



INTENDENCIA
DE MONTEVIDEO

Metodología para la identificación de la situación actual de los bienes inmuebles de propiedad municipal.-

Introducción:

El siguiente informe describe la metodología utilizada para corroborar la situación actual de los bienes inmuebles adquiridos por la Intendencia de Montevideo.

Partiendo del estudio realizado sobre el protocolo municipal del Servicio de Escribanía Municipal por parte de personal con formación en notariado, se desarrolla el análisis para cada una de las parcelas adquiridas.

El estudio sobre el protocolo consiste en la obtención de datos sobre las parcelas adquiridas, mediante el análisis de cada una de las escrituras en él formalizadas.

Objetivo:

El objetivo general de este informe es la identificación de la situación actual de los bienes inmuebles municipales adquiridos con posterioridad al año 1934.

Objetivos específicos:

Como objetivos específicos, se pueden enumerar los siguientes:

- Corroborar la vigencia de números de padrón de los inmuebles adquiridos.
- Determinar la ubicación espacial de los inmuebles adquiridos.
- Categorizar (calle, predio baldío, con construcciones, espacio libre, etc)
- Comprobar cartografía
- Determinar la evolución predial.
- Incorporar los datos a un SIG para la gestión de predios municipales.

Fuentes de informacion:

A continuación se enumeran las principales fuentes de consulta y obtención de información, con su correspondiente uso primordial.

Lista del protocolo 1934-2004	(fechas de escrituras)
Lista títulos anteriores a 1934	(fechas, áreas escrituradas)
Lista bienes en posesión	(fechas posesión, áreas)
Lista de actas de saneamiento	(fecha, áreas)
Cedulas catastrales DNC	(areas, nº de CC, régimen)
Información por predio DNC	(áreas)
Bases de registro MTOP	(consulta de planos registrados)
Planos digitalizados MTOP	(informacion grafica)
Planos y planeras en Archivo Grafico	(piso 10 y ½ INTENDENCIA)
(información gráfica)	

Cartografía actualizada digitalizada de Montevideo	(información gráfica)
Cartografía Montevimap	(ubicación, fotografías aéreas)
Carpetas catastrales actuales digitalizadas	(evolución predial)
Carpetas gráficas en Escribanía Municipal	(planos de expropiación,
anotaciones sobre enajenaciones)	

referencias al pie

Procedimiento:

Estudio del protocolo:

En una primera instancia, se obtuvo la información de número de padrón, fecha de escritura, número de escritura en protocolo y tipo de negocio (compraventa, expropiación, etc.), sirviendo como base para conocer el número total de bienes adquiridos.

A continuación, se realizó el estudio minucioso de cada escritura, extrayéndose los siguientes datos: número de padrón actual, número de padrón anterior, fracción, calle, medida de frente, agrimensor, número de registro y fecha del plano, área, unidad en propiedad horizontal (si correspondiera), adquirentes, enajenantes, naturaleza del acto, destino, predio, fecha de otorgamiento, número de escritura, título, escribano actuante, fecha de inscripción, folio, libro y observaciones (si correspondiera).

Toda la información se ingresa en fichas, documento que será utilizado para lograr el objetivo propuesto en este informe. Las fichas se agrupan en paquetes correspondientes al año en que se otorgó la escritura.

Estudio individual de parcelas adquiridas.

En general, el procedimiento consiste en revisar cada una de las escrituras antes descritas, ordenadas por año y número de padrón, con el fin de determinar la situación actual de los bienes en ellas detalladas.

Se trabaja de manera sistemática para cada uno de los paquetes en los puntos que se describirán a continuación.

El trabajo *en serie* puede ser efectivo para este tipo de trabajo, buscando el mismo tipo de información para el conjunto de fichas de un mismo año, como será el caso de ella vigencia del número de padrón, búsqueda de planos, etc.

Los pasos a seguir son los siguientes:

- Comprobación de vigencia del número de padrón
- Búsqueda de planos por el cual se adquirió y actual
- identificación de la situación actual
- Anotación en planilla electrónica
- Pase a escribana

A continuación, se detalla el procedimiento.

En primer lugar, se comprueba la vigencia del número de padrón, tanto en Montevimap (MVMP) como en la Dirección Nacional de Catastro (DNC). Lo primero mediante la consulta en dicho programa y lo segundo mediante la consulta en la pagina web de dicha institución (www.catastro.gub.uy). En ambos casos, se asienta lo siguiente:

NUMERO VIGENTE (MVMP / DNC)
ó
NUMERO NO VIGENTE (MVMP / DNC)

En el caso de números vigentes en MVMP, se anota:

UBICACIÓN – CARPETA CATASTRAL – AREA – SITUACIÓN ACTUAL

Donde, UBICACION es el nombre de la calle frentista y la esquina más próxima y SITUACION ACTUAL corresponde al estado actual determinado a partir de la fotografía aérea, como por ejemplo: edificado, edificado PH (en régimen de propiedad horizontal según DNC), baldío, espacio libre, calle, rural, reasignado.

Para el caso de espacios libres y calles, vigentes en MVMP y en DNC, se imprime la Cedula Catastral correspondiente y se anexa a la ficha para su posterior análisis.

El estado actual REASIGNADO, se determina utilizando los datos CALLE y DESTINO de la ficha, debiendo confirmar el nombre de calle en el listado de nomenclatura oficial, ya que puede haber confusión debido al cambio de nombre de la misma.

Si estos datos se encuentran en blanco, otra forma es observar si el numero de padrón es correlativo con los números de predios en la misma carpeta o zona. Se comprueba este estado, mediante el analisis que se describe a continuación.

Como segundo paso, se realizará la **búsqueda de planos** de mensura por los cuales se adquirieron cada una de las parcelas. Estos se encuentran, en su mayoría, en las *Carpetas Gráficas (CG)* de cada predio que se

encuentran ordenadas según número de padrón en el Servicio de Escribanía Municipal.

Los planos que estén registrados, se encuentran en su mayoría escaneados y disponibles en la red interna del Servicio de Catastro y Avalúos, y se ubican utilizando las bases de búsqueda del MTOP con el visualizador de bases de datos o directamente de la página del MTOP (www.clearinghouse.gub.uy).

Al revisar la CG, es necesario también anotar posibles datos sobre enajenaciones de remanentes de expropiación.

Para el tercer paso, es necesario desplegar en pantalla ambos planos, tanto el de la CG como el registrado, así como también, alguno de los mapas de MVMP. Se recomienda utilizar el mapa *ANTECEDENTES DE NORMATIVA URBANA*, ya que éste tiene anexados los mapas históricos del Archivo Gráfico de la Intendencia de Montevideo, aunque basta en muchos casos, con el mapa de *CARTOGRAFIA BASICA*.

Con esto, se puede determinar la **situación actual** del inmueble adquirido, debiendo confirmar o corregir la situación actual establecida en el primer paso. Será necesarioo corroborar los nombres de fracciones y las áreas adquiridas, las distancias a esquinas, entre otros, y eventualmente consultar otras fuentes.

Una fuente muy útil, son las carpetas catastrales del Empadronamiento Inmobiliario de la antigua Dirección Central Impositiva, Oficina de Impuestos Directos, que se encuentran archivadas en el Servicio de Ingresos Inmobiliarios (SII), ya que estas muestran la evolución predial y dominial de los predios de Montevideo.

Como última anotación en la ficha entonces, se definirá la situación actual de la siguiente manera:

- se comienza con la frase,

EL PREDIO (ORIGINAL) / EL AREA ADQUIRIDA HOY INTEGRA
diferenciando en si es el predio en su totalidad o si es solo una parte y la palabra original se refiere a números de padrón reasignados, donde lo que interesa es justamente la situación del predio adquirido y no el actual;

- a continuación pueden ser varios los escenarios,
CALLE NNN cuando es calle, avenida, bulevar o camino

ESPACIO LIBRE / PLAZA NNN cuando es espacio libre

PARTE CALLE NNN

PARTE PAD N° XXX (o espacio libre nnn) cuando parte del predio integra calle y parte del predio integra otro predio, debiéndose anotar, si se encontrase, los datos antes descritos sobre la enajenación.

- Para finalizar

PLANO se debe anotar el número y fecha de registro (si existiera) y nombre de ingeniero agrimensor, del plano por el cual eventualmente se enajenó. También puede ser útil, anotar los mismo datos para algún plano más actualizado de la zona, que muestre la situación actual del bien, debiéndose aclarar las distintas situaciones según el caso.

N° DE PADRON ACTUAL a veces, los sobrante enajenados son fusionados a predios linderos, pudiendo cambiar el número de padrón antes asignado, se deberá anotar el número correspondiente.

Como cuarto paso, se **transcribe** todo lo antes anotado en la ficha, a una planilla electrónica, con el fin de adaptarlo a un futuro *Sistema de Información de Bienes Inmuebles Municipales*. Esta planilla contiene los siguientes campos:

N° PADRON	VIGENCIA del N°		SITUACION ACTUAL	UBICACION ACTUAL	N° PAD ACTUAL
	MVMP	DNC			
PLANO ACTUAL			AREA mvmp (m2)	OBSERVACIONES sobre predio original	
N° REG	Fecha REG	C Topográfica			

La información referida a predios originales, se anotará en el campo destinado a *observaciones*. Los planos no registrados, se anotarán con fecha y sitio donde se encuentran (ej.: Archivo Gráfico, SII, CG).

A continuación, es necesario adjuntar los planos antes encontrados, a la planilla electrónica, utilizando el comando *hiperenlace*, desde el menú *insertar* en planilla. Estos planos, deberán estar ubicados en un directorio de la red interna del Servicio de Catastro y Avalúo, para que puedan ser visualizados desde cualquier ordenador a ella conectada.

Por último, personal con formación notarial debe dar certeza jurídica sobre la propiedad de los inmuebles referidos, mediante la consulta a diversas fuentes de índole notarial, como es el caso de la Dirección General de Registros.

Una vez determinada la situación dominial, los notarios validan la titularidad departamental.

Abreviaturas:

10 y ½	Archivo Grafico en Piso 10 y ½ del Palacio Municipal
CC	Carpeta Catastral
CG	Carpeta Gráfica
DNC	Dirección Nacional de Catastro
DNT	Dirección Nacional de Topografía
IM	Intendencia de Montevideo
MTOP	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
MVMP	Montevimap: Gis corporativo de la Intendencia de Montevideo.
NNN	Nombre de Calle o Espacio Libre
SCA	Servicio de Catastro y Avalúos
SII	Servicio de Ingresos Inmobiliarios
UABIM	Unidad Administradora de los Bienes Inmuebles Municipales
XXX	Número

PADRON ACTUAL:
PADRON ANTERIOR:
FTRACCION:
CALLE:
MEDIDA DE FRENTE:
AGRIMENSOR:
NUMERO DE REGISTRO: FECHA:
AREA:
PH UNIDAD NUMERO:
ADQUIRENTES:
ENAJENANTES:
NATURALEZA DEL ACTO:
DESTINO:
PRECIO:
FECHA DE OTORGAMIENTO: N° ESCRITURA: N°
TITULO:
ESCRIBANO ACTUANTE:
FECHA DE INSCRIPCION: N°:
FOLIO: LIBRO:
OBSERVACIONES:

Anexo II:

Ejemplo de anotación sobre enajenación de sobrante en el ítem *observaciones* en al Carpeta Grafica:

DESTINO: Apertura de la calle JUAN DE DIOS PEZA a
la altura de la calle Solferino.-

SE ARCHIVA EL TITULO CON EL N.º 55/936

SE ARCHIVA EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CON EL N.º 73 -74-
75 y 76 del año 1936.-

OBSERVACIONES. - (Aquí deben expresarse las variaciones gráficas o jurídicas que experimente el inmueble; existencias de sobrantes; enajenaciones totales o parciales; desafectaciones de uso público y todas aquellas que produzcan cambio permanente en el inmueble y no simplemente accidental).

Queda una parcela sobrante del padrón 68.636 de una superficie de DIEZ Y OCHO METROS NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA CENTIMETROS.-

El Municipio de Montevideo enajenó en escritura de Compra-Venta al Sr. Manuel Pérez del Castillo y otros, firmada el 8 de setiembre de 1964, ante el Esc. Rosán Pérez Alvarez, el sobrante empadronado con el N.º. 68636, con una sup/ de 18 m.c.24, por la cantidad de \$2.500,08.- (Ver carp. de enaj. padrón N.º. 68.636)

A continuación se muestra la planilla electrónica confeccionada a partir del último paso.
Se han ingresado los planos antes descritos mediante la función *hiper enlace*

año 1936 del
protocolo municipal

UABIM

Nº PADRON	VIGENCIA OR		SITUACION ACTUAL	UBICACION ACTUAL	Nº PAD ACTUAL	PLANO ACTUAL			AREA mmp (m2)	OBSERVACIONES sobre predio original
	MMP	DNC				Nº REG	Fecha REG	Cº Topográfica		
3650	no	no	plaza y Herrera y Sotomayor	rambla y Perez Castellanos						
4225	no	no	parte pad n° 4211 - parte espacio libre	rambla y 33	4211		21/04/1931	13085-5	enero 1929 en CG	enajenado a Columbia Palace Hotel SA 18/2/66 - A=956,73 m2 - pad n° 4227
4356	no	no	plaza España	camacua - rambla - breña						
5669	si	si	reasignado	instrucciones y leandro gomez	5669					72015 integra PLAZA ESPANA. Plano en CG
5951	si	si	reasignado	fedra y azarola	5951					515 integra espacio libre en RAMBLA y FLORIDA. Plano en CG
6133	si	si	reasignado	verdi y balie y orozofez	6133					447 integra RAMBLA SUR
6657	si	si	reasignado y enajenado por IM	calderon de la barca y alvarez	6657	25723	12/02/1952			214 pane enajenado 15/7/47 a Lincoln SA (96,42 m2), plano reg n° 13805 27/12/45, pad n° 6555; pane integra onava en paraguay y paysandu plano en CG
6858	no	no	fusionado	av del libertador y paysandu	6858					pane enajenado 15/7/47 a Lincoln SA (134,88 m2), plano reg n° 13805 27/12/45, pad n° 6555; pane integra av del libertador. Plano en CG
6895	si	si	reasignado	vaguani y M C Martinez	6895					126 integra Av del Libertador. Plano en CG y C046 en SGA
6895	si	si	reasignado	rua 5 y camino fauquet	6895					51554 integra Av del Libertador. Plano en CG y C046 en SGA
6991	si	si	reasignado	galida y gaboto	6991					1024 pane integra Av del Libertador pane integra pad n° 6977. traccion A plano reg n° 18727 30/12/47 pad n° 6978 plano en CG
7005	si	si	reasignado	vicaurmeta y etbio fernandez						pane enajenado 31/5/35 a ANCAP plano de Ing Casabó de setiembre de 1937. hoy es pad n° 6669 pane integra la Av del Libertador plano en CG
7005	si	si	reasignado	vicaurmeta y etbio fernandez						pane enajenado 31/5/35 a ANCAP plano de Ing Casabó de setiembre de 1937. hoy es pad n° 6669 pane integra la Av del Libertador plano en CG
7007	si	si	reasignado	vicaurmeta y etbio fernandez						pane enajenado 31/5/35 a ANCAP plano de Ing Casabó de setiembre de 1937. hoy es pad n° 6669 pane integra la Av del Libertador plano en CG
7008	si	si	reasignado	vicaurmeta y etbio fernandez						pane enajenado 31/5/35 a ANCAP plano de Ing Casabó de setiembre de 1937. hoy es pad n° 6669 pane integra la Av del Libertador plano en CG
7009	si	si	reasignado	vicaurmeta y etbio fernandez						pane enajenado 31/5/35 a ANCAP plano de Ing Casabó de setiembre de 1937. hoy es pad n° 6669 pane integra la Av del Libertador plano en CG
7010	si	si	reasignado	vicaurmeta y etbio fernandez						pane enajenado 31/5/35 a ANCAP plano de Ing Casabó de setiembre de 1937. hoy es pad n° 6669 pane integra la Av del Libertador plano en CG
7011	si	si	reasignado	vicaurmeta y etbio fernandez						pane enajenado 31/5/35 a ANCAP plano de Ing Casabó de setiembre de 1937. hoy es pad n° 6669 pane integra la Av del Libertador plano en CG
7016	si	si	edificado PH	libertador y paysandu	7015-7016	10770	28/08/1944			673 pane fue donada al Centro Militar 13/7/43. plano reg n° 7956 6/10/42. hoy es pad n° 7016. CG pane enajenada al ACU 14/6/45. plano reg n° 10770 8/8/44. hoy es pad n° 7016. CG pane integra Av del Libertador. CG
7092	si	si	reasignado	libertador y guaretem						419 integra plaza Castel de castro galicia y rondada. Plano en CG
9348	no	no	espacio libre Alemania	la comparsita - rambla - ojo						plano en CG
9359	no	no	espacio libre Alemania	la comparsita-rambla-ego de onle						plano en CG
9357	no	no	espacio libre Alemania	la comparsita-rambla-ego de onle						plano en CG
9533	no	no	espacio libre Alemania	la comparsita - rambla - ojo						plano en CG
9799	no	no	espacio libre en rambla	magallanes y la comparsita						plano en CG
9778	no	no	espacio libre en rambla	la comparsita - carmel - magallanes						plano en CG
13553										plano en CG
24711	si	si	parque de cantos vaz ferrela	ecuador y dinamarca (cerro)						1195 plano en CG
28185	si	si	reasignado	f simon y j ortiz						pane integra Av ramon anador pane integra pad n° 28186. plano reg n° 19635 28/7/48 ct 123998
28202	no	no	av ramon anador							plano en CG
28454	si	si	edificado PH	rivera y b. fragoso de rivera						pane enajenada a G Gardia Otero 2/3/56 (12,17m2). Plano reg n° 30328 27/4/55. hoy pad n° 188492 pane hoy es pad n° 160697 (deslindes)
30996	si	si	reasignado	j. requena e kapebi						872 integra rambla armenia. Plano en CG
30997	si	si	reasignado	j. requena e kapebi						integra rambla armenia. Plano en CG
31020	si	si	edificado PH	LA de Herrera y Luis Lamas						517 las areas adquiridas fraco A B C G y onavas) Integrar calles. Plano en CG
31307	si	si	reasignado	I. Luis y burques						213 integra av LA de Herrera. Plano en CG
31448										
31473	no	no	cafe JM Morlino							plano en CG
31551	si	si	litray y br artoas	edificado PH						490 el area adquirida hoy integra la calle osudemio vazquez y veja. Plano en CG
32991	no	no			32100					
32992	no	no			32102					
34950	no	no	playa pocitos							plano en CG
34952	no	no	playa pocitos							plano en CG
34954	no	no	playa pocitos							plano en CG
41557	si	si	edificado	a. suarez y santa lucia						113 el area adquirida parece integrar calle capitán florencio. Plano en CG
41598	si	si	edificado PH							381 el observador sobre numero de padron
41701	si	si	reasignado							29480 el area adquirida esta librada al uso publico (calle cap florencio y via del tren) plano en CG. ver observacion

setiembre 2010

ricardo yelton