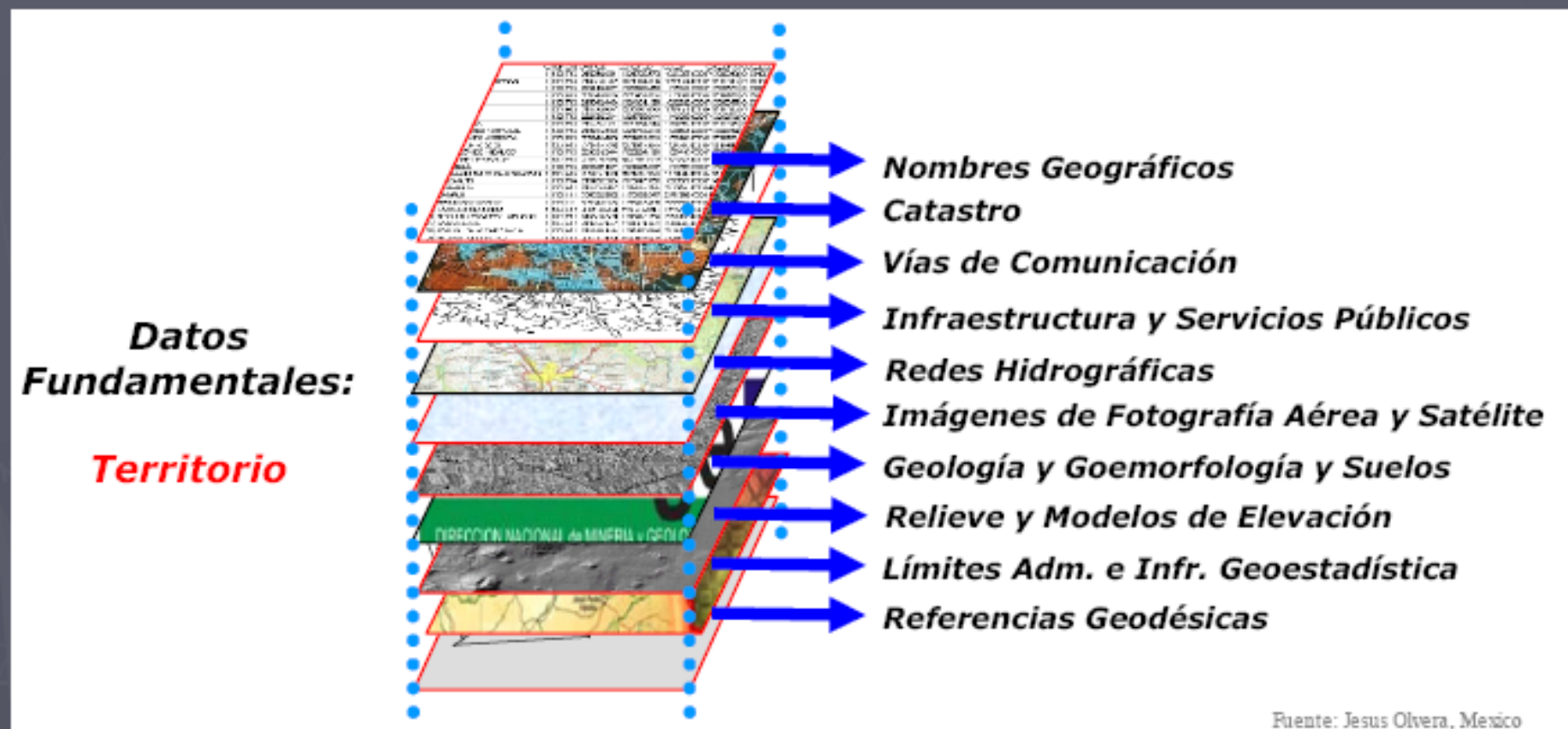
Artículo 75.- Créase, a partir de la promulgación de la presente ley, el "Consejo Asesor Honorario sobre Sistemas Georeferenciados" (CAHSIG) en la Agencia para el Desarrollo del Gobierno de Gestión Electrónica y la Sociedad de la Información y del Conocimiento, el que estará integrado por representantes de los siguientes organismos: Dirección Nacional de Catastro del Ministerio de Energía y Finanzas, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, Dirección Nacional de Topografía, Dirección Nacional de Catastro, Presupuesto, Intendencia Municipal de Montevideo, Intendencia Municipal de Maldonado, Intendencia Municipal de Punta del Este, Intendencia Municipal de San Carlos del Canelo, Intendencia Municipal de San José de Mayo, Intendencia Municipal de Treinta y Tres, Intendencia Municipal de Rocha, Intendencia Municipal de San Vicente del Caguán, Intendencia Municipal de San Juan, Intendencia Municipal de San Martín, Intendencia Municipal de San Rafael, Intendencia Municipal de Tacuarembó, Intendencia Municipal de Treinta y Tres, Intendencia Municipal de Rocha, Intendencia Municipal de San Vicente del Caguán, Intendencia Municipal de San Juan, Intendencia Municipal de San Martín, Intendencia Municipal de San Rafael, Intendencia Municipal de Tacuarembó.

Artículo 76.- Facúltase al Consejo Asesor Honorario sobre Sistemas Georeferenciados (CAHSIG) a modificar la integración de los

el "Consejo Asesor Honorario sobre Sistemas Georeferenciados" (CAHSIG) en la Agencia para el Desarrollo del Gobierno de Gestión Electrónica y la Sociedad de la Información y del Conocimiento, el que estará integrado por representantes de los siguientes organismos: Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, Dirección Nacional de Topografía, Dirección Nacional de Catastro, Presupuesto, Intendencia Municipal de Montevideo, Intendencia Municipal de Maldonado, Intendencia Municipal de Punta del Este, Intendencia Municipal de San Carlos del Canelo, Intendencia Municipal de San José de Mayo, Intendencia Municipal de Treinta y Tres, Intendencia Municipal de Rocha, Intendencia Municipal de San Vicente del Caguán, Intendencia Municipal de San Juan, Intendencia Municipal de San Martín, Intendencia Municipal de San Rafael, Intendencia Municipal de Tacuarembó.

► integración de los gobiernos departamentales a la iniciativa

- ▶ definición del Conjunto de Datos Provisorios (CDP) a ser utilizado por todos los organismos públicos



- ▶ propuestas en cuanto a su accesibilidad, disponibilidad, uso y distribución

- ▶ se crea el Grupo de Trabajo sobre Infraestructura de Datos Espaciales (GTIDE) dentro de la estructura de AGESIC
- ▶ se conforman 3 Grupos de Trabajo (dentro del GTIDE):
 - ▶ Datos, Metadatos y Estándares
 - ▶ Difusión y capacitación
 - ▶ Geoportail

geoportal IDE

FASE 1 – servicio centralizado

Mapa de Web

- ▶ la IDE en Uruguay
 - el proyecto IDE
 - grupos de trabajo
 - ▶ grupos
 - ▶ subgrupos
- ▶ servicios del portal
 - Visualización de mapas
 - Descarga de datos / metadatos
 - Links a aplicaciones de otras instituciones
- ▶ noticias y eventos
- ▶ documentos
- ▶ contacto

Inicio

[Acerca de AGESIC](#)

[Sociedad de la Información](#)

[Proyectos](#)

[Normativa y Estándares](#)

[Documentos de Interés](#)

[Llamados y Concursos](#)

[Licitaciones](#)

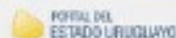
[Noticias](#)

[Links de Interés](#)

[Contáctanos](#)



GOBIERNO



PORTAL DEL ESTADO URUGUAYO



REDGEOALC

CERTuy



REGISTRO NACIONAL DE DATOS PERSONALES



UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA



COMPRAS Y CONTRATACIONES ESTATALES

IDE Uruguay

Quiénes somos

La Infraestructura de Datos Espaciales de la República Oriental del Uruguay (IDE-ROU) es una iniciativa del Poder Ejecutivo que surge ante la necesidad de racionalizar el manejo de la información espacial.

Más información

Visualización de mapas



Mauris a quam purus, accumsan vulputate ligula. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis partent montes, nascetur ridiculus mus.

[Ingresar](#)

Descarga de archivos



Sistema de descargas de archivos de uso exclusivo para usuarios registrados.

[Ingresar](#)

> [Cómo solicitar usuario \(pdf 105kb\)](#)

Noticias

Julio 2009

Lorem ipsum dolor.

Mauris a quam purus, accumsan vulputate ligulacum scis natoque penatibus et magnis dis part orient montes, nascetur ridiculus mus habitant morbi tristique senectus et netus.

Más información

Julio 2009

Lorem ipsum dolor sit amet.

Vivamus posuere cursus auctor. Nam sit amet nisi nunc, id ultrices metus. Sed interdum leo nec nulla pulvinar ac accumsan erat tristique. Quisque vel sapien sit amet nisi congue malesuada auctor ullamcorper sodales.

Más información

Links de interés

- [Visor de mapas del SOM](#)
- [Visor de mapas de la IMM](#)
- [Visor de mapas del CONEAT](#)

Próximas actividades

14 de julio al 28 de agosto

Primera instancia del Curso de "Introducción a la Formulación de Estrategias de Gobierno Electrónico" que imparte SEBICEA.

[Más información](#)

¿Qué es AGESIC?

