# "LEGISLACIÓN CATASTRAL Y EFICIENCIA EN LA PRESENTACIÓN DE SERVICIOS:

Concordando Norma y Resultado"

# PLANEAMIENTO VINCULADO A CATASTRO

Arq. Virginia Botta

Montevideo - Uruguay 08 - 11 de octubre 2012





CENTRALIZADO EN

### **DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO**

**DESCONCENTRADO EN** 

21 OFICINAS DELEGADAS EN TODO EL PAÍS

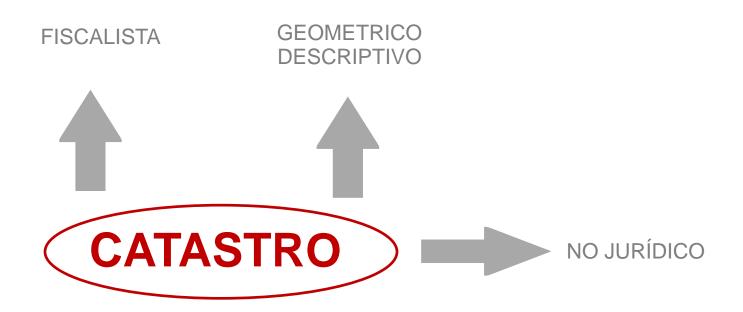
### **OFICINAS MUNICIPALES**

Cometidos del Catastro - según Decreto 136/97 del 30/4/97

El cometido sustantivo es el mantenimiento, actualización y administración del registro de los bienes inmuebles de uso privado del territorio nacional, en sus aspectos geométrico y económico, con un alcance multifinalitario.



El Modelo Catastral



HACIA UN CATASTRO MULTIFINALITARIO....



#### **DNC-MEF**

CENTRALIZADO EN

# INTENDENCIA DE MONTEVIDEO / DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN / SERVICIO DE CATASTRO Y AVALÚO

#### Cometidos

#### Sector Avalúo:

- Reconsiderar modificaciones de valores tributarios a solicitud de los contribuyentes.
- Avaluar inmuebles para la aplicación del impuesto a la edificación inapropiada (construcciones sin permiso, tapiadas o en riesgo de derrumbe).
- Dar alta tributaria a obras nuevas, tanto en régimen común como horizontal, por mutaciones prediales, fraccionamientos, fusiones, reparcelamientos.
- Calcular recuperación de plusvalías urbanas.
- Avaluar mayores aprovechamientos

#### Sector Catastro:

- Mantener actualizado el plano digital parcelario del Departamento de Montevideo
- Apoyar los procesos de Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial
- Aportar cartografía temática para: La aplicación de impuestos prediales (baldíos y edificación inapropiada), planificación territorial, saneamiento, etc.
- Integrar comisiones técnicas para la definición de políticas municipales: recuperación del stock habitacional vacío, uso de espacios públicos municipales, etc.
- Oficiar como nexo con la DNC



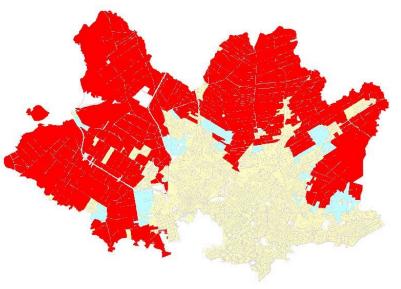
Estudio de 2 casos

# 1) REVISION DE LA NORMATIVA URBANA DE MONTEVIDEO Y LA GENERACIÓN DE LAS NUEVAS DIRECTRICES URBANAS. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Estudio de caso: Montevideo Rural: Estudio de usos de suelo, impacto tributario y normativo.

Revisión de la normativa urbana de Montevideo

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE 1998: ZONIFICACIÓN PRIMARIA







	Rural	Padrones rurales (8650 padrones 30560 ha 58,2%)
Zonificación primaria Montevideo		Padrones potencialmente urbanizables (1310 pad 2782 ha 5,3%)
	Urbano	Padrones urbanos (192080 padrones 12358 ha 23,5%)

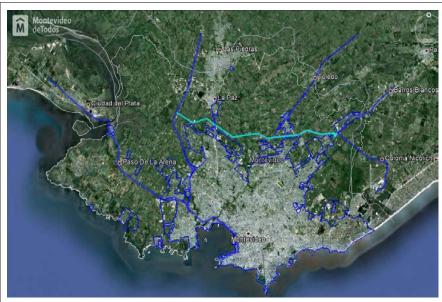




Revisión de la normativa urbana de Montevideo

#### CAMBIOS RECIENTES EN EL TERRITORIO: ZONA RURAL / COLECTOR PERIMETRAL





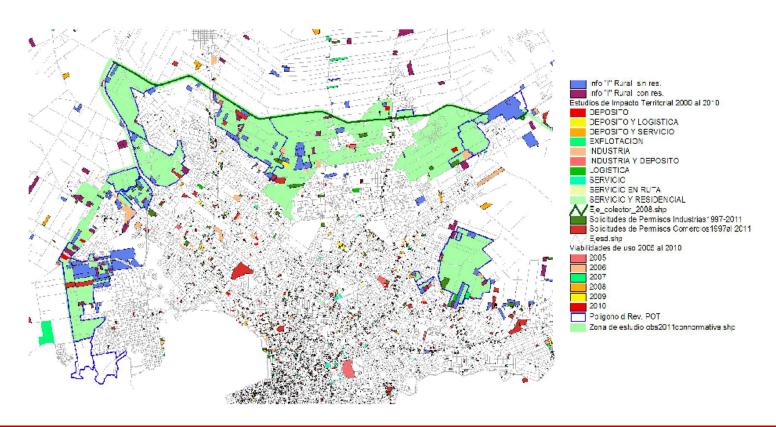
**COLECTOR PERIMETRAL** 

**ESTRUCTURADORES** 



Revisión de la normativa urbana de Montevideo

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE – Nº 18308 / 2008: REVISIÓN DEL POT \_ ZONA DE ESTUDIO: AREAS RURALES QUE CAMBIAN DE CATEGORIZACIÓN A SUELO SUBURBANO



#### LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE - Nº 18308 / 2008

Revisión del POT en el marco de la Ley

Estudio y revisión de la Zonificación Primaria:

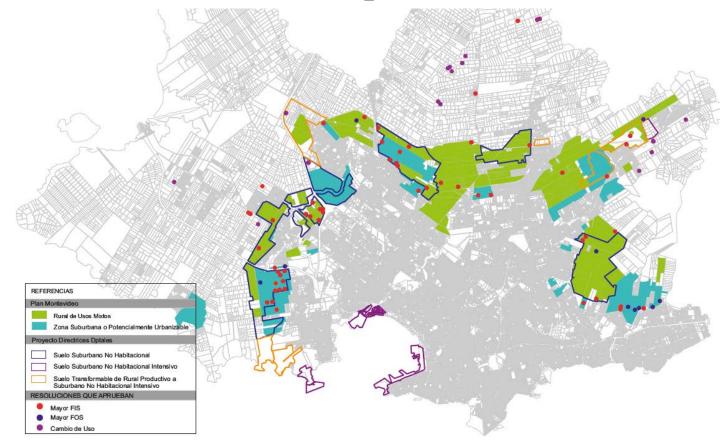
Se definen tres tipos de suelo: urbano, suburbano y rural

#### Actuación del Servicio de Catastro y Avalúo en el marco de esta revisión:

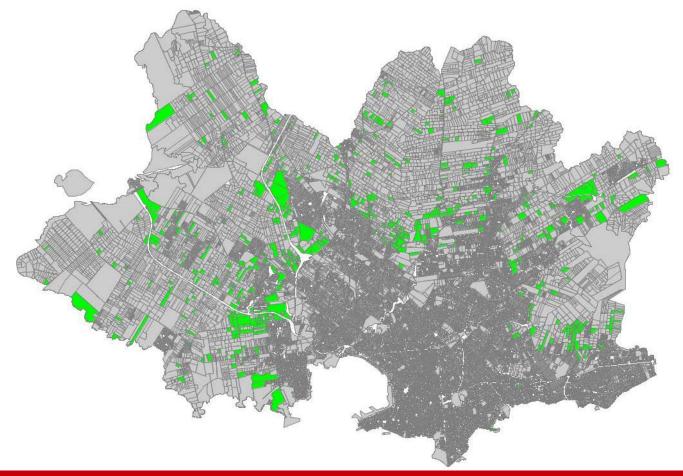
- Estudio de los usos del suelo
- Análisis del aumento de cartera de tierras disponibles para usos no agrícolas
- Estudio de las plusvalías generadas por cambio de uso (mayor aprovechamiento)
- Estudio de la variación de los valores de mercado de la tierra.
- Impacto en la tributación



# LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE – Nº 18308 / 2008: REVISIÓN DEL POT \_ ZONA DE ESTUDIO



#### ZONA RURAL DE MONTEVIDEO QUE SE MANTIENE COMO RURAL PRODUCTIVO O RURAL NATURAL



## DECISIONES A TOMAR EN TEMAS DE PLANIFICACIÓN E IMPACTO TRIBUTARIO:

- Viabilidad y conveniencia del mantenimiento de estas actividades en suelo rural.
- Posibilidad de categorizar estos padrones suburbanos en tanto se mantenga el uso no agrícola (categorización precaria y revocable). Islas suburbanas en área rural.
- Discusión sobre la **generación de plusvalías por cambio de uso** ( mayor aprovechamiento)
- Forma de tributación



Ley de vivienda

# 2) LEY DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Ley de vivienda 18.795

Declara de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social.

#### Objetivos:

- •Satisfacción de las necesidades individuales, familiares y grupales de los destinatarios. Interacción social y física en el entorno en el que se implanten.
- •El mejor aprovechamiento de las infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos existentes.
- •El uso racional de la energía, tanto en lo individual como en lo colectivo.

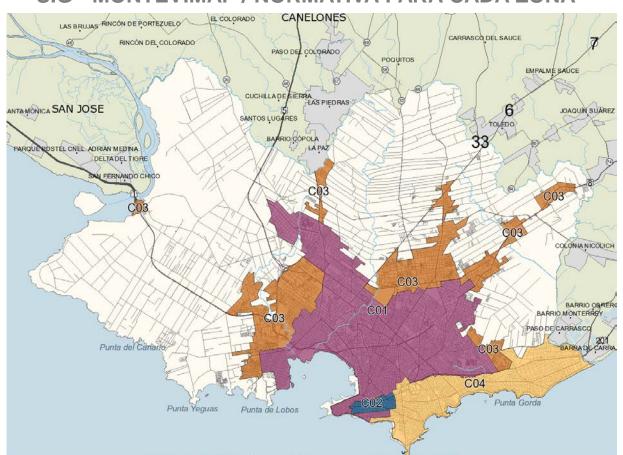
Los proyectos se localizan dentro de suelo categoría urbana.

La ley determina exenciones impositivas a los privados que presenten proyectos de vivienda (Impuesto a la renta empresarial, impuesto al valor agregado, impuesto a las transacciones patrimoniales, etc.)



Ley de vivienda

# PLANO DE ZONAS DE APLICACIÓN EN MONTEVIDEO: SIG - MONTEVIMAP / NORMATIVA PARA CADA ZONA



#### ZONA CO1

Sin tope de precio. Obra nueva Reciclaje Ampliación Refacción

#### ZONA CO2

Sin tope de precio. Obra nueva Reciclaje Ampliación Refacción

#### ZONA CO3

Sin tope de precio. Refacción Reciclaje Ampliación Obra nueva solo en caso de Cooperativas

#### ZONA CO4

Con tope de precio. Obra nueva Reciclaje Ampliación Refacción





Ley de vivienda

#### **OBSERVATORIO URBANO**

En base a la información catastral disponible, el Plan de Ordenamiento territorial, la Ley de Ordenamiento territorial y el MVOTMA, la ANV y la I.M. definen áreas de aplicación de la ley, para el Departamento de Montevideo.

Como insumo, el SCA realizó relevamientos previos de la disponibilidad de viviendas en las zonas urbanas de Montevideo.

La información de las zona de aplicación de la ley y la normativa urbana para cada padrón de Montevideo está disponible en la Web institucional, a través del SIG mantenido por el SCA. Este servicio SIG, es de uso público, abierto e interinstitucional.

# EFECTOS ESPERADOS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY A NIVEL URBANO, A ESTUDIAR EN LOS PRÓXIMOS MESES:

- •Potencial de alterar la dinámica inmobiliaria a nivel departamental
- •Impacto en el valor de mercado de las viviendas del sector medio.
- •Impacto en el aumento del valor de la tierra en las zonas promovidas.





# Muchas Gracias, por su atención

www.montevideo.gub.uy



#### LINKS:

Intendencia de Montevideo: http://www.montevideo.gub.uy/

Sistema de información geográfica Montevideo: <a href="http://sig.montevideo.gub.uy/">http://sig.montevideo.gub.uy/</a>

Dirección Nacional de Catastro: http://www.catastro.gub.uy/

Agencia Nacional de Vivienda: <a href="http://www.anv.gub.uy">http://www.anv.gub.uy</a>

Virginia Botta

Email: virginia.botta@imm.gub.uy